

**Sprawozdanie Zarządu z Działalności
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za 2025 rok**

Spis treści

A.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	4
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN	4
1.1	O Grupie PHN	4
1.2	Model biznesowy	4
1.3	Grupa PHN w liczbach	5
1.4	Zarząd PHN S.A.	6
1.5	Rada Nadzorcza PHN	7
2.	Otoczenie rynkowe	9
2.1	Prognozy makroekonomiczne na 2026 rok	9
2.2	Charakterystyka branży i podstawowe trendy na rynku nieruchomości	11
3.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN	15
3.1	Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN	15
3.2	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN	16
3.3	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia	16
3.4	Wynik z najmu	17
3.5	Akwizycje i dezinwestycje	17
4.	Działalność Grupy PHN	17
4.1	Najem	18
4.2	Działalność deweloperska	18
4.3	Działalność budowlana	18
4.4	Działalność pozostała	18
4.5	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	18
5.	Działalność inwestycyjna	20
5.1	Biurowe projekty inwestycyjne	20
5.2	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne	20
5.3	Logistyczne projekty inwestycyjne	24
5.4	Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne	24
6.	Strategia i plany rozwojowe Grupy PHN	24
6.1	Strategia Grupy PHN na lata 2025-2030	24
6.2	Kluczowe wyzwania dla Grupy PHN	25
6.3	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	25
7.	Najważniejsze wydarzenia w 2025 roku	25
8.	Sytuacja finansowa Grupy PHN	26
8.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki	26
8.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	27
8.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	28
8.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	29
8.5	Wskaźniki finansowe Grupy	29
8.6	Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)	30
8.7	Segmentowa analiza wyników	30
8.8	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz	31
9.	Organizacja Grupy PHN	32
9.1	Struktura Grupy PHN	32
9.2	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy PHN z innymi podmiotami	33
9.3	Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe	33
9.4	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową emitenta	33
9.5	Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących	33
10.	Istotne czynniki ryzyka	34
10.1	Ryzyka prawne	34
10.2	Ryzyka rynkowe	36
10.3	Ryzyka płynności i kredytowe	37
10.4	Ryzyka branżowe	38
10.5	Pozostałe ryzyka	42
11.	PHN na rynku kapitałowym	45
11.1	Notowania	45
11.2	Relacje inwestorskie	46
11.3	Rekomendacje analityków	47
11.4	Polityka dywidendowa	47

11.5	Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2026 roku	47
12.	Ład korporacyjny	48
12.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	48
12.2	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	53
12.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	53
12.4	Program akcji pracowników.....	53
12.5	Nabycie akcji własnych.....	53
12.6	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia	53
12.7	Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	54
12.8	Zasady zmiany Statutu Spółki	54
12.9	Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i ich komitetów	57
12.10	Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia.....	66
13.	Społeczna odpowiedzialność biznesu	67
13.1	Cel działania oraz wartości	68
13.2	Narzędzia realizacji strategii CSR	68
13.3	Etyka w działaniu.....	68
13.4	Działalność na rzecz społeczeństwa	69
13.5	Wpływ na środowisko	69
14.	Pozostałe informacje	69
14.1	Umowy kredytów i pożyczek	69
14.2	Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje.....	69
14.3	Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	70
14.4	Umowa z firmą audytorską.....	70
14.5	Inne istotne informacje.....	70
B.	Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy PHN.....	71
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN	71
1.1	Podstawa sporządzenia raportu	71
1.2	Ład korporacyjny	73
1.3	Zarządzanie zrównoważonym rozwojem	73
1.4	Model biznesowy	75
1.5	Łańcuch wartości.....	85
1.6	Istotne wpływy, ryzyka i szanse	87
2.	Kwestie środowiskowe.....	102
2.1	Zmiana klimatu	102
2.2	Zanieczyszczenia	113
2.3	Woda i zasoby morskie	114
2.4	Bioróżnorodność i ekosystemy	118
2.5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	120
3.	Ujawnienia taksonomiczne	127
4.	Kwestie społeczne.....	134
4.1	Pracownicy Grupy PHN	134
4.2	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości.....	148
4.3	Dotknięte społeczności	151
4.4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	153
5.	Kwestie ładu korporacyjnego	158
5.1	Postępowanie w biznesie	158
6.	Załączniki	163
C.	Oświadczenia Zarządu	174

A. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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 – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym.

Portfel Grupy PHN obejmuje 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 460 tys. m² powierzchni najmu. 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.

Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wartość portfela



3,5 mld PLN

Liczba nieruchomości



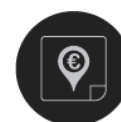
150 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



460 tys. m²

Grunty



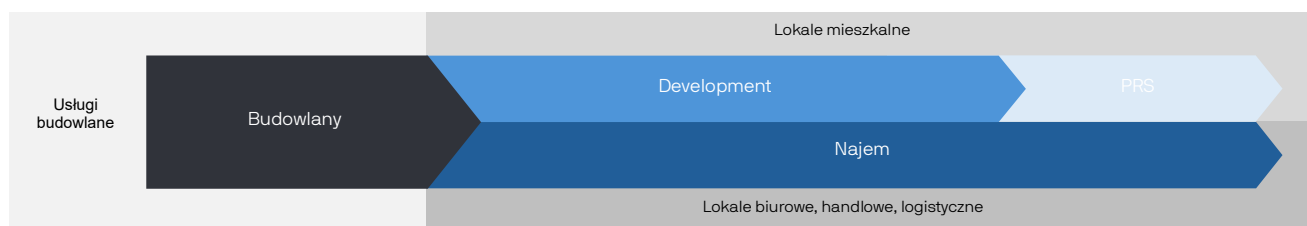
600 ha

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. Finalnie struktura biznesowa PHN oparta będzie na czterech, uzupełniających się wzajemnie i tworzących najszerszą na rynku ofertę filarach:

- filar Development – inwestycje mieszkaniowe,
- filar Najem – reprezentujący przestrzenie biznesowe: 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 2025 roku:

Wynik z najmu



165,6 mln PLN

31.12.2024: 186,6 mln PLN | -12,0%

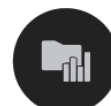
Wynik netto



204,4 mln PLN

31.12.2024: (184,4) mln PLN | +210,8%

Skorygowana EBITDA



184,4 mln PLN

31.12.2024: 173,0 mln PLN | +6,6%

Aktywa



4 621,2 mln PLN

31.12.2024: 4 583,6 mln PLN | +0,8%

Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości z filaru Najem



12,9%

31.12.2024: 16,2% | -3,3 p.p.

LTV



43,1%

31.12.2024: 46,6% | -3,5 p.p.

Wybrane dane operacyjno-finansowe za lata 2020-2025	2025	2024	2023	2022	2021
Wynik z najmu	165,6	186,6	152,4	118,3	113,2
Wynik z działalności deweloperskiej	55,2	51,9	7,4	37,3	38,5
Wynik z działalności budowlanej	11,3	(45,5)	9,9	2,8	11,8
Wynik z pozostałej działalności	8,5	6,0	4,5	4,8	(8,8)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(74,3)	(72,1)	(70,0)	(60,8)	(55,3)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	260,2	(14,4)	(73,7)	150,2	168,6
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	260,2	(184,4)	(167,0)	30,0	73,7
Zysk (strata) netto	204,4	(184,4)	(167,0)	30,0	73,7
Całkowite dochody ogółem	205,0	(189,7)	(195,1)	51,0	78,4
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	204,0	(183,0)	(161,5)	30,8	78,7
EBITDA	268,4	(5,7)	(65,9)	157,9	175,8
Skorygowana EBITDA	184,4	173,0	113,7	112,3	111,2
Aktywa trwałe	4 054,7	3 987,1	4 063,9	4 213,2	3 868,3
Długoterminowe zapasy związane z działalnością deweloperską	94,8	108,4	112,1	121,1	90,8
Długoterminowe aktywa finansowe	61,9	61,6	57,4	84,7	61,6
Nieruchomości inwestycyjne	3 705,9	3 616,5	3 677,7	3 735,3	3 453,1
Rzeczowe aktywa trwałe	184,8	190,0	185,0	201,9	206,2
Aktywa obrotowe	534,7	532,4	557,5	359,2	437,0
Krótkoterminowe zapasy związane z działalnością deweloperską	303,8	260,1	205,9	122,7	187,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	91,8	93,4	194,9	125,5	91,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	97,6	134,6	102,9	88,4	135,3
Aktywa ogółem	4 621,2	4 583,6	4 625,9	4 584,8	4 317,7
Zadłużenie finansowe	1 407,9	1 541,9	1 472,7	1 348,8	1 201,2
Zobowiązania z tytułu leasingu	451,3	428,9	398,7	321,1	321,5
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	191,5	162,4	143,0	143,3	101,7
Kapitały ogółem	2 251,8	2 046,5	2 236,2	2 424,7	2 392,2
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 229,9	2 025,3	2 213,6	2 407,3	2 374,0
Udziały niekontrolujące	21,9	21,2	22,6	17,4	18,2

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	296,2	168,9	56,5	67,6	26,5
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(89,7)	(91,1)	(58,9)	(155,2)	(361,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(243,5)	(46,1)	16,9	40,7	(5,5)

1.4 Zarząd PHN S.A.

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Pan Wiesław Malicki objął stanowisko Prezesa Zarządu w dniu 24 kwietnia 2024 roku. Jest absolwentem warszawskiej Akademii Wychowania Fizycznego na wydziale nauczycielskim i trenerskim. Ukończył również studia podyplomowe na Uniwersytecie Gdańskim we współdziale GFKM, BCC oraz RSM Erasmus University Rotterdam, jako instytucji walidującej - uzyskanie tytułu Executive MBA, studia podyplomowe na Uniwersytecie Warszawskim - Wydział Zarządzania, w Wyższej Szkole Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie - Wydział Ekonomii w zakresie: Zarządzanie Nieruchomościami, a także podyplomowe Studium Funkcjonowania Sektora Usług Bankowych i Ubezpieczeń w Międzynarodowej Szkole Zarządzania prof. L. Koźmińskiego w Warszawie. Ukończył ponadto kurs na członków rad nadzorczych w jednoosobowych Spółkach Skarbu Państwa oraz w spółkach z udziałem Skarbu Państwa, potwierdzony egzaminem państwowym i dyplomem. 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.

Jacek Krawczykowski

Wiceprezes Zarządu – Członek Zarządu ds. Inwestycji

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 oraz komercyjnych. W ramach struktur Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. odpowiada za pion inwestycji, strategię, marketing i relacje inwestorskie. Członek Komisji ds. Budownictwa Business Centre Club. W latach 2021 – 2024 był Prezesem Zarządu spółki z branży nieruchomości, gdzie kierował działalnością firmy ze szczególnym uwzględnieniem nadzoru nad inwestycjami oraz współpracy z instytucjami finansowymi. W ostatnim czasie związany był z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Ostrzeszowie jako Doradca Zarządu. Od 2010 roku 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. W latach 2014 – 2021 jako Prezes, Członek Zarządu różnych podmiotów gospodarczych odpowiadał za nadzór nad inwestycjami, współpracę z sektorem publicznym i pozyskiwanie finansowania. Członek Rady Inwestycyjnej Funduszy Powierniczych przy BGK oraz UMMW. Zdał państwowy egzamin dla Kandydatów na Członków Rad Nadzorczych w Spółkach Skarbu Państwa. Jest absolwentem Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu oraz kierunku Finanse i Rachunkowość na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu. Uzyskał tytuł Master of Business Administration o specjalizacji Nieruchomości na Uczelni Łukaszeński przy współpracy z Universidad de Sevilla i Universidad Loyola. Ukończył INSEAD Business School - Program Building Strategic Partnerships and Ecosystems oraz EY Academy of Business – Akademia Projektów Budowlanych. Posiada certyfikat ukończenia kursu "Finansowa ocena projektów inwestycyjnych" w Akademii Leona Koźmińskiego. Odbył także liczne kursy i szkolenia z zakresu zamówień publicznych, kompetencji cyfrowych oraz zarządzania.

Maciej Klukowski

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

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 mieszkaniami 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 PHN S.A. (a wcześniej DIPSERVICE S.A.). Jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego na kierunku Rachunkowość i Finanse, ukończył studia doktoranckie w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, a także posiada tytuł doktora Akademii Wychowania Fizycznego.

Grzegorz Grotek

Członek Zarządu ds. Finansowych

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
<p>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 Keramika na Litwie oraz członkiem Rady Nadzorczej Polfa-Kutno S.A. Posiada umiejętność zarządzania zasobami ludzkimi i relacjami społecznymi, a także 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 PHN S.A., a latach 2014 – 2015 Dyrektorem Zarządzającym odpowiedzialnym m.in. za przygotowanie spółki do procesu prywatyzacyjnego i udanego debiutu giełdowego w 2013 roku. W latach 2016 – 2017 był doradcą zarządu w Ceramice Tubądzin. Jest absolwentem Wydziału Inżynierii Materiałowej Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, Wydziału Przedsiębiorczość i Zarządzanie Firmą w Wyższej Szkole Biznesu National – Louis University w Nowym Sączu oraz studiów na kierunku psychologia społeczna w zarządzaniu rozwojem organizacji w Szkole Wyższej Psychologii Społecznej w Warszawie.</p>	<p>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 (kierunki: fizyka i fizyka medyczna) oraz studiów doktoranckich w Kolegium Zarządzania i Finansów SGH (kierunki: finanse i zarządzanie). Ukończył studium doradcy inwestycyjnego i analityka papierów wartościowych (Centrum Prywatyzacji). 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 2004-05 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., Zchem S.A., ZCh Sarzyna). W lutym 2006 r. 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.</p>
Elżbieta Buczek	Agata Kotwica-Stefańska
Członek Rady Nadzorczej	Członek Rady Nadzorczej
<p>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, sądowno-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</p>	<p>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</p>

o zawodach lekarza i lekarza dentystry. Jest także Zastępcą Rzecznika Dyscyplinarnego Izby Adwokackiej w Warszawie oraz członkiem Rady Fundacji zajmującej się opieką hospicyjną. Ukończyła z wyróżnieniem studia prawnicze na Wydziale Prawa i Administracji UW, a także z wyróżnieniem Wydział Filologii Polskiej Uniwersytetu Rzeszowskiego.

Michał Wnorowski

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.

działalność naukową jako wykładowca na Akademii Humanistyczno – Ekonomicznej w Łodzi oraz jako wykładowca w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Łodzi w zakresie szkolenia aplikantów adwokackich.

Marcin Zajączkowski

Członek Rady Nadzorczej

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 sprawuje funkcję 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 lecznictwa 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.

Kamila Szmorlińska

Członek Rady Nadzorczej

Pani Kamila Szmorlińska objęła funkcję 21 lipca 2025 roku. Posiada ponad 25-letnie doświadczenie zawodowe w obszarze nadzoru właścicielskiego. Zastępca Dyrektora Departamentu Nadzoru Właścicielskiego w Ministerstwie Aktywów Państwowych. Odpowiedzialna za wykonywanie nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa, w tym o istotnym znaczeniu dla gospodarki państwa oraz notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Jej kompetencje obejmują zakres prawa handlowego, obszaru corporate governance oraz nadzoru właścicielskiego nad strategicznymi spółkami z udziałem Skarbu Państwa. Kieruje i uczestniczy w pracach związanych z wykonywaniem praw z akcji i udziałów w spółkach z udziałem Skarbu Państwa, w tym w procesach restrukturyzacji, konsolidacji, wdrażania i monitorowania programów strategicznych, oceny efektywności prowadzonych w spółkach projektów inwestycyjnych. Posiada złożony egzamin dla kandydatów na członków organów nadzorczych w spółkach z udziałem Skarbu Państwa. Legitymuje się szerokim doświadczeniem w pełnieniu funkcji w radach nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa, zdobywając doświadczenie w różnych sektorach gospodarki państwa. Ukończyła studia magisterskie - Wyższa Szkoła Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie na kierunku finanse i bankowość, jak również wiele kursów i szkoleń z obszaru finansów, zarządzania i prawa, w tym: związanych z raportowaniem ESG, wyceną przedsiębiorstw, cyberbezpieczeństwem, czy restrukturyzacją podmiotów gospodarczych.

Agnieszka Celińska

Członek Rady Nadzorczej

Pani Agnieszka Celińska objęła funkcję 27 października 2025 roku. Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu, w tym zarządzaniu spółkami z udziałem Skarbu Państwa, restrukturyzacji przedsiębiorstw, wdrażaniu strategii rozwoju i inwestycyjnych, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego, prowadzeniu procesów kupna i sprzedaży spółek. Ponadto posiada doświadczenie w restrukturyzacji portfela nieruchomości i zarządzania nieruchomościami. Ekspert w obszarze zarządzania projektami, wdrażania strategii komercjalizacji innowacji dla firm z sektora MŚP i dużych oraz zarządzania własnością intelektualną. Posiada bardzo duże doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania, w tym z funduszy UE oraz prowadzeniu projektów B+R i inwestycyjnych dla przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych działających w wielu branżach (m.in. informatycznej, inżynieryjnej, energetycznej, finansowej, budowlanej, chemicznej, medycznej, papierniczej, tworzyw sztucznych i przemysłów kreatywnych). Agnieszka Celińska jest absolwentką Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach oraz Studiów Menadżerskich Kolegium Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Ponadto posiada dyplom Master of Business Administration Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Ukończyła także studia podyplomowe w zakresie zarządzania projektami Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach i Uniwersytetu Warszawskiego. Posiada złożony egzamin dla kandydatów na członków organów nadzorczych w spółkach z udziałem Skarbu Państwa.

Krzysztof Śmigieński**Członek Rady Nadzorczej**

Pan Krzysztof Śmigieński objął funkcję 27 października 2025 roku. Jest radcą prawnym, absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Aplikację radcowską odbył przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Toruniu, uzyskując wpis na listę radców prawnych w 2011 roku. Pan Krzysztof Śmigieński posiada wieloletnie doświadczenie w świadczeniu kompleksowej pomocy prawnej oraz doradztwie dla podmiotów gospodarczych i administracji publicznej. Przez kilka lat prowadził kancelarię radcy prawnego, specjalizując się w obsłudze przedsiębiorstw, w tym spółek kapitałowych z sektora odnawialnych źródeł energii (OZE). Jego praktyka obejmowała m.in. doradztwo w zakresie spraw korporacyjnych, kontraktowych oraz regulacyjnych. Pełnił funkcję pozaetatowego członka Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu. Od kilku lat współpracuje z jednostkami samorządu terytorialnego oraz ich jednostkami organizacyjnymi, w tym spółkami komunalnymi i samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej. Posiada również bogate doświadczenie w zakresie zarządzania i nadzoru właścicielskiego. Pełnił funkcję Prezesa Zarządu spółki Dynamic Software Solutions Sp. z o.o. w Toruniu, gdzie odpowiadał za strategiczny rozwój firmy w branży IT. Zasiadał w Radzie Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. we Włocławku, uczestnicząc w procesach decyzyjnych dotyczących rozwoju zasobów mieszkaniowych, inwestycji budowlanych oraz zarządzania majątkiem komunalnym. W ostatnim czasie był członkiem Rady Nadzorczej Krajowej Grupy Spożywczej S.A. w Toruniu – strategicznej spółki Skarbu Państwa, jednej z kluczowych w sektorze rolno-spożywczym. W ramach tej funkcji m.in. nadzorował realizację strategii rozwoju, procesy inwestycyjne oraz wspierał zarząd w ocenie ryzyk prawnych i gospodarczych.

2. Otoczenie rynkowe

Ożywienie polskiej gospodarki w 2025 roku stanowiło kontynuację pozytywnych tendencji obserwowanych rok wcześniej. Zgodnie z danymi Narodowego Banku Polskiego („NBP”) realny wzrost Produktu Krajowego Brutto („PKB”) w 2025 roku wyniósł realnie około 3,6%, co oznacza przyspieszenie dynamiki gospodarczej w porównaniu z 2024 rokiem oraz utrzymanie Polski w gronie relatywnie szybciej rozwijających się gospodarek Unii Europejskiej.

Głównym motorem wzrostu PKB w roku 2025 był popyt krajowy, który zwiększył się o 4,2% r/r. Wzrost ten został jednak ograniczony przez wynik eksportu netto, wynoszący około -0,4% r/r. Jednym z głównych czynników wzrostu popytu krajowego pozostawała konsumpcja prywatna, wspierana przez stabilną sytuację na rynku pracy oraz wzrost dochodów gospodarstw domowych. Jednocześnie widoczne było ożywienie aktywności inwestycyjnej, zarówno w sektorze publicznym, jak i prywatnym. Wzrost nakładów inwestycyjnych był związany m.in. z postępującą absorpcją środków europejskich oraz realizacją projektów infrastrukturalnych, co sprzyjało zwiększeniu aktywności w sektorze przemysłu, budownictwa i transportu.

W 2025 roku obserwowano również stopniową stabilizację procesów inflacyjnych w porównaniu z okresem wysokiej presji cenowej w latach 2022–2023. Według danych NBP od lipca 2025 roku, inflacja kształtuje się na poziomie zgodnym z celem inflacyjnym NBP. Pomimo utrzymującej się niepewności geopolitycznej oraz zróżnicowanej sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej, polska gospodarka utrzymywała relatywnie stabilne fundamenty wzrostu, w tym stabilny rynek pracy, rosnący popyt wewnętrzny oraz utrzymującą się aktywność inwestycyjną.

2.1 Prognozy makroekonomiczne na 2026 rok

Eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie stanowi główne krótkoterminowe ryzyko dla polskiej gospodarki, generując presję inflacyjną i ryzyko spowolnienia wzrostu gospodarczego. Choć wcześniejsze prognozy na 2026 rok były dość optymistyczne, obecna sytuacja zmusza ekonomistów do rewizji założeń w stronę słabszych wyników.

Produkt Krajowy Brutto (PKB)

Według danych NBP wzrost średniorocznego PKB w Polsce w 2025 roku wyniósł 3,6% (2024 r. = 2,9% r/r). Jest to najwyższy wynik od trzech lat i jeden z najwyższych osiągniętych w Unii Europejskiej. Wysoki poziom PKB był wynikiem silnego popytu krajowego (+4,2% r/r), w tym wysokiego poziomu spożycia prywatnego i publicznego oraz inwestycji brutto. Według prognoz NBP, zakładana jest

kontynuacja wzrostu PKB w 2026 roku do poziomu 3,9 % r/r (kwartalne zmiany w przedziale 3,6%-4,1%). Zakłada się, że głównym motorem napędowym wzrostu w 2026 roku będzie popyt krajowy, który może wzrosnąć do poziomu 5,2 % r/r. W tym samym okresie prognozuje się znaczący wzrost nakładów brutto na środki trwałe w wysokości 8,9%. Wzrost nakładów inwestycyjnych będzie wynikał z kontynuacji absorpcji środków europejskich oraz realizacją projektów infrastrukturalnych. Powyższe analizy zostały sporządzone przed rozpoczęciem konfliktu na Bliskim Wschodzie. W związku z niestabilną sytuacją geopolityczną prognozy PKB mogą ulegać znaczącym zmianom.

Inflacja i stopy procentowe

Średnioroczny poziom inflacji CPI według NBP utrzymał się w 2025 roku na poziomie 3,6% r/r. Prognozy publikowane przez NBP oraz instytucje finansowe prezentowane przed rozpoczęciem konfliktu na Bliskim Wschodzie były optymistyczne. Analitycy NBP zakładali dalszą stabilizację cen na poziomie 2,3% w 2026 roku i 2,4% w 2027 roku. W związku z niestabilną sytuacją geopolityczną prognozy te mogą okazać się nierealne.

Po długim okresie stabilizacji inflacji, Rada Polityki Pieniężnej („RPP”) podjęła szereg decyzji dotyczących obniżenia stopy referencyjnej NBP w 2025 roku z poziomu 5,85 % do poziomu 4,00 %, co stanowi spadek o wartości 1,75 p.p. Utrzymanie inflacji w przedziale celu NBP dawało przestrzeń do ekspansywnej polityki pieniężnej. W marcu 2026 roku, przed datą publikacji niniejszego raportu, RPP podjęła decyzję o obniżce stóp procentowych do poziomu 3,75 %. Dalsze decyzje RPP będą uzależnione od napływających danych o inflacji i aktywności gospodarczej, przy czym główne ryzyka dla perspektyw inflacji obejmują politykę fiskalną rządu, oczekiwane ożywienie popytu, dynamikę płac oraz sytuację makroekonomiczną za granicą, w tym ceny surowców i światową inflację w warunkach napięć geopolitycznych.¹

Wynagrodzenia

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w roku 2025 wyniosło 8 903,56 PLN. Nominalny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w 2025 roku w stosunku do roku 2024 wyniósł około 8,7% r/r, natomiast realny wzrost wyniósł około 5,1% r/r. Jednymi z głównych przyczyn wzrostu były: podwyżka płacy minimalnej, presja płacowa oraz niedobór pracowników. Według danych NBP spodziewana jest obniżka dynamiki wzrostu wynagrodzeń ujęciu realnym w następnych latach do poziomu 2026 roku = 4,1% i 2027 roku = 3,1%.

Zatrudnienie

Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce według danych GUS w grudniu 2025 roku wyniosła 5,7%. Stopa bezrobocia – w porównaniu z grudniem 2024 roku - była wyższa o 0,6 punktu procentowego. Zdaniem ekspertów wzrost bezrobocia rejestrowanego w głównej mierze wynika ze zmiany przepisów prawa. W najbliższych dwóch latach analitycy Pekao S.A. prognozują stabilizację stopy bezrobocia, na koniec 2026 roku 5,7% i na koniec 2027 roku 5,6%.

Kurs walutowy

Rok 2025 był okresem stabilizacji notowań kursu EUR/PLN względem wieloletnich maksimów. Polska waluta trzeci rok z rzędu umocniła się względem EUR oraz USD. Kurs EUR/PLN na styczeń 2025 wyniósł 4,2668 oraz umocnił się do końca roku do poziomu 4,2267. Kontrakty terminowe na parę walutową EUR/PLN z datą rozliczenia na grudzień 2026 roku kwotowane są na poziomie 4,2941, co wskazuje na deprecjację kursu walutowego do końca 2026 roku.²

Rynek inwestycyjny³

Wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2025 roku wyniosła 4 mld EUR, co oznacza spadek o 13,2% w porównaniu z 2024 rokiem oraz niemal podwojenie wolumenu z 2023 roku. Poza typową aktywnością, w 2025 roku odnotowano znaczący wykup udziałów (45% portfela CPI Poland o wartości ok. 0,5 mld EUR). Rynek działał stabilnie, wspierany przez kapitał krajowy w ramach mniejszych transakcji. Czynsze rosły w większości segmentów, a stopy kapitalizacji pozostały stabilne, przy słabnącej presji wzrostowej. Rekordowy napływ funduszy unijnych wzmocnił aktywność inwestycyjną i przyspieszył realizację projektów infrastrukturalnych (transportowych). Połączenie solidnych fundamentów gospodarczych, rosnących dochodów czynszowych i stabilnych parametrów finansowania poprawiło perspektywy całkowitych zwrotów i zachęciło inwestorów do strategicznych zmian. Na rynku pojawili się nowi zagraniczni inwestorzy, m. in. francuskie fundusze instytucjonalne, co poszerzyło bazę kapitału międzynarodowego.

Najlepsze stopy kapitalizacji na rynku nieruchomości komercyjnych pozostawały stabilne we wszystkich głównych segmentach, utrzymując się na poziomie 6,25% dla biur typu prime (6% w Warszawie), 6,25% dla logistyki (5,25% dla projektów e-commerce) oraz 6,5% dla centrów handlowych.

Rynek inwestycyjny w 2025 roku

Wolumen inwestycyjny	4,0 mld EUR	Trend
Stopy zwrotu typu „prime” biura w Warszawie	6,00%	▲

¹ Komunikat Rady Polityki Pieniężnej z 04.03.2026 r.

² Kontrakt terminowy, ticker: EURPLN2026, kwotowanie na dzień 09.04.2026 r.

³ BNP Paribas Real Estate, Review Rynek inwestycyjny, Polska 4 kw. 2025
Cushman&Wakefield, Marketbeat Polska: Rynek magazynowy, 1-4 kw. 2025

Stopy zwrotu typu „prime” biura w miastach regionalnych	6,25%	▼
Stopy zwrotu typu „prime” handel (centra handlowe)	6,50%	■
Stopy zwrotu typu „prime” magazyny (projekty BTS)	6,25%	▼
Stopy zwrotu typu „prime” magazyny (projekty multi-let)	6,25%	■

2.2 Charakterystyka branży i podstawowe trendy na rynku nieruchomości

Rynek biurowy - Polska

Do końca 2025 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęły poziom około 13,3 mln m². W minionym roku deweloperzy oddali do użytku około 190 tys. m² nowych powierzchni biurowych, z czego około 90 tys. m² przypadło na Warszawę.⁴

W miastach regionalnych aktywność deweloperska pozostawała ograniczona. W 2025 roku oddano do użytku około 100 tys. m² nowych powierzchni, co nadal stanowi jeden z najniższych poziomów podaży od początku funkcjonowania rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce. Niska aktywność inwestycyjna była wynikiem utrzymujących się wysokich kosztów finansowania oraz większej ostrożności deweloperów przy rozpoczynaniu nowych projektów.

Łączny wolumen transakcji najmu w 2025 roku wyniósł około 1,4 mln m², co oznacza wynik zbliżony do roku poprzedniego. Podobnie jak w 2024 roku znaczący udział w strukturze popytu miały renegecje umów najmu, które odpowiadały za blisko 50% całkowitej aktywności najemców.

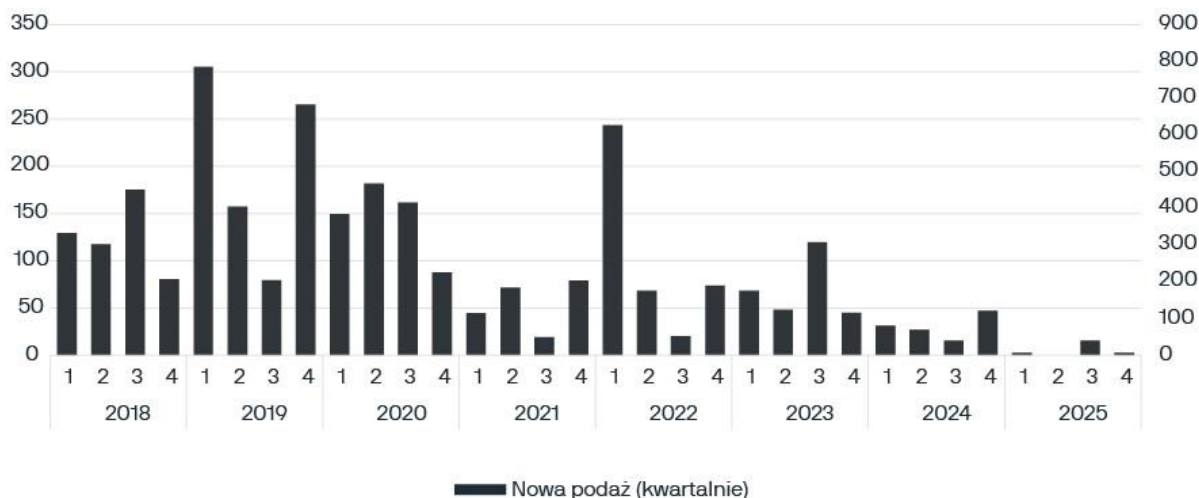
W Warszawie wynajęto około 720 tys. m² powierzchni biurowej, przy czym największa aktywność najemców koncentrowała się w strefach centralnych oraz poza centralnych. Na rynkach regionalnych popyt brutto wyniósł około 680 tys. m², co oznacza niewielki spadek w porównaniu z rokiem poprzednim. Największą aktywność najemców odnotowano w Krakowie, Wrocławiu oraz Trójmieście, które pozostają największymi regionalnymi rynkami biurowymi w Polsce.

Na koniec 2025 roku w budowie pozostawało około 470 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co oznacza dalszy spadek aktywności deweloperskiej w porównaniu z poprzednimi latami. W Warszawie realizowane projekty stanowiły około 50% tej powierzchni, natomiast wśród rynków regionalnych największa aktywność inwestycyjna była widoczna we Wrocławiu, Trójmieście oraz Poznaniu.

Na rynku biurowym w Polsce w 2025 roku wskaźnik pustostanów utrzymywał się na relatywnie stabilnym poziomie i wyniósł około 14,0% na dziewięciu głównych rynkach biurowych. W Warszawie poziom pustostanów wyniósł około 10,5%, natomiast w miastach regionalnych najwyższe wartości odnotowano w Katowicach oraz Łodzi. Najniższe wskaźniki pustostanów utrzymywały się w Szczecinie oraz Trójmieście.

Na rynku czynszów biurowych w 2025 roku obserwowano dalszy trend wzrostowy w segmencie najlepszych budynków klasy A. W Warszawie czynsze bazowe za powierzchnię biurową klasy A kształtowały się na poziomie od 14 do 29 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych wynosiły od 12 do 20 EUR/m²/miesiąc. Wzrost czynszów był szczególnie widoczny w najlepszych lokalizacjach centralnych, gdzie ograniczona podaż nowych projektów wzmocniła pozycję właścicieli budynków.

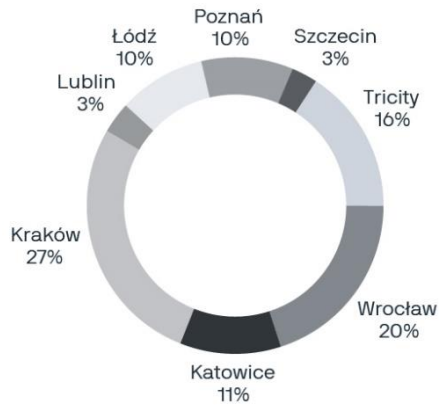
Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Na podstawie raportu BNP Paribas Real Estate „REVIEW. Office Market in Regional Cities in Poland in Q4 2025”

⁴ Na podstawie raportów Savills „Office Market in Poland, Q4 2025”, Colliers „Office Market Report Poland, Q4 2025”, CBRE „Poland Office MarketView, Q4 2025” oraz BNP Paribas Real Estate „Review. Warsaw Office Market Q4 2025”.

Istniejące zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych



Na podstawie raportu BNP Paribas Real Estate „REVIEW. Office Market in Regional Cities in Poland in Q4 2025”

Rynek biurowy – Warszawa

Rynek biurowy w Warszawie w 2025 roku pozostawał stabilny, a aktywność najemców utrzymywała się na umiarkowanym poziomie. W ciągu roku oddano do użytku około 90 tys. m² nowej powierzchni biurowej, co potwierdza utrzymującą się ostrożność deweloperów w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Najistotniejszym trendem na warszawskim rynku biurowym pozostaje rosnący popyt na powierzchnie biurowe klasy A, szczególnie w nowoczesnych budynkach zlokalizowanych w centralnych częściach miasta, takich jak Centralny Obszar Biznesu oraz okolice dzielnicy Wola. Najemcy coraz częściej poszukują powierzchni spełniających wysokie standardy środowiskowe oraz techniczne, w tym budynków posiadających certyfikaty BREEAM, LEED lub WELL.

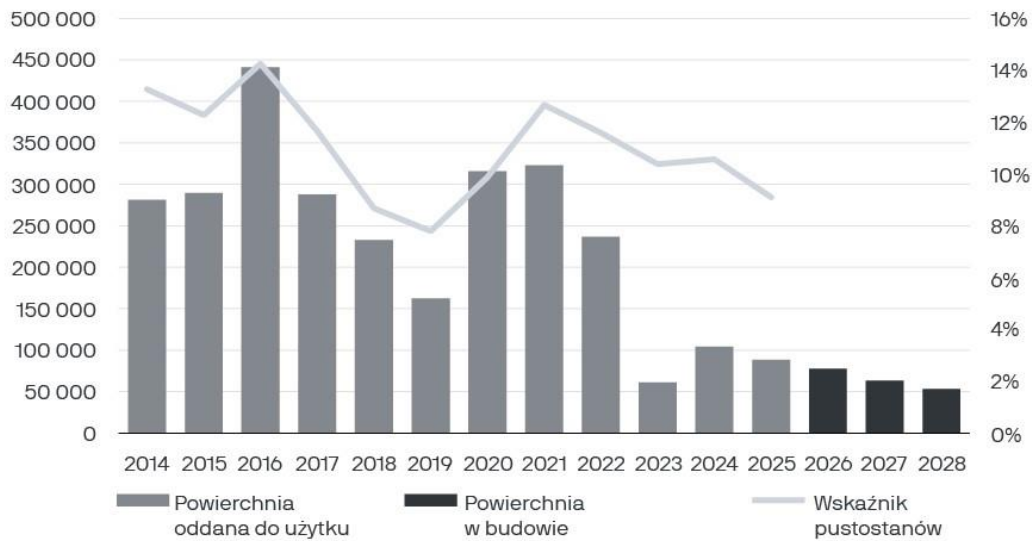
Wskaźnik pustostanów w Warszawie na koniec 2025 roku wyniósł około 10,5%, utrzymując się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Większość dostępnej powierzchni nadal znajduje się w starszych budynkach biurowych, co potwierdza obserwowany od kilku lat trend określany jako „flight to quality”, polegający na przenoszeniu się najemców do nowoczesnych, wysokiej jakości biurowców.

Rosnące znaczenie kwestii środowiskowych oraz efektywności energetycznej powoduje, że coraz większą rolę na rynku odgrywają projekty modernizacyjne starszych budynków biurowych. Właściciele nieruchomości podejmują działania mające na celu poprawę standardu technicznego oraz dostosowanie budynków do wymagań ESG.

W zakresie stawek czynszów obserwowano dalszy wzrost czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe. W Centralnym Obszarze Biznesu czynsze za najlepsze projekty osiągały poziom około 29 EUR/m²/miesiąc, natomiast w najlepszych lokalizacjach poza centrum utrzymywały się na poziomie około 17–18 EUR/m²/miesiąc. W starszych budynkach konkurencja pomiędzy właścicielami nadal koncentrowała się przede wszystkim na elastyczności warunków najmu oraz oferowanych zachętach dla najemców.

W perspektywie kolejnych lat oczekuje się utrzymania ograniczonej podaży nowych projektów biurowych w Warszawie, co przy stabilnym poziomie popytu może sprzyjać dalszemu wzrostowi czynszów w najlepszych lokalizacjach oraz stopniowej modernizacji starszych zasobów biurowych.

Podaż powierzchni biurowej i wskaźnik pustostanów w Warszawie



Na podstawie raportu CBRE „Warsaw Office Figures”

Rynek powierzchni handlowych⁵

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec 2025 roku wyniosły ok. 17,3 mln m² GLA.

W całym 2025 roku podaż zwiększyła się o ok. 545 tys. m² powierzchni. Około 75% nowo wybudowanej powierzchni stanowiły parki handlowe. Na koniec roku w budowie pozostawało ok. 644 tys. m² GLA. Jedynie co czwarty metr kwadratowy nowej powierzchni powstaje w aglomeracjach liczących powyżej 400 tys. mieszkańców. Inwestorzy skupili swoje działania na terenie mniejszych ośrodków, które dotychczas były pomijane w planach deweloperskich.

Czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych i na głównych ulicach Polski pozostały stabilne i wynosiły średnio około 40-60 EUR/m²/mies. Z kolei czynsze w parkach handlowych systematycznie rosły i w odniesieniu do 2024 roku odnotowały wzrost o ok. 10%.

Poziom pustostanów był stabilny, co wskazuje na odporność polskiego rynku handlowego na rosnące koszty operacyjne oraz zmieniające się preferencje konsumentów. Średni poziom pustostanów na I półrocze 2025 roku wyniósł 2,8%.

Rynek magazynowy⁶

Całkowite zasoby powierzchni magazynowych na koniec 2025 roku wyniosły ok. 36,58 mln m², co oznacza wzrost o 5,9% r/r. Największe zasoby znajdują się w województwach mazowieckim (7,34 mln m²), śląskim (6,19 mln m²) oraz dolnośląskim (5,31 mln m²). Stabilna dynamika podaży powoduje, że Polska jest jednym z największych rynków magazynowych w Europie, kluczowym hubem w regionie.

Nowa podaż w całym 2025 roku wyniosła 1,68 mln m² powierzchni. W budowie znajduje się obecnie 1,79 mln m². Udział inwestycji spekulacyjnych wynosi obecnie 38,6%. Przekłada się to na 690 tys. m² powierzchni dostępnej do wynajęcia, wskazując na umiarkowany optymizm deweloperów wobec przyszłego popytu.

W 2025 roku popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe osiągnął poziom 6,63 mln m², co oznacza wzrost o 14% r/r. Struktura popytu została zdominowana przez renegecje, które odpowiadały za 52% wolumenu transakcji najmu.

Poziom pustostanów na koniec 2025 roku wyniósł 7,4% (2,7 mln m²). Oznacza to spadek o 0,1 p.p. w porównaniu z końcem 2024 roku. Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w województwach świętokrzyskim (17,2%), lubuskim (16,2%) oraz lubelskim (10,9%).

Poziom czynszów dla magazynów prime kształtował się na poziomie 4,40 – 5,75 EUR. W IV kwartale 2025 roku rynek nie odnotował istotnych zmian w poziomie czynszów.

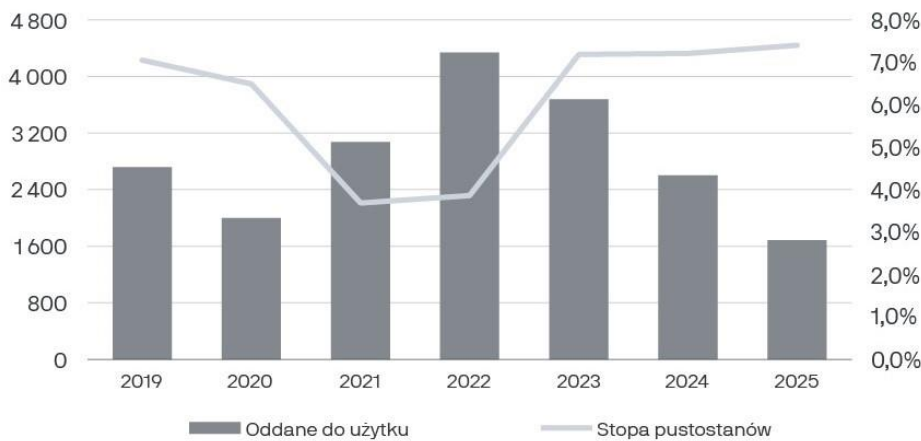
⁵ Cushman&Wakefield, Marketbeat Polska: Rynek handlowy, IV kw. 2025 roku

BNP Paribas Real Estate, Review Rynek handlowy, Polska 4 kw. 2025 roku

⁶ Cushman&Wakefield, Marketbeat Polska: Rynek magazynowy, 1-4 kw. 2025 roku

CBRE, Rynek przemysłowo – logistyczny, Polska 4 kw. 2025 roku

Nowa podaż i stopa pustostanów



Na podstawie raportu CBRE „Rynek przemysłowo – logistyczny, Polska 4 kw. 2025”

Rynek mieszkaniowy⁷

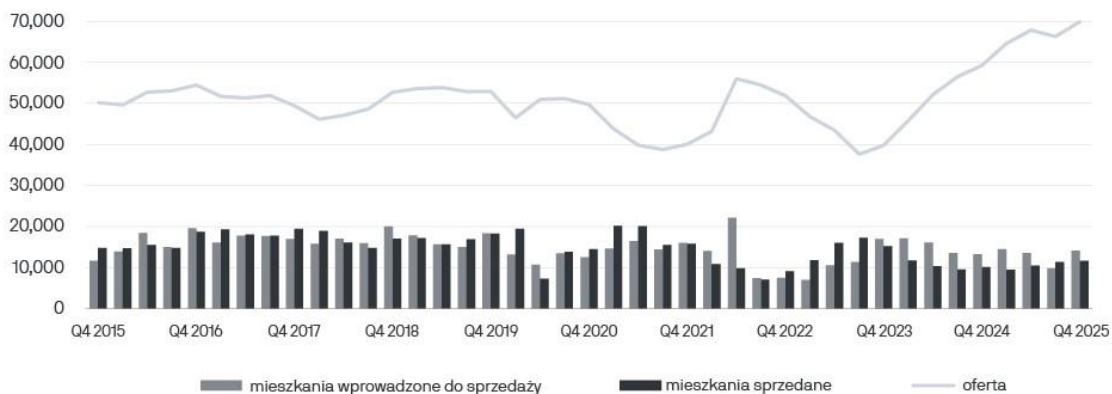
W 2025 roku, w szczególności w IV kwartale, nastąpiło ożywienie na rynku mieszkaniowym. Na koniec roku łączna liczba mieszkań deweloperskich dostępnych w sprzedaży w siedmiu największych miastach wyniosła 69,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 18,1% w porównaniu z rokiem poprzednim. Liczba mieszkań gotowych do odbioru przekroczyła 14 tys. lokali.⁸ W strukturze ofert sprzedaży wzrósł udział dużych mieszkań o powierzchni powyżej 100 m², co wynika jednak nie ze wzrostu popytu, lecz z wydłużonego czasu sprzedaży tego typu lokali. W ofertach deweloperów dominują mieszkania dwupokojowe, które stanowią 40–48% oferty w największych ośrodkach miejskich.

Pomimo obniżenia poziomu stóp procentowych, które przyczyniło się do poprawy zdolności kredytowej nabywców, tempo sprzedaży – mimo niewielkiego odbicia – pozostało umiarkowane. Sprzedaż była wspierana głównie przez promocje, bonusy oraz bardziej elastyczne podejście deweloperów do polityki cenowej. Sytuacja na poszczególnych rynkach lokalnych pozostawała zróżnicowana. Warszawa i Trójmiasto utrzymały względną równowagę pomiędzy popytem a podażą, natomiast w Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi i Katowicach odnotowano nadpodaż mieszkań, co przełożyło się na wydłużenie czasu sprzedaży.

Łączna sprzedaż w siedmiu największych miastach wyniosła w 2025 roku blisko 43 tys. lokali. Największe wzrosty sprzedaży odnotowano w Trójmieście (20%) oraz Warszawie (10%). W IV kwartale widoczny był trend stabilizacji ofertowych cen mieszkań. Średnie ceny ofertowe wzrosły jedynie w Poznaniu (1,8%), osiągając poziom 13,8 tys. PLN/m². Warszawa utrzymała pozycję najdroższego rynku z ceną ofertową na poziomie 18,7 tys. PLN/m², podczas gdy Łódź pozostała najtańszym rynkiem z poziomem 11,5 tys. PLN/m².

W IV kwartale 2025 roku wyraźne spadki odnotowano w zakresie cen sprzedaży we Wrocławiu (-4,4% r/r) oraz w Krakowie i Poznaniu (po -2,7% r/r). Stabilizacja cen sprzedaży wystąpiła jedynie w Warszawie i Trójmieście. Na poziom cen mieszkań w 2025 roku istotny wpływ miało również wejście w życie ustawy o jawności cen, która przyczyniła się do procesu dostosowania poziomu cen do aktualnych realiów rynkowych.

Kwartalna relacja popytu i podaży (agregacja dla 7 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice)



Na podstawie raportu JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2025”

⁷Jones Lang LaSalle, Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2025 r.

⁸ Na podstawie raportu JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2025”

Rynek budowlany

Rok 2025 był dla polskiego sektora budowlanego czasem adaptacji do nowych uwarunkowań rynkowych i geopolitycznych. Po trudnym początku roku, w drugiej połowie odnotowano sygnały stabilizacji, a produkcja budowlano-montażowa zaczęła wykazywać umiarkowane tendencje wzrostowe. Łącznie wartość rynku budowlanego w Polsce oszacowano na około 394 mld zł, co stanowi wzrost o blisko 3% w stosunku do roku ubiegłego. Sektor inżynieryjny odnotował pewien rozwój, natomiast budownictwo mieszkaniowe wykazywało wahania. W kluczowych branżach rynku budowlanego utrzymywał się zwiększony poziom konkurencyjności w prowadzonych postępowaniach przetargowych oraz zmniejszenie opłacalności kontraktów. Dodatkowo, utrzymujące się napięcia w stosunkach międzynarodowych komplikowały proces planowania i podejmowania decyzji biznesowych. Polski rynek mieszkaniowy w 2025 roku wykazał oznaki ożywienia, ale pozostawał rynkiem dwóch prędkości. Rekordowa liczba gotowych mieszkań i wprowadzenie jawności cen wymusiły repricing i zmieniły podejście deweloperów do marketingu i sprzedaży. Odczuwalny był również przewlekły proces postępowań przetargowych, a także liczne unieważnienia przetargów, szczególnie w obszarze zamówień publicznych.

3. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

3.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 31 grudnia 2025 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 150 wydzielone biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela*, z wyłączeniem zapasów, wyniosła blisko 3 487,9 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa PHN posiadała 24 nieruchomości klasyfikowane jako zapasy (w tym 3 nieruchomości klasyfikowane jako zapasy w zakresie wybranych działek).

W ramach portfela Grupa PHN wyróżnia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz nieruchomości dotknięte wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie. Ponadto, Grupa PHN dysponowała nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie. Nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

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
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 136 Łączna wartość: 3 307,2 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 14 Łączna wartość: 180,7 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 15 Łączna wartość: 83,2 mln PLN**
150 nieruchomości 3 487,9 mln PLN		15 nieruchomości 83,2 mln PLN**

* wartość godziwa portfela nie uwzględnia nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyceny z tytułu zastosowania MSSF16; wartość Regent Warsaw Hotel prezentowana w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów

** szacowana wartość na dzień 31.12.2024 przy założeniu braku wad prawnych

Strategia Grupy PHN na lata 2025 – 2030 zakłada rozwój nieruchomości w ramach 4 filarów: Development, Najem, Budowlany oraz PRS. W ramach filaru Development prowadzone są działania na rynku mieszkaniowym wielorodzinnym oraz budownictwa jednorodzinne. Filary Najem obejmuje działania w zakresie najmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizacji inwestycji w tym obszarze. Filary Budowlany zakłada rozwój w zakresie usług budowlanych, natomiast filar PRS w zakresie najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych.

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN według filarów

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
DEVELOPMENT	NAJEM
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 48 Łączna wartość*: 233,5 mln PLN NOI 2025*: 5,9 mln PLN YIELD 2025*: 1,7% GLA: 50 tys. m2 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 93 Łączna wartość*: 3 109,3 mln PLN NOI 2025*: 157,6 mln PLN YIELD 2025*: 5,2% GLA: 388 tys. m2

BUDOWLANY	PRS
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 1 Łączna wartość: 1,0 mln PLN GLA: 0,0 tys. m² 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 8 Łączna wartość: 144,1 mln PLN GLA: 26 tys. m²

*przy wskazaniu wartości rynkowej wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, przy wyliczaniu NOI i YIELD wyłączono: 1) nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, 2) Hotel Regent

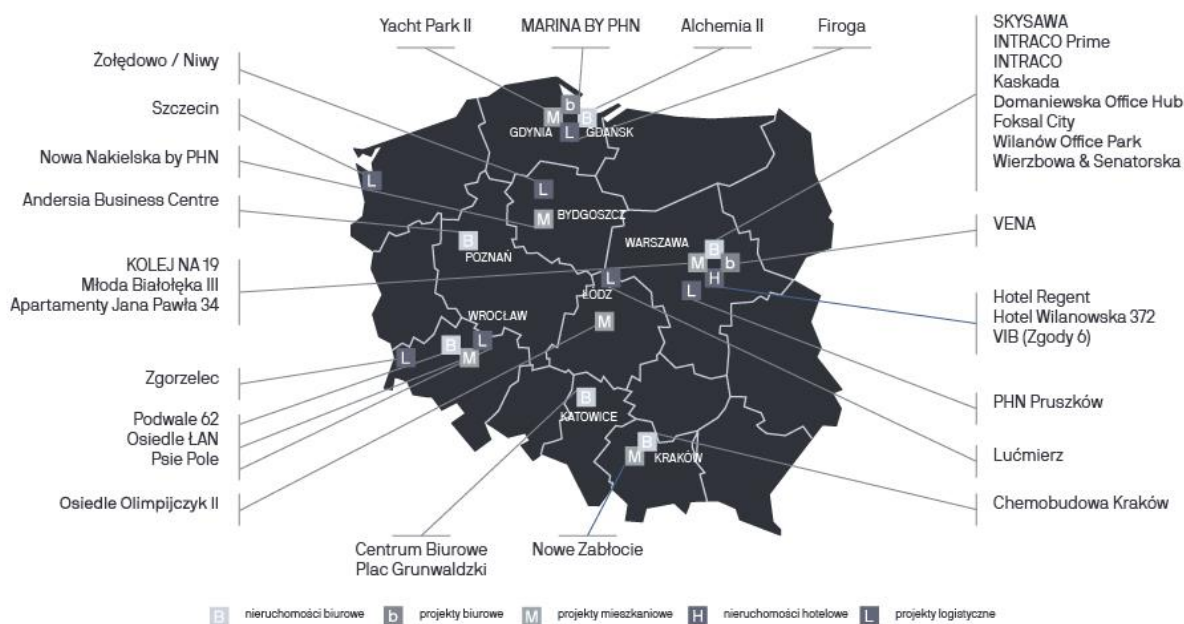
TOP 10 nieruchomości Grupy PHN

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	615,5 mln PLN	34 500 m ²
2. PARZNIĘW (MAGAZYNY)	Brwinów	221,4 mln PLN	54 300 m ²
3. ALCHEMIA II	Gdańsk	188,0 mln PLN	28 900 m ²
4. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	176,3 mln PLN	28 200 m ²
5. INTRACO PRIME	Warszawa	167,8 mln PLN	13 000 m ²
6. KASKADA	Warszawa	130,7 mln PLN	17 200 m ²
7. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	118,4 mln PLN	14 500 m ²
8. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	100,8 mln PLN	17 600 m ²
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	93,2 mln PLN	8 800 m ²
10. FOKSAL CITY	Warszawa	43,2 mln PLN	3 400 m ²
		1 855,2 mln PLN	220 400 m²

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 i we Wrocławiu.

Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:



3.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

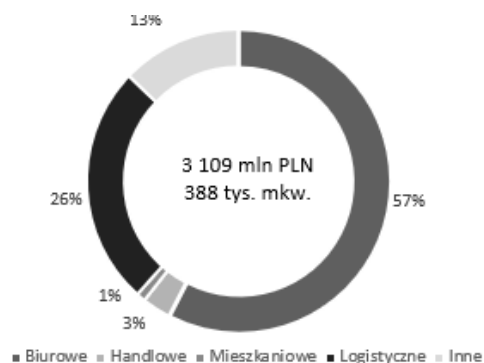
Na dzień 31 grudnia 2025 roku całkowita powierzchnia najmu portfela Grupy PHN wynosiła ponad 464 tys. m² GLA, w tym:

- 388 tys. m² powierzchnia wynajmowalna,

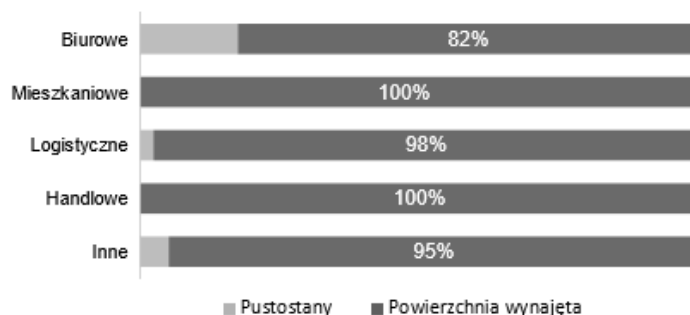
- 38 tys. m2 powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. m2 powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 31 grudnia 2025 roku wynosił 79% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Dla nieruchomości znajdujących się w filarze Najem wskaźnik ten wynosił 87%.

Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni
(% GLA)



Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem
(% powierzchni)



3.4 Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN w filarze Najem i Development osiągnęły wynik z najmu w wysokości 163,5 mln PLN.

3.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Grupa PHN zbyła nieruchomości zlokalizowane: w Warszawie przy ul. Ateńskiej 67, Królowej Marysieńki 26 oraz Dąbrowieckiej 21, a także w Świebodzinie, w Dźwirzynie oraz w Łasze (gmina Serock). Ponadto wykonując wyrok sądu, Grupa PHN 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. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Grupa PHN nie nabywała nieruchomości.

4. Działalność Grupy PHN

Grupa PHN jest jednym z największych podmiotów funkcjonujących na polskim rynku nieruchomości.

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 magazynowy – 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 oraz pozostałych.

4.1 Najem

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę PHN obejmują m.in. wynajem powierzchni biurowej, wynajem powierzchni handlowej i usługowej, wynajem powierzchni magazynowej, wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej, a także usługi dodatkowe – wynajem biur na start oraz powierzchni elastycznych (flex lub coworking), sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych oraz powierzchni pod infrastrukturę teleinformatyczną (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 – SKYSAWA, INTRACO Prime, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub oraz Foksal City. 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 najemcy z sektora publicznego, w tym spółki z udziałem Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym. Aktualnie zakończyła się budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczyła ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu.

Grupa PHN dysponuje także niewielkimi powierzchniami handlowymi, zlokalizowanymi w parterach biurowców, wolnostojącymi 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, gdzie kieruje ofertę głównie do przewoźników morskich. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie magazynowe wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności. Grupa planuje rozwój tego segmentu poprzez budowę kolejnych parków logistycznych m.in. w Zgorzelcu, Pruszkowie i Wrocławiu.

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 2025 roku Grupa PHN zrealizowała projekty mieszkaniowe – kompleks apartamentów Yacht Park w Gdyni, dwa etapy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk I i II w Łodzi, INSTA 21 w Warszawie oraz Młoda Białołęka I i II w Warszawie, KOLEJ na 19 w Warszawie oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Obecnie w budowie są trzy inwestycje mieszkaniowe tj. Nowa Nakielska by PHN I, Apartamenty Jana Pawła 34 oraz osiedle Nowe Zabłocie, realizowane przez spółkę z Grupy PHN – Chemobudowę Kraków. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek 336 mieszkań w Warszawie, Bydgoszczy i Krakowie. Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni, a także kolejne etapy inwestycji Młoda Białołęka oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10 gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie 89 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

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 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 PHN jest rynek polski. Grupa wyróżnia różne grupy odbiorców, związane z danym segmentem działalności.

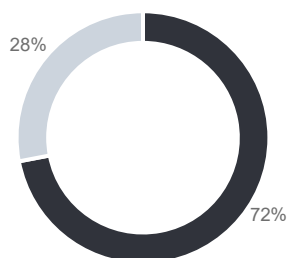
W segmencie najem klientami Grupy PHN są najemcy powierzchni biurowej, magazynowej oraz mieszkaniowej. Największy rynek zbytu dla tej grupy odbiorców stanowi Warszawa. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach i we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2025 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiąganych przychodach z najmu w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku w Grupie PHN byli (w porządku alfabetycznym): DPD Polska Sp. z o.o., Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego Ministerstwo Spraw Zagranicznych, PERN S.A., PKO Bank Polski S.A., Poczta Polska S.A., Polimex-Mostostal S.A., Rządowa Agencja Rezerw Strategicznych i State Street Bank International GmbH. Przychody od największych najemców w okresie sprawozdawczym stanowiły 39,5% łącznej kwoty przychodów z najmu.

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy PHN cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa PHN nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony.

Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

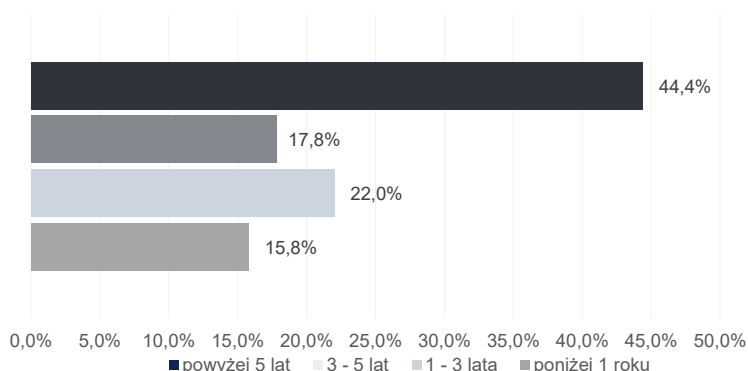
(% powierzchni wynajętej)



■ Najem na czas określony

Struktura umów najmu na czas określony

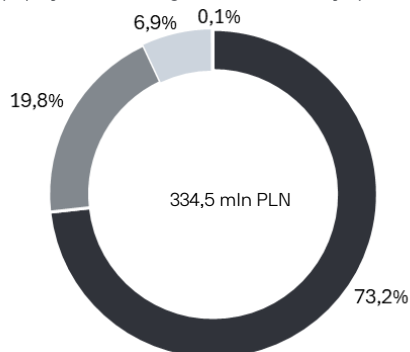
% wynajętej powierzchni na czas określony)



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 zarówno rynek polski jak i niemiecki. Udział przychodów zrealizowanych w 2025 roku na rynku niemieckim stanowił 15,0% przychodów zrealizowanych w segmencie budowlanym. W okresie sprawozdawczym największym odbiorcą usług budowlanych z ponad 10% udziałem w przychodach z działalności budowlanej był: MDR Wrocław Zatorska-Odolanowska Sp. z o.o. – 21,4%.

Struktura sprzedaży usług w segmencie budowlanym

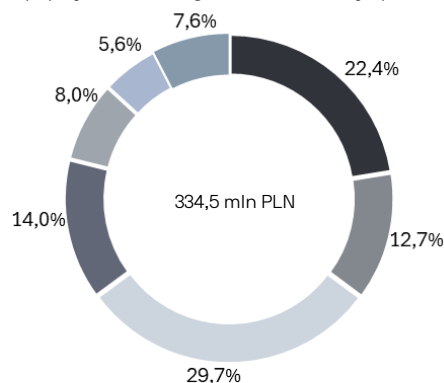
(% przychodów w segmencie budowlanym)



■ Budynki mieszkalne ■ Hotele ■ Budynki biurowo-usługowe ■ Pozostałe usługi

Struktura sprzedaży na rynkach zbytu w segmencie budowlanym

(% przychodów w segmencie budowlanym)



■ Kraków ■ Katowice ■ Wrocław ■ Niemcy ■ Skawinia ■ Limanowa ■ pozostałe

W 2025 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 PHN 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 PHN nie współpracowała z żadnym dostawcą, którego łączna wartość dostaw towarów lub świadczonych usług przekroczyłaby 10% osiągniętych przychodów w analizowanym okresie.

5. Działalność inwestycyjna

Grupa PHN konsekwentnie realizuje cele biznesowe, kontynuując realizację programu inwestycyjnego przede wszystkim w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i magazynowych. 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



93 700 m²

Powierzchnia biurowa planowana



27 600 m²

Liczba wybudowanych mieszkań



1 665 szt.

Liczba mieszkań w budowie



336 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 2024 roku PHN rozpoczął realizację kolejnej inwestycji biurowej tj. VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie, w lutym 2026 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. W przygotowaniu znajduje się kolejny projekt biurowy w Warszawie – nowy budynek INTRACO. W marcu 2026 roku rozpoczęto prace przygotowawcze do rozbiórki obiektu, w miejscu którego ma zostać wybudowany nowy biurowiec o powierzchni 27,6 tys. m².

Zestawienie kluczowych projektów biurowych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY ZREALIZOWANE				
VENA	Warszawa	15 100 m ²	2024	2026
PROJEKTY PLANOWANE				
NOWE INTRACO	Warszawa	27 600 m ²	2027	2030

Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY ZREALIZOWANE	PROJEKTY PLANOWANE
VENA W lutym 2026 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku biurowego VENA położonego na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia. Jest to 12-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec o powierzchni ok. 15 tys. m ² . Trwa proces komercjalizacji budynku.	NOWE INTRACO W Warszawie w Śródmieściu planowana jest realizacja nowej inwestycji biurowej. Będzie to 23-kondygnacyjny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 27,6 tys. m ² z lokalami usługowymi na parterze. Uzyskano Pozwolenie na Rozbiórkę istniejącego budynku. Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji projektowej dla nowego budynku.

5.2 Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajdują się 3 inwestycje: Apartamenty Jana Pawła II 34, Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy oraz Nowe Zabłocie w Krakowie. Grupa PHN planuje zwiększenie liczby realizowanych inwestycji m.in. w Gdyni, w Warszawie, we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10, gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie 89 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych

Tabela prezentuje dane o lokalach mieszkalnych, dla których Grupa PHN podpisała umowę deweloperską w ramach projektów zakończonych oraz projektów w realizacji w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku.

Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2024	Lokale sprzedane* w 2025	Powierzchnia lokali sprzedanych (m ²)	Wartość umów deweloperskich (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 31.12.2025	
PROJEKTY ZAKOŃCZONE								
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	7 949	132	63	48	6 677	62 207	21
KOLEJ NA 19	Warszawa	7 340	148	114	34	7 340	144 365	0
OSIEDLE ŁAN I	Wrocław	8 290	176	144	32	8 290	89 753	0
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	10 053	181	88	62	8 366	94 673	31
		33 632	637	409	176	30 673	390 998	52

* na podstawie umów deweloperskich (wartość lokali wraz z powierzchniami przynależnymi)

Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2024	Lokale sprzedane* w 2025	Powierzchnia lokali sprzedanych (m ²)	Wartość umów deweloperskich (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 31.12.2025	
PROJEKTY W REALIZACJI								
NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	9 857	170	0	1	44	457	169
APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	2 267	46	0	5	292	8 590	41
NOWE ZABŁOCIE	Kraków	7 305	120	0	55	3 394	53 741	65
		19 429	336	0	61	3 730	62 788	275

* na podstawie umów deweloperskich (wartość lokali wraz z powierzchniami przynależnymi)

Zestawienie lokali mieszkalnych przekazanych w roku zakończonym 31 grudnia 2025

Tabela przedstawia przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z powierzchniami przynależnymi, które zostały przekazane nabywcom w 2025 roku.

Projekt	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Przychody tys. PLN	%
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	105	6 264	58 376	29%
KOLEJ NA 19	46	2 185	44 542	22%
OSIEDLE ŁAN I	37	2 033	21 678	11%
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	127	7 027	79 187	39%
	315	17 509	203 783	100%

Projekty zakończone (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku

Tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku.

Projekt	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali* na 31.12.2025	Łączna liczba przekazanych lokali** w 2025	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 31.12.2025
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	132	7 949	111	105	6
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	181	10 053	150	127	23
		313	18 002	261	232	29

* na podstawie umów deweloperskich, ** na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego

Projekty zakończone w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku

Tabela przedstawia informacje dotyczące projektów zakończonych (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku.

Projekt	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	Lokale sprzedane* do 31 grudnia 2025	Lokale przekazane** do 31 grudnia 2024	Lokale przekazane** w 2025	Przychód rozpoznany w 2025 (tys. PLN)	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 31.12.2025	Lokale na sprzedaż na 31.12.2025	Lokale na sprzedaż i do przekazania po 31.12.2025
KOLEJ NA 19	Warszawa	2024	148	7 339	148	100	46	44 542	2	0	2
OSIEDLE ŁAN I	Wrocław	2024	176	8 289	176	139	37	21 678	0	0	0
			324	15 629	324	239	83	66 220	2	0	2

* na podstawie umów deweloperskich, ** na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego

Rozpoczęte i planowane projekty

Tabela przedstawia projekty, dla których Grupa PHN rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w roku zakończonym 31 grudnia 2025 oraz dla których planuje rozpoczęcie sprzedaży i budowy.

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY ROZPOCZĘTE					
APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	46	2 271	1Q 2025	1Q 2027
		46	2 271		

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY PLANOWANE					
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	174	9 200	1Q 2026	4Q 2027
YACHT PARK II	Gdynia	131	9 340	3Q 2026	1Q 2028
OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	5 540	3Q 2026	1Q 2028
FOKSAL	Warszawa	7	1 605	3Q 2026	1Q 2028
LOTARYŃSKA	Warszawa	8	957	1Q 2027	2Q 2028
USYPISKOWA	Warszawa	4	500	1Q 2027	2Q 2028
KRYNICZNA	Warszawa	6	767	3Q 2027	1Q 2029
WILANÓW REWITALIZACJA	Warszawa	89	4 630	1Q 2027	3Q 2028
NOWE ZABŁOCIE II	Kraków	315	19 065	1Q 2027	3Q 2028
		854	51 604		

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY	
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstał II etap inwestycji OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, który dostarczył 132 mieszkania o powierzchni PUM 7 949 m ² . Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą był UNIBEP. Podpisanych zostało 111 umów deweloperskich (84% sprzedanych mieszkań w inwestycji), przekazano nabywcom 105 lokali mieszkalnych.	KOLEJ NA 19 W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstała inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczyła 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 340 m ² . W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Podpisanych zostało 148 umów deweloperskich (100%), przekazano 146 lokali.
OSIEDLE ŁAN I etap We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 290 m ² . W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie lokale mieszkalne zostały wydane. Na sprzedaż pozostały 3 lokale usługowe.	MŁODA BIAŁOŁĘKA II W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstała inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczyła 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 700 m ² . W trzecim kwartale 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 150 umów deweloperskich i 3 umowy sprzedaży na lokale usługowe (85% sprzedanych mieszkań w inwestycji).
PROJEKTY W RELIZACJI, W SPRZEDAŻY	
NOWE ZABŁOCIE I W Krakowie przy ul. Klimeckiego realizowana jest inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 7 305 m ² . Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane. Podpisanych zostało 55 umów deweloperskich.	NOWA NAKIELSKA BY PHN W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkania o powierzchni PUM 9 900 m ² . Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań (umowy rezerwacyjne).

APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34

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 ok. 2 400 m². Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań.

Podpisanych zostało 5 umów na lokale mieszkalne oraz 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy.

PROJEKTY PLANOWANE**MŁODA BIAŁOŁĘKA III**

W Warszawie przy ul. Geodezyjnej w 2026 roku rozpoczęto realizację trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 174 mieszkania o powierzchni PUM 9 200 m². Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków.

YACHT PARK II

W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 m². Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwają prace projektowe.

KRYNICZNA

W Warszawie przy ul. Krynicznej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 6 apartamentów o powierzchni 767 m². Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.

OSIEDLE ŁAN II

We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Osiedla ŁAN, który w ramach pierwszej fazy dostarczy na rynek 120 mieszkań. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Docelowo w ramach trzech faz inwestycji projekt zakłada budowę ok. 470 mieszkań.

FOKSAL

W Warszawie przy ul. Foksalskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 7 apartamentów o powierzchni 1 605 m². Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie, trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.

USYPISKOWA

W Warszawie przy ul. Usypiskowej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 4 nowoczesne apartamenty o powierzchni 500 m². Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

LOTARYŃSKA

W Warszawie przy ul. Lotaryńskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 8 apartamentów o powierzchni 957 m². Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

WILANÓW (rewitalizacja I)

W Warszawie przy ul. Kubickiego planowana jest rewitalizacja istniejących budynków, która dostarczy na rynek 89 mieszkań o powierzchni pum ok. 4 630 m². Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

NOWE ZABŁOCIE II

W Krakowie przy ul. Klimeckiego planowana jest realizacja dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ośmiokondygnacyjnych z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na poziomie parteru, a także dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach drugiego etapu projektu NOWE ZABŁOCIE, który dostarczy na rynek 315 mieszkań o powierzchni PUM 19 065 m². Trwają prace projektowe.

5.3 Logistyczne projekty inwestycyjne

Trzecim segmentem, który jest rozwijany przez Grupę PHN jest logistyka. Grupa PHN zrealizowała w formule joint venture magazyn w formule BTS o powierzchni 10 tys. m² w Świebodzinie (został sprzedany w 2021 roku) oraz nowoczesny park magazynowy PHN Pruszków o powierzchni 50,6 tys. m² 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. m². Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty logistyczne w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ok. 750 tys. m² GLA.

Zestawienie kluczowych projektów logistycznych

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY PLANOWANE				
1.	ZGORZELEC (formuła JV)	220 000 m ²	2027	2029
2.	PRUSZKÓW II	85 000 m ²	2027	2028
3.	WROCLAW	90 000 m ²	2027	2029

Opis kluczowych projektów logistycznych

PROJEKTY PLANOWANE	
ZGORZELEC	PRUSZKÓW II
W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowany jest park logistyczny o powierzchni ok. 220 000 m ² . Dla inwestycji uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej oraz pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.	W Brwinowie koło Pruszkowa przygotowany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni od 45 000 do 85 000 m ² . Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.
WROCLAW	
We Wrocławiu, w dzielnicy Psie Pole przygotowany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni ok. 90 000 m ² . Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.	

5.4 Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne

W dniu 31 marca 2025 roku PHN SPV 32 Sp. z o.o. podpisał umowę preferencyjnej pożyczki z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W ten sposób Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 33,5 mln PLN stanowiących 85% planowanych wydatków związanych z budową farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 18 MW w gminie Czerwonak w okolicy Poznania. Preferencyjność pożyczki polega na jej niższym od rynkowego oprocentowaniu, nie zakłada możliwości umorzenia. Istotnym warunkiem jest również to, że 70% energii wytworzonej przez farmę będzie musiało zostać wykorzystane na zużycie w ramach Grupy PHN. W grudniu 2025 roku uzyskano pozwolenie na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą techniczną. Trwają prace projektowe oraz uzgodnienia niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę trasy kablowej.

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 roku,
- ponad 400 mln zł wyniku EBITDA w 2030 roku 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. m2 nowej powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. m2 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. m2 powierzchni PRS

6.2 Kluczowe wyzwania dla Grupy PHN

Wdrożenie strategii oparte jest 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 – obejmuje inicjatywę stworzenia portfela rozwiązań innowacyjnych dla inwestycji oraz implementację rozwiązań AI.

Inicjatywy są wdrażane w fazach. Okres 2025 i 2026 przeznaczony jest na optymalizację aktywów i organizacji. Lata 2027-2028 to stabilizacja finansowa i działania wzrostowe, a od 2029 do 2030 PHN skupi się na wzmocnianiu 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 2025 roku

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2025 ROKU	
Prezentacja strategii PHN na lata 2025–2030	Strategia ESG Grupy PHN na lata 2025–2030
„Nowy Start” to hasło strategii Grupy PHN na lata 2025-2030, której celem jest umocnienie pozycji rynkowej, rozwój i uporządkowanie struktury biznesowej. Cele strategiczne opierają się na czterech filarach i zakładają osiągnięcie 1,6 mld PLN przychodów netto, 400 mln PLN EBITDA oraz wypłatę 180 mln PLN dywidendy. Wraz z nową strategią PHN odświeża logo i identyfikację wizualną.	Strategia ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 określa kierunki działań w obszarze zrównoważonego rozwoju i uzupełnia strategię biznesową „Nowy Start”. Obejmuje m.in. redukcję emisji gazów cieplarnianych z portfela budynków o 49,6% do 2030 roku, zwiększenie poziomu recyklingu odpadów budowlanych do 70% oraz certyfikację środowiskową wszystkich nowych inwestycji od 2026 r.
Uzyskanie zwrotu podatku z odsetkami dla PHN 6	Wcześniejszy wykup obligacji o wartości 120 mln zł
PHN 6 Sp. z o.o., spółka zależna PHN, otrzymała zwrot środków od organu podatkowego w wysokości 215,9 mln zł. To efekt pozytywnego rozstrzygnięcia przez sąd spraw dotyczących rozliczeń VAT za lata 2014 - 2015. Zwrot środków poprawia płynność, wynik finansowy i kapitały Grupy PHN.	PHN zrealizował przedterminowy, częściowy wykup obligacji serii C o wartości 120 mln zł, potwierdzając konsekwentne działania w zakresie optymalizacji struktury zadłużenia. Jednocześnie Spółka konsekwentnie realizuje strategię rozwoju i optymalizacji portfela nieruchomości, łącząc stabilność finansową z dynamicznym rozwojem nowych projektów inwestycyjnych

Rozpoczęcie budowy inwestycji Apartamenty Jana Pawła 34	Zakończenie budowy osiedla Olimpijczyk II w Łodzi
PHN podpisał umowę z firmą UNIBEP na realizację unikalnej inwestycji mieszkaniowej przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Projekt obejmuje rewitalizację i rozbudowę istniejącej nieruchomości, łącząc funkcje mieszkaniowe i usługowe. Powstaje 46 nowoczesnych mieszkań z przestronnymi tarasami i balkonami. Zakończenie budowy planowane jest na I kwartał 2027 roku.	PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk zlokalizowanego w zachodniej części Łodzi. W lutym 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą był UNIBEP S.A. Na koniec grudnia 2025 roku sprzedano 111 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.
Zakończenie budowy osiedla Młoda Białota II w Warszawie	Rozpoczęcie modernizacji osiedla Wilanów
PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Młoda Białota zlokalizowanego w Warszawie. We wrześniu 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o. Na koniec grudnia 2025 roku sprzedano 151 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.	PHN rozpoczął plany dotyczące modernizacji Osiedla Wilanów, łącząc zabudowę z lat 80. z nowoczesnymi rozwiązaniami ekologicznymi i technicznymi. W pierwszym etapie powstanie ok. 90 mieszkań w czterech budynkach, z windami, balkonami, zielonymi tarasami i instalacjami fotowoltaicznymi. Modernizacja zachowa charakter osiedla, a przestrzeń wspólna będzie dostosowana do współczesnych potrzeb mieszkańców.
Wejście PHN na rynek nieruchomości premium	Zapowiedź budowy nowego wieżowca INTRACO
PHN wszedł na rynek mieszkań premium. Jako pierwsza zrewitalizowana zostanie kamienica przy ul. Foksal 10, dawny Pałac Marii Przeździeckiej. Budynek zostanie odrestaurowany w oryginalnym stylu, w którym powstał, a także podniesiony zostanie jego standard do klasy premium. PHN wyselekcjonował prestiżowe warszawskie nieruchomości, m.in. Foksal 10 pod luksusowe apartamenty na sprzedaż.	PHN ogłosił rozbiórkę biurowca INTRACO przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W jego miejscu powstanie nowoczesny, energooszczędny wieżowiec o wysokości 107 m, zgodny z unijną taksonomią i najwyższymi standardami ekologicznymi. Rozpoczęcie rozbiórki planowane jest na II kwartał 2026 roku.
Nawiązanie współpracy z Centrum Łukasiewicz	Pozyskanie nowego najemcy w Wilanów Office Park
PHN i Centrum Łukasiewicz podpisały list intencyjny dotyczący współpracy w zakresie efektywnego zarządzania nieruchomościami. Partnerstwo obejmie analizę i zagospodarowanie zasobów oraz pozyskiwanie finansowania na projekty rozwojowe. Współpraca łączy naukę z biznesem, tworząc nowoczesne modele zarządzania w oparciu o technologię i zrównoważony rozwój.	PHN i The Shire – Beyond Coworking podpisały umowę na zarządzanie 3,2 tys. m ² powierzchni biurowej w budynku Be The One w kompleksie Wilanów Office Park. Współpraca w modelu management agreements obejmuje serwis, bezpieczeństwo i obsługę biura. Powstało ponad 300 stanowisk pracy, sale konferencyjne i strefy relaksu. Nowa lokalizacja The Shire to strategiczny krok w rozwoju elastycznych biur w Warszawie.
Nawiązanie współpracy z Komendą Stołeczną Policji	Nawiązanie współpracy z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie
PHN i Komenda Stołeczna Policji podpisały list intencyjny w sprawie współpracy na rzecz polityki mieszkaniowej. Celem jest udostępnianie lokali z zasobów PHN na potrzeby funkcjonariuszy i pracowników KSP. Porozumienie obejmuje wspólne analizy nieruchomości, opracowanie koncepcji zagospodarowania oraz przygotowanie lokali do najmu.	PHN i Wody Polskie podpisały list intencyjny dotyczący współpracy w zarządzaniu nieruchomościami. Celem jest optymalizacja zasobów, pozyskiwanie finansowania i rozwój projektów zgodnych z zasadami zrównoważonego gospodarowania wodami. Partnerstwo łączy doświadczenie gospodarce wodnej i nieruchomościach, wspierając innowacyjne i ekologiczne inicjatywy.

8. Sytuacja finansowa Grupy PHN

Grupa PHN w 2025 roku zrealizowała rekordową EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację), która wyniosła 268,4 mln PLN i była wyższa o 274,1 mln PLN względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, przychody i koszty typu one-off związane ze zwrotem należnego podatku VAT, odpisem wyniku na kontrakcie niemieckim oraz utworzeniem rezerw w działalności deweloperskiej) wyniosła 184,4 mln PLN i była wyższa o 11,4 mln PLN względem 2024 roku (6,6%).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa PHN zatrudniała 532 osoby, w tym w obszarze działalności budowlanej 292.

8.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w okresie 12 miesięcy 2025 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,
- 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.

8.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa	4 621,2	4 583,6	0,8%
Aktywa trwałe	4 054,7	3 987,1	1,7%
Nieruchomości inwestycyjne	3 705,9	3 616,5	2,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	184,8	190,0	(2,7%)
Długoterminowe zapasy deweloperskie	94,8	108,4	(12,5%)
Długoterminowe aktywa finansowe	61,9	61,6	0,5%
Aktywa obrotowe	534,7	532,4	0,4%
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	303,8	260,1	16,8%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	91,8	93,4	(1,7%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	130,9	177,9	(26,4%)
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31,8	64,1	(50,4%)
Pasywa	4 621,2	4 583,6	0,8%
Kapitał własny	2 251,8	2 046,5	10,0%
Zobowiązania razem	(2 369,4)	(2 537,1)	(6,6%)
Zobowiązania długoterminowe	(1 750,4)	(1 819,1)	(3,8%)
Zobowiązania krótkoterminowe	(616,0)	(715,4)	(13,9%)
Aktywa netto	2 251,8	2 046,5	10,0%

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku ich wartość wzrosła o 89,4 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (2,8 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (88,6 mln PLN)
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (26,4 mln PLN),
- przeniesienia z aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (11,6 mln PLN),
- przeniesienia do zapasów deweloperskich (-57,4 mln PLN),
- zmiany wysokości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (24,6 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (9,5 mln PLN),
- zbycia nieruchomości inwestycyjnych (-7,4 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (2,4 mln PLN),
- odpisu do wartości godziwej (-11,7 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku o kwotę 5,2 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 7,9 mln PLN, nabyciem w kwocie 2,5 mln PLN, przeniesieniem z zapasów deweloperskich w kwocie 0,6 mln PLN oraz likwidacji w kwocie 0,4 mln PLN.

Długoterminowe zapasy deweloperskie zmalały w 2025 roku o 13,6 mln PLN głównie w związku z przeklasyfikowaniem gruntu do krótkoterminowych zapasów deweloperskich.

Aktywa obrotowe w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku zwiększyły się o 2,3 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zmniejszenia poziomu środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych (47,0 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (1,6 mln PLN),
- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich głównie w efekcie przekwalifikowania z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 57,4 mln PLN oraz z długoterminowych zapasów deweloperskich w kwocie 14,9 mln PLN, poniesionych nakładów na deweloperskie projekty mieszkaniowe (124,1 mln PLN) skompensowanych zbyciem lokali (153,0 mln PLN),

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w okresie 2025 roku spadły o 32,3 mln PLN w związku ze zbyciem nieruchomości oraz przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku wzrosła o 204,6 mln PLN, w efekcie zrealizowania dodatniego wyniku.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku zmniejszył się o 68,7 mln PLN w wyniku:

- spadku zadłużenia z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek (112,6 mln PLN), w efekcie wykupu części obligacji oraz wydłużenia terminu spłaty kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego,
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (14,9 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (29,1 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych 7,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (7,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 99,4 mln PLN głównie w wyniku:

- zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (21,4 mln PLN), w efekcie netto spłaty kredytu inwestycyjnego, wydłużenia terminu spłaty kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego oraz przeklasyfikowania części obligacji z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu,
- zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (7,6 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (3,1 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (22,9 mln PLN) w wyniku przekazania lokali mieszkalnych najemcom,
- zmniejszenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (51,9 mln PLN).

8.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W okresie 2025 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 204,4 mln PLN. Wynik był o 388,8 mln PLN wyższy niż w okresie 12 miesięcy 2024 roku głównie w efekcie netto:

- niższego wyniku z najmu o 21,0 mln PLN,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 3,3 mln PLN, w związku z przekazaniem mieszkań nabywcom,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 56,8 mln PLN,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 2,5 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych o 2,2 mln PLN,
- zmiany wartości godziwej nieruchomości o 130,5 mln PLN,
- wyższego zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych o 3,2 mln PLN,
- wyższego o 95,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie otrzymania zwrotu podatku naliczonego VAT w 2025 roku,
- wyższego wyniku z działalności finansowej o 115,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów odsetkowych z tytułu nieterminowego zwrotu środków od organu podatkowego z tytułu podatku naliczonego VAT oraz niższych kosztów finansowych w 2025 roku.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	12 miesięcy zakończonych		Zmiana
	31.12.2025	31.12.2024	
Przychody operacyjne	876,2	815,8	7,4%
Koszty operacyjne	(635,6)	(616,8)	3,0%

Zysk brutto ze sprzedaży	240,6	199,0	20,9%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(74,3)	(72,1)	3,1%
Zysk netto ze sprzedaży	166,3	126,9	31,0%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,6)	(136,3)	(98,1%)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	260,2	(14,4)	1906,9%
Zysk (strata) netto	204,4	(184,4)	210,8%
EBITDA	268,4	(5,7)	4808,8%
Skorygowana EBITDA	184,4	173,0	6,6%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	296,2	168,9	75,4%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(89,7)	(91,1)	(1,5%)
Przyływy pieniężne z działalności finansowej	(243,5)	(46,1)	428,2%

8.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie 12 miesięcy 2025 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 296,2 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 263,3 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w łącznej kwocie 121,3 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 1,6 mln PLN,
- zapłaty 86,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy 2025 roku w kwocie 89,7 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 119,3 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 2,1 mln PLN,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 31,7 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 243,5 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 155,9 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 285,1 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 114,3 mln PLN.

8.5 Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Marża brutto [1]	27,5%	24,4%	3,1 p.p.
Rentowność operacyjna [2]	21,0%	21,2%	(0,2 p.p.)
Rentowność majątku ogółem [3]	4,0%	3,8%	0,2 p.p.
Rentowność kapitałów własnych [4]	8,2%	8,5%	(0,3 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 2025 roku wyniósł 27,5% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrósł o 3,1 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych po 12 miesiącach 2025 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 21,0%, 4,0%, 8,2%. Wskaźniki rentowności majątku ogółem uległy poprawie.

Wskaźniki płynności	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,2	0,2	0,0
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,4	0,4	0,0
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,9	0,7	30,0%

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

[6] (Aktywa obrotowe – Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności I i II stopnia na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2024 roku pozostały na niezmiennym poziomie, natomiast wskaźnik płynności III stopnia uległ poprawie.

8.6 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.

Wskaźniki płynności	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,3%	40,3%	(2,0 p.p.)
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,8	4,4	(14,0%)

[1] (Zobowiązania finansowe - środki pieniężne)/Aktywa

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2025 roku kształtował się na poziomie 38,3 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,8.

8.7 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	876,2	815,8
Koszty działalności	(635,6)	(616,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	240,6	199,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(74,3)	(72,1)
Wynik netto ze sprzedaży	166,3	126,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,6)	(136,3)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(6,0)	(11,8)
Pozostałe przychody	119,6	15,4
Pozostałe koszty	(17,1)	(8,6)
Wynik z działalności operacyjnej	260,2	(14,4)
Amortyzacja	8,2	8,7
EBITDA	268,4	(5,7)
Skorygowana EBITDA	184,4	173,0

Wyniki finansowe z najmu	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	275,0	295,0
Koszty działalności	(109,4)	(108,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	165,6	186,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(38,2)	(42,8)
Wynik netto ze sprzedaży	127,4	143,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,6)	(136,3)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,3)	(1,8)
Pozostałe przychody	115,9	2,7
Pozostałe koszty	(6,3)	(4,0)
Wynik z działalności operacyjnej	231,1	4,4
Amortyzacja	0,0	0,1
EBITDA	231,1	4,5
Skorygowana EBITDA	127,7	140,8

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	210,2	168,7
Koszty działalności	(155,0)	(116,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	55,2	51,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,5)	(3,4)
Wynik netto ze sprzedaży	45,7	48,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,2)	0,0

Pozostałe przychody	1,4	0,3
Pozostałe koszty	(8,1)	(1,0)
Wynik z działalności operacyjnej	38,8	47,8
EBITDA	38,8	47,8
Skorygowana EBITDA	46,9	47,8

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	334,5	300,7
Koszty działalności	(323,2)	(346,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	11,3	(45,5)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,0)	(9,9)
Wynik netto ze sprzedaży	1,3	(55,4)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,8)	(10,0)
Pozostałe przychody	2,3	2,6
Pozostałe koszty	(2,1)	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	0,7	(64,6)
Amortyzacja	1,6	1,5
EBITDA	2,3	(63,1)
Skorygowana EBITDA	13,6	(10,8)

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	56,5	51,4
Koszty działalności	(48,0)	(45,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	8,5	6,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	(0,6)
Wynik netto ze sprzedaży	7,4	5,4
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,1)	(0,0)
Pozostałe przychody	0,0	9,8
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,2)
Wynik z działalności operacyjnej	7,2	15,0
Amortyzacja	5,0	5,5
EBITDA	12,2	20,5
Skorygowana EBITDA	12,2	10,6

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2025	2024
Koszty administracyjne i sprzedaży	(15,5)	(15,4)
Wynik netto ze sprzedaży	(15,5)	(15,4)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,6)	0,0
Pozostałe przychody	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,5)	(1,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(17,6)	(17,0)
Amortyzacja	1,6	1,0
EBITDA	(16,0)	(15,4)
Skorygowana EBITDA	(16,0)	(15,4)

8.8 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2025 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 2025 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	
	31.12.2025	31.12.2024
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
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. MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
8. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
9. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 4 SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
11. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
15. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
17. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
18. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
20. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
21. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
22. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
23. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
24. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
27. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
28. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%
40. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN JPII34 SP. Z O.O.	100%	0%
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%	100%
48. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
49. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	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. PARZNIIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
55. PARZNIIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	0%	100%
56. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%
JEDNOSTKI ZALEŻNE 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%

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące zmian w strukturze Grupy PHN:

- 1) w dniu 9 stycznia 2025 roku Spółka zawiązała spółkę pod firmą PHN JPII34 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku zlokalizowanego na nieruchomości przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 21 stycznia 2025 roku,
- 2) w dniu 30 stycznia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców zarejestrowane zostało połączenie spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej), dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych, tj. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Proces łączenia przeprowadzony został bez przyznania udziałów spółki przejmującej wspólnikom spółki przejmowanej i bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej, z uwagi na to, że jedynym wspólnikiem łączących się spółek była Spółka przejmująca;
- 3) w dniu 5 lipca 2025 roku Zgromadzenie Wspólników spółki PHN 4 Sp. z o.o. na mocy uchwały postanowiło o rozwiązaniu spółki po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.

Po dniu bilansowym:

- 1) w dniu 19 stycznia 2026 roku, Spółka zawiązała spółkę pod firmą PHN Młoda Białotłęka 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji III etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „Młoda Białotłęka”, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Geodezyjnej (Lewandów). Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 23 stycznia 2026 roku;
- 2) w dniu 4 lutego 2026 roku spółka PHN SPV 16 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawiązała spółkę pod firmą PHN Yacht Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby planowanej realizacji II etapu inwestycji mieszkaniowej „Yacht Park”, zlokalizowanej w Gdyni teren Mola Rybackiego. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 17 lutego 2026 roku.

9.2 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy PHN z innymi podmiotami

DALMORS.A. posiada akcje stoczni remontowej NAUTA S.A. nabyte w wyniku konwersji części wierzytelności na akcje z tytułu zawartego układu Spółki DALMOR, jako jednego z Wierzycieli, ze Stoczną Remontową Nauta S.A. z siedzibą w Gdyni, Spółka nabyła 149.226 akcji o wartości bilansowej 309 tys. PLN, na które w 2022 roku dokonano odpisu aktualizującego – w związku z tym wartość bilansowa tych akcji na 31.12.2025 roku wyniosła zero.

9.3 Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe

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

9.4 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową emitenta

W 2025 roku, jak również od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia publikacji jednostkowego oraz skonsolidowanego raportu rocznego za 2025 rok, Emitent nie dokonywał istotnych zmian w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.

9.5 Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących

Wynagrodzenie osób zarządzających i osób nadzorujących PHN za 2025 rok przedstawia się następująco:

Wynagrodzenie osób zarządzających w 2025 roku

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)*	Wynagrodzenie potencjalnie należne od jednostki dominującej (w PLN)**	Wynagrodzenie razem (w PLN)
Wiesław Malicki	1 082 998,13	581 298,96	1 664 297,09
Jacek Krawczykowski	1 024 028,76	528 453,60	1 552 482,36
Grzegorz Grotek	958 612,48	528 453,60	1 487 066,08
Maciej Klukowski	951 948,01	528 453,60	1 480 401,61
Razem	4 017 587,38	2 166 659,76	6 184 247,14

* wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej obejmuje wynagrodzenie zmienne za 2024 rok wypłacone w 2025 (pokazane w sprawozdaniu za rok 2024 jako wynagrodzenie potencjalnie należne od jednostki dominującej)

** wynagrodzenie potencjalnie należne od jednostki dominującej tj. wynagrodzenie zmienne za 2025 rok

Wynagrodzenie osób nadzorujących w 2025 roku

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (w PLN)	Wynagrodzenie z funkcji (w PLN)	Wynagrodzenie razem (w PLN)
Sławomir Frąckowiak	67 524,63	6 752,46	74 277,09
Cezary Nowosad	67 524,63	6 077,22	73 601,85
Elżbieta Buczek	67 524,63	0,00	67 524,63
Agata Kotwica – Stefańska	67 524,63	6 077,22	73 601,85
Michał Wnorowski	67 524,63	6 077,22	73 601,85
Marcin Zajączkowski	67 524,63	6 077,22	73 601,85
Kamila Szmorlińska	35 450,43	2 060,96	37 511,39
Agnieszka Celińska	14 312,29	0,00	14 312,29
Krzysztof Śmigieński	14 312,29	0,00	14 312,29
Jakub Piszczek	36 918,36	0,00	36 918,36
Magdalena Piłat	19 229,85	1 221,32	20 451,17
Kinga Śluzek	8 807,56	704,60	9 512,16
Razem	534 178,56	35 048,21	569 226,77

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 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 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 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W roku zakończonym 31 grudnia 2025 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 nie dysponuje pełną dokumentacją dotyczącą nabywania, budowy, modernizacji i użytkowania niektórych z posiadanych przez Grupę nieruchomości i obiektów budowlanych, co jest spowodowane niekompletnością archiwum, ewidencji i innych dokumentów w tym zakresie posiadanych przez Grupę wynikających głównie z przekształceń historycznych Grupy. W związku z tym nie można zapewnić, że Grupa lub jej poprzednicy prawni bądź osoby trzecie, które dzierżawiły, wynajmowały lub korzystały z nieruchomości i obiektów budowlanych posiadanych obecnie przez Grupę uzyskały wszelkie wymagane zezwolenia, zgody i inne decyzje administracyjne w tym zakresie lub dokonały wszelkich zgłoszeń oraz wniosły wszelkie opłaty wymagane w związku z nabyciem, budową, użytkowaniem, modernizacją lub rozbudową danego obiektu budowlanego. Ponadto, Grupa nie może zapewnić, że spełnia wszelkie 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 kary administracyjne i grzywny za istniejące lub dokonane w przeszłości naruszenie wymogów administracyjnych. Może to również spowodować konieczność rozwiązania przez Grupę umów najmu lokali dotyczących takich obiektów budowlanych lub umożliwić wypowiedzenie umów najmu przez najemców, a także doprowadzić do całkowitego wyłączenia nieruchomości z eksploatacji. Zaznaczyć jednak należy, iż często decyzje o dostosowaniu obiektów budowlanych nie mogą i nie są podejmowane ze względu na brak uregulowań prawnych co do danego obiektu.

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

Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W dniu 21 maja 2021 r. 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 i mogą wpłynąć na wyniki finansowe Grupy. W celu zmytygowania tego ryzyka Grupa na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

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

Grupa może korzystać z niektórych posiadanych obiektów w sposób odbiegający od przeznaczenia zgłoszonego do organów administracji publicznej lub określonego w decyzjach administracyjnych i innych. Ponadto, Grupa nie może zapewnić, że wszystkie jej nieruchomości spełniają wszelkie wymogi techniczne przewidziane dla danego sposobu użytkowania, w tym warunki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa pracy i warunki sanitarno-higieniczne, które są niezbędne dla użytkowania budynków w sposób faktycznie użytkowany przez Grupę.

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

Ryzyko rozwiązania lub przedłużenia umów użytkowania wieczystego zawartych przez Spółki z Grupy PHN

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

Rozwiązanie zawartej przez spółkę z Grupy umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania przez Grupę z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Ze względu na znaczną liczbę nieruchomości wykorzystywanych przez Grupę na podstawie umów użytkowania wieczystego, Grupa nie jest w stanie stwierdzić z całą pewnością, iż spełniła w przeszłości i obecnie spełnia wszystkie zobowiązania określone w takich umowach. W związku z powyższym, Grupa nie może wykluczyć ryzyka wypowiedzenia takich umów przed upływem okresu, na który zostały zawarte bądź ryzyka znacznego wzrostu opłat z tytułu wieczystego użytkowania, nieprzenaszalnego na najemców. Ponadto Grupa nie może zapewnić, iż wszystkie zawarte umowy użytkowania wieczystego zostaną przedłużone na kolejne okresy, jak również że nie zostaną rozwiązane w następstwie roszczeń reprivatyzacyjnych lub innych roszczeń o zwrot takich nieruchomości. Rozwiązanie umowy dotyczącej jednej z działek gruntu składających się na daną nieruchomość Grupy objętą programem inwestycyjnym Grupy może spowodować utrudnienia lub opóźnienia w realizacji takiego programu.

Ryzyko sporów prawnych

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

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

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

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

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

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

Nie ma pewności, że nowe roszczenia reprivatyzacyjne lub inne roszczenia w przyszłości nie zostaną wniesione przeciwko Grupie lub właścicielom nieruchomości, które znajdują się obecnie w portfelu Grupy, ani że tworzone przez Grupę rezerwy na potrzeby zaspokojenia takich roszczeń zostały i będą prawidłowo szacowane. Na dzień 31 grudnia 2025 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował m.in. 14 nieruchomości o wartości godziwej 180,7 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2025 r., Grupa dysponowała 15 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie jednak niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

Ryzyko sporów podatkowych

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

Ponadto, spółki z Grupy zawierały i nadal zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi. Mimo podejmowania przez spółki z Grupy wszystkich środków wymaganych dla zachowania warunków rynkowych w przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi, nie można zagwarantować, że nie dojdzie do potencjalnych sporów z organami podatkowymi na tym tle, a w efekcie do dokonania przez organy podatkowe odmiennej 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 podlega w Polsce różnym regulacjom, takim jak wymogi związane z procesem inwestycyjnym, regulacje w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa, przepisy z zakresu ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz przepisy dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty kar lub odszkodowań przewidzianych przez prawo.

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

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

Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („MPZP”) oraz studiów 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 zieleni 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 dezinwestycji 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 niepokoїв społecznych i etnicznych.

Ryzyko związane z działalnością Grupy PHN na niemieckim rynku nieruchomości

Grupa prowadzi działalność budowlaną na rynku niemieckim poprzez lokalny oddział spółki Chemobudowa-Kraków S.A., realizując usługi w sektorze budownictwa kubaturowego. W 2025 roku otoczenie rynkowe dla działalności budowlanej w Niemczech pozostawało wymagające. Zgodnie z danymi Federalnego Urzędu Statystycznego Niemiec (Destatis), realna wartość dodana brutto w budownictwie spadła w 2025 roku o 3,6%, natomiast nakłady brutto na środki trwałe w budownictwie obniżyły się o 0,9% rok do roku. Destatis wskazuje jednocześnie, że utrzymujące się wysokie ceny w budownictwie wywierały istotnie negatywny wpływ w szczególności na budownictwo kubaturowe oraz roboty wykończeniowe. W konsekwencji warunki prowadzenia działalności w tym segmencie pozostawały w 2025 roku niekorzystne.

Z perspektywy Grupy powyższe uwarunkowania oznaczają utrzymywanie się ryzyka rynkowego związanego z działalnością na rynku niemieckim. Przedłużająca się słabość koniunktury w budownictwie kubaturowym może skutkować ograniczeniem liczby nowych kontraktów, wydłużeniem procesu pozyskiwania zamówień, nasileniem presji konkurencyjnej oraz presją na osiągnięte marże. Dodatkowo działalność na rynku niemieckim wiąże się z ekspozycją na ryzyka wynikające z odmiennych uwarunkowań prawnych, technicznych i kontraktowych, w tym lokalnych standardów wykonawczych oraz wymogów regulacyjnych, co może przekładać się na wzrost kosztów realizacji kontraktów, ryzyko sporów oraz ryzyko roszczeń.

Jednocześnie Grupa wskazuje, że ocena perspektyw rynku niemieckiego pozostaje obarczona niepewnością. Chociaż w części segmentów rynku pojawiają się sygnały stabilizacji, dostępne dane nie pozwalają na jednoznaczne potwierdzenie trwałego ożywienia w budownictwie kubaturowym. W konsekwencji nie można wykluczyć, że utrzymywanie się niekorzystnych warunków rynkowych w Niemczech będzie miało negatywny wpływ na skalę działalności Grupy, jej poziom przychodów oraz wyniki finansowe.

W celu ograniczania ryzyka Grupa ogranicza aktywność budowlaną na rynku niemieckim, dokonując starannej selekcji projektów do realizacji.

10.3 Ryzyka płynności i kredytowe

Ryzyko związane ze wzrostem zadłużenia Grupy PHN

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 145,4 mln PLN oraz 767,8 mln PLN), obligacje korporacyjne (460,5 mln PLN) oraz pożyczki (34,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości oraz finansowaniem działalności deweloperskiej. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach. Grupa PHN przewiduje zwiększenie finansowania zewnętrznego w przyszłości w związku z realizacją planowanych deweloperskich projektów komercyjnych. Wzrost 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 koniecznością 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 odchyłeń 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 oraz część przychodów z najmu wyrażona jest w walutach obcych. W związku z tym znaczne zmiany kursu walut mogą spowodować z jednej strony obniżenie rentowności działalności Grupy oraz pogorszenie jej wyników finansowych, a z drugiej problemy z wypłacalnością najemców, których umowy wyrażone są w walutach obcych.

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów bankowych, których oprocentowanie oparte jest o stawkę EURIBOR w odniesieniu do kwot w EUR lub WIBOR w odniesieniu do kwot w PLN, w związku z czym jest narażona na ryzyko związane ze zmianą w rynkowych stopach procentowych. Grupa jest również emitentem obligacji, których oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę. Grupa w celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (interest rate swap) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto Grupa na bieżąco obserwuje wahanía stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Ryzyko stóp kapitalizacji

Grupa jest narażona na ryzyko związane ze zmianą w rynkowych stopach zwrotu na rynku nieruchomości podobnych. Stopa kapitalizacji jest najbardziej istotnym czynnikiem kształtującym wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy. Stopę tę ustala się na podstawie analizy stóp zwrotu osiąganych w transakcjach dla nieruchomości podobnych. Odzwierciedla ona sytuację na rynku nieruchomości, sentyment inwestorów, ich oczekiwania oraz ryzyka i szanse związane z konkretną nieruchomością. Stopa kapitalizacji zależy więc pośrednio od czynników makroekonomicznych, wpływających na decyzję inwestorów, zwłaszcza od poziomu stóp procentowych, inflacji, poziomu PKB, oraz bezpośrednio od czynników związanych z nieruchomością, takich jak jej lokalizacja, stan techniczny, warunki zawartych umów najmu, etc.

Ryzyko zmiany oczekiwanego dochodu z czynszów (ERV)

Grupa jest narażona na ryzyko wynikające ze zmiany oczekiwanego dochodu z czynszów („ERV”, ang. Estimated Rental Value). Stawka czynszu, obok stopy kapitalizacji, jest drugim najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości. Branżowe, rynkowe i specyficzne dla Grupy źródła ryzyka zmienności oczekiwanego dochodu z czynszów opisane zostały we wcześniejszych punktach.

Ryzyko utraty płynności Grupy

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

10.4 Ryzyka branżowe

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

Grupa konkuruje w szczególności z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości, zarówno lokalnymi, jak i międzynarodowymi, zarządzającymi nieruchomościami oraz z deweloperami, a także innymi podmiotami wynajmującymi nieruchomości. Konkurencja na rynku może doprowadzić m.in. do wzrostu pustostanów, presji ze strony najemców na obniżanie stawek czynszów i wzrostu kosztów działań marketingowych oraz wzrostu kosztów realizacji planowanych projektów i wymusza konieczność stałego monitorowania i dostosowywania stawek czynszu oraz cen sprzedaży produktów deweloperskich do cen rynkowych. W związku ze wzmożoną konkurencją Grupa może utracić niektórych najemców lub być zmuszona do obniżenia 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 ogranicza to ryzyko poprzez modernizację poszczególnych nieruchomości, 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 kontrahentami Grupy

Nieodłącznym ryzykiem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej jest ryzyko kredytowe kontrahentów. Pomimo wprowadzenia restrykcyjnych procedur kontroli należności w Grupie, wciąż istnieje ryzyko związane z niewypłacalnością inwestorów. Opóźnienia w terminowym regulowaniu należności mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy, powodując konieczność tworzenia odpisów aktualizujących należności oraz finansowania działalności zadłużeniem zewnętrznym.

Nieruchomości Grupy wynajmowane są przez najemców o różnym charakterze i stopniu wypłacalności. Istnieje ryzyko, że część z nich utraci płynność, a należności od nich staną się nieściągalne. Na wzrost ryzyka utraty płynności finansowej firm mają odzwierciedlanie wskaźniki makroekonomiczne, które odzwierciedlają bieżący stan gospodarki. Dalszy wzrost opłat eksploatacyjnych, opłat za usługi oraz rewaloryzacja czynszów mogą prowadzić do konieczności rewidowania budżetów przez najemców oraz poszukiwania alternatywnych rozwiązań, tj. zmiany lokalizacji.

W celu minimalizacji ryzyka kluczowym dla Grupy jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. W umowach najmu są zastosowane mechanizmy pozwalające na zabezpieczenie zobowiązań najemców, w tym zabezpieczenia w formie kaucji lub gwarancji 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. Stosowana jest także bieżąca windykacja należności. Ponadto, Grupa stara się monitorować zadowolenie swoich najemców i szybko podejmować wymagane działania naprawcze.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych parametrów komercjalizacji

Ryzyko dotyczy możliwości nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni komercyjnych w budynkach należących do Grupy PHN, zarówno pod względem wysokości czynszów, jak i planowanego harmonogramu komercjalizacji. Może ono wynikać ze zmian sytuacji rynkowej, wzrostu konkurencji na rynku nieruchomości biurowych, magazynowych i handlowych, a także z niedopasowania oferty do aktualnych oczekiwań najemców. Istotnym czynnikiem ryzyka jest również spadek konkurencyjności części portfela nieruchomości wynikający z ich wieku, wysokich kosztów utrzymania, ograniczeń technicznych lub prawnych oraz niewystarczających zachęt dla potencjalnych najemców. Potencjalne skutki obejmują spadek przychodów z najmu, wydłużenie okresu zwrotu z inwestycji, obniżenie rentowności portfela nieruchomości oraz utratę pozycji konkurencyjnej na rynku.

W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa PHN prowadzi stałą analizę rynku w zakresie warunków najmu, poziomu czynszów oraz budżetów na aranżację (Fit Out), a także monitoruje działania konkurencji w odniesieniu do budynków istniejących i nowo powstających. Grupa PHN współpracuje z zewnętrznymi agencjami nieruchomości, co umożliwia skuteczniejsze pozyskiwanie najemców i redukcję pustostanów.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości

W minionych latach częścią praktyką było ustalanie czynszu najmu bez wyodrębniania stawki opłaty eksploatacyjnej, w której zawiera się koszt utrzymania nieruchomości. Powodowało to, iż w przypadku zwiększenia kosztów mediów, kosztów utrzymania technicznego czy zarządzania nieruchomościami, koszty te ponoszone były bezpośrednio przez Grupę. Ze względu na specyfikę najemców i wymogi w zakresie stawek czynszowych brak wyodrębnienia opłaty eksploatacyjnej powodował ograniczenie zdolności Grupy 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 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 w formie zaliczki za jeden metr kwadratowy na poczet właściwego funkcjonowania nieruchomości podlegającej rozliczeniu w pierwszym kwartale roku kolejnego albo w formie zryczałtowanej stawki za jeden metr kwadratowy rokrocznie waloryzowanej. 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 ramach programu dezinwestycji w planowanym terminie

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów również ze sprzedaży niektórych nieruchomości Grupy niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy, które są przeznaczone do sprzedaży w ramach programu dezinwestycji. Sprzedaż tych aktywów to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiedzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy. W tym czasie mogą 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 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 reprivatyzacyjnych wnoszonych przeciwko spółkom

z Grupy. Takie ograniczenia lub inne działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji sprzedaży po oczekiwanych cenach lub w przewidywanym terminie.

Ryzyko związane z działalnością hotelową i PRS

Grupa prowadzi działalność w segmencie hotelowym oraz planuje rozwój segmentu PRS. Segment hotelowy jest wrażliwy na zmiany popytu turystycznego i biznesowego, wahania obłożenia, sezonowość oraz koszty operacyjne, a starsze obiekty – w tym duży hotel o podwyższonych potrzebach modernizacyjnych – mogą wymagać istotnych nakładów inwestycyjnych w celu utrzymania konkurencyjności i standardu bądź zmiany modelu funkcjonowania. Rozwój segmentu PRS wiąże się natomiast z ryzykami dotyczącymi tempa komercjalizacji nowo oddawanych projektów, poziomu czynszów, kosztów utrzymania lokali, różnic walutowych, zmian preferencji najemców oraz możliwych zmian regulacyjnych w obszarze najmu. W obu segmentach ewentualne niższe od zakładanych poziomy obłożenia, przychodów operacyjnych lub wyższe koszty utrzymania mogą prowadzić do obniżenia rentowności oraz konieczności modyfikacji harmonogramów inwestycyjnych lub planów rozwojowych Grupy.

Ryzyko związane z działalnością generalnego wykonawstwa

W ramach struktury Grupy swoją działalność prowadzi Chemobudowa – Kraków S.A., spółka, dzięki której Grupa jest w stanie realizować działania z zakresu usług budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa, zarówno w ramach Grupy, jak i na rzecz podmiotów zewnętrznych. Model biznesowy polegający na pełnieniu przez spółkę z Grupy funkcji generalnego wykonawcy przenosi na Grupę ryzyko współpracy z podwykonawcami oraz ryzyka charakterystyczne dla całego sektora generalnego wykonawstwa, takie jak ryzyko wzrostu cen materiałów, niedoboru wykwalifikowanej siły roboczej, zakłóceń w łańcuchach dostaw czy trudności w koordynacji wielu podmiotów na placu budowy.

Jako generalny wykonawca Chemobudowa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że przewidziane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach. Dodatkowo, standardowe dla branży ryzyka obejmują możliwość wystąpienia błędów projektowych, czy też nieprzewidzianych zdarzeń, które – mimo że nie wynikają bezpośrednio z działania Grupy – mogą wpływać na harmonogram i koszty realizacji inwestycji. 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, a w konsekwencji przyczynić się w szczególności do wzrostu kosztów jego realizacji czy też utraty wiarygodności Grupy w oczach klientów i partnerów biznesowych. 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. Dodatkowo, generalni wykonawcy narażeni są na ryzyko rosnących kosztów usług budowlanych oraz niestabilności cen surowców (np. stali, cementu, drewna), co może prowadzić do przekroczenia budżetów realizacyjnych, szczególnie w przypadku kontraktów o stałej cenie.

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. Istotnym czynnikiem ryzyka pozostaje również presja konkurencyjna w branży budowlanej, skutkująca utrzymywaniem się niskich marż, a w konsekwencji podejmowania przez wykonawców projektów o podwyższonym ryzyku kosztowym i niższej opłacalności.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Istnieje wiele ryzyk związanych ze złożoną, zarówno pod względem prawnym, jak i technicznym, naturą realizacji projektów deweloperskich. Obejmują one przede wszystkim możliwość nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planem Grupy, przewyższenie kosztów realizacji projektów założonych w budżecie, opóźnienia w zakończeniu projektu, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, nieszcześliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, utrata potencjalnych klientów, brak możliwości uzyskania zgód, pozwoleń lub innego rodzaju decyzji od podmiotów administracji publicznej, a także ryzyko odwołań stron postępowania od uzyskanych decyzji. Realizacja poszczególnych projektów może również wiązać się z ryzykiem sprzeciwu lub konfliktów ze społecznościami lokalnymi, które mogą opóźnić proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, wydłużać harmonogram realizacji inwestycji lub wymagać modyfikacji pierwotnych założeń projektowych. Grupa nie może zapewnić ponadto, że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody lub innego rodzaju decyzje nie zostaną cofnięte, zostanie wstrzymana ich wykonalność lub że termin ich obowiązywania zostanie przedłużony. Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest zmieniające się otoczenie regulacyjne, w szczególności w kontekście przepisów dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej, które nakładają na inwestorów nowe obowiązki w zakresie projektowania i realizacji inwestycji, co może skutkować koniecznością modyfikacji projektów, wzrostem kosztów realizacji.

Ryzyka te są ograniczane między innymi przez współpracę ze sprawdzonymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej, konsultacje społeczne, zabezpieczenia umów o wykonawstwo oraz zatrudnienie doświadczonych specjalistów. Ponadto, Grupa stale monitoruje realizację i przebieg prac na etapie realizacji projektu.

Ryzyko związane ze sprzedażą realizowanych projektów mieszkaniowych

Grupa jest narażona na ryzyka wynikające z nieosiągnięcia zakładanych poziomów sprzedaży realizowanych inwestycji mieszkaniowych, zarówno pod względem liczby sprzedanych lokali w zakładanym czasie, jak i uzyskiwanych marż. Źródłem tego ryzyka mogą być czynniki zewnętrzne, takie jak zmiany koniunktury gospodarczej, poziom inflacji, dostępność kredytów hipotecznych dla

klientów oraz rosnąca konkurencja na rynku deweloperskim. Dodatkowo, wpływ na efektywność sprzedaży mogą mieć również czynniki wewnętrzne – m.in. błędne oszacowanie popytu, niewystarczająca jakość produktu, nieterminowość, niewystarczająca aktywność marketingowa lub niedopasowanie oferty do oczekiwań nabywców.

Wydłużenie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych może skutkować koniecznością ponoszenia kosztów utrzymania niesprzedanych mieszkań oraz ponoszenia kosztów finansowania inwestycji. W konsekwencji prowadzi to do obniżenia rentowności inwestycji. Dodatkowo konieczność dostosowania cen do warunków rynkowych może skutkować redukcją zakładanych marż i wpływać negatywnie na wynik finansowy Grupy.

W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa prowadzi stały monitoring rynku mieszkaniowego, analizując poziom cen, popyt oraz działania konkurencji. Inwestycje są na bieżąco dostosowywane do aktualnych trendów i potrzeb klientów, a decyzje dotyczące tempa realizacji i uruchamiania kolejnych etapów są podejmowane z uwzględnieniem analiz finansowych i scenariuszowych. Grupa współpracuje z doświadczonymi agencjami sprzedaży i marketingu, aby zwiększyć efektywność procesów komercjalizacyjnych, a także prowadzi działania mające na celu optymalizację harmonogramów sprzedaży i kontrolę kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

Ryzyko wzrostu kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości

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

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

Grupa ogranicza to ryzyko analizując w perspektywie długoterminowej 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. 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 nierzetelnych informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe oraz stosowanie niedozwolonych postanowień we wzorcach umów). Organy ochrony konkurencji (lub inne organy prawne), a także osoby fizyczne mogą wszcząć postępowanie sądowe w celu uznania danego postanowienia wzoru umowy za niedozwolone. Klienci mogą wnosić roszczenia przeciwko spółkom z Grupy 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. Pomiedzy 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 zewnątrzni 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 niezrealizowania celów strategicznych 2025-2030

Grupa realizuje Strategię Grupy PHN „Nowy Start” 2025–2030, której wdrożenie zakłada znaczące zwiększenie skali działalności w czterech filarach biznesowych (Development, Najem, Budowlany, PRS), optymalizację banku ziemi, rozwój nowej oferty usług oraz realizację licznych inicjatyw inwestycyjnych i organizacyjnych. Cele strategiczne obejmują m.in. wzrost wolumenu inwestycji deweloperskich, rozwój portfela nieruchomości komercyjnych, budowane segmentu PRS oraz osiągnięcie określonych w Strategii poziomów przychodów i EBITDA do 2030 roku.

Występuje ryzyko, że realizacja wybranych celów strategicznych może przebiegać wolniej lub w mniejszej skali niż zakładano, na skutek czynników zewnętrznych (otoczenie makroekonomiczne, ograniczenia administracyjne, dostępność gruntów, zmiany popytu w poszczególnych segmentach rynku, dostępność finansowania) lub wewnętrznych (m.in. tempo realizacji projektów, zdolności wykonawcze). Opóźnienia lub odstąpienia od założonych poziomów poszczególnych celów mogą skutkować niższym od zakładanego tempem wzrostu Grupy, koniecznością rewizji harmonogramów inwestycyjnych, modyfikacją priorytetów strategicznych lub zmianą skali planowanych projektów.

Grupa ogranicza ryzyko w szczególności poprzez monitorowanie realizacji kluczowych celów, z jasno przypisanymi inicjatywami i odpowiedzialnościami, optymalizuje procesy i aktywa, dywersyfikuje działalność. Dodatkowo Grupa prowadzi aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości i regularnie analizuje warunki makroekonomiczne.

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 we 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 zabudowę 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 wyrzucić 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. 82 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 ulewy 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 prowadzić 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.

Ryzyko regulacyjne i operacyjne związane z ESG

Dynamiczny charakter regulacji unijnych – w szczególności dotyczących efektywności energetycznej budynków, dekarbonizacji oraz ujawnień niefinansowych – może powodować konieczność dostosowań organizacyjnych i inwestycyjnych. Zmiany te mogą prowadzić do wzrostu kosztów zgodności, dodatkowych nakładów modernizacyjnych lub modyfikacji planów inwestycyjnych Grupy.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje również budynki o niższej efektywności energetycznej, które mogą wymagać modernizacji w celu spełnienia zastrzanych wymogów środowiskowych (m.in. wynikających z dyrektywy EPBD, ustawy o efektywności energetycznej oraz opracowywanego Krajowego Planu Renowacji Budynków). Niewykonanie lub opóźnienie modernizacji może skutkować niższą konkurencyjnością części aktywów, presją na poziomy czynszów, wzrostem kosztów operacyjnych lub spadkiem wartości rynkowej wybranych nieruchomości. Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest potencjalne rozszerzenie systemu handlu emisjami ETS 2, które może zwiększyć koszty eksploatacji budynków o relatywnie wyższej energochłonności oraz przyspieszyć konieczność ich modernizacji.

Zaostrzenie wymogów ESG w sektorze finansowym może wpływać na oczekiwania inwestorów oraz instytucji finansowych, co w skrajnych przypadkach może mieć przełożenie na warunki pozyskiwania finansowania.

Ryzyko związane z wdrożeniem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF)

Wprowadzenie obowiązku stosowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) wpływa na sposób dokumentowania i rozliczania transakcji w Grupie. Nowe regulacje wymagają dostosowania systemów finansowo-księgowych oraz procesów operacyjnych do obsługi faktur ustrukturyzowanych, co wiąże się ze zmianami w obiegu dokumentów oraz organizacji procesów rozliczeniowych.

Zmiany te mogą wpływać na bieżącą współpracę z kontrahentami, w szczególności w zakresie terminowości wystawiania i odbioru faktur, sposobu ich akceptacji oraz rozliczeń. W początkowym okresie funkcjonowania systemu może występować zwiększone ryzyko zakłóceń operacyjnych, w tym konieczność wyjaśniania rozbieżności wynikających z nowych zasad raportowania i ewidencji.

Grupa dostosowała swoje systemy oraz procesy do obowiązujących wymogów związanych z wdrożeniem KSeF, zapewniając zgodność z nowymi regulacjami w obszarze prowadzonej działalności. Jednocześnie nie można wykluczyć, że część kontrahentów może

napotykać trudności w dostosowaniu swoich systemów i procedur do nowych regulacji, co może przejściowo wpływać na sprawność procesów rozliczeniowych.

Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną

Niestabilna sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie, w tym napięcia z udziałem Iranu oraz ryzyko eskalacji konfliktów w regionie, a także trwająca rosyjska inwazja na Ukrainę, stanowią istotny czynnik zwiększający niepewność w otoczeniu gospodarczym. Jednostka Dominująca oraz jej podmioty zależne prowadzą działalność głównie na terenie Polski, jednakże wskazane okoliczności mogą wpływać na poziom aktywności inwestycyjnej, popyt na nieruchomości, koszty realizacji projektów, a także dostępność wykonawców i materiałów budowlanych. Szczególnie napięcia na Bliskim Wschodzie, ze względu na ich wpływ na globalne rynki surowców energetycznych, mogą powodować istotną zmienność cen ropy i gazu, przekładając się na poziom inflacji oraz koszty funkcjonowania gospodarki.

Zakłócenia w łańcuchach dostaw, presja kosztowa oraz zmienność warunków makroekonomicznych mogą wpływać na warunki finansowania oraz zdolność kredytową klientów. Z uwagi na dynamiczny charakter sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trudno jest precyzyjnie oszacować skalę wpływu wskazanych czynników na działalność Grupy. Zarząd na bieżąco monitoruje rozwój wydarzeń oraz analizuje ich potencjalne konsekwencje zarówno w odniesieniu do poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów.

Jednocześnie Grupa na moment sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Rosji, Białorusi ani państw objętych bezpośrednio konfliktem na Bliskim Wschodzie. W ocenie Zarządu obecna sytuacja nie wpływa istotnie na założenie kontynuacji działalności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości ani nie stanowi przesłanki do rozpoznania utraty wartości aktywów Grupy.

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.

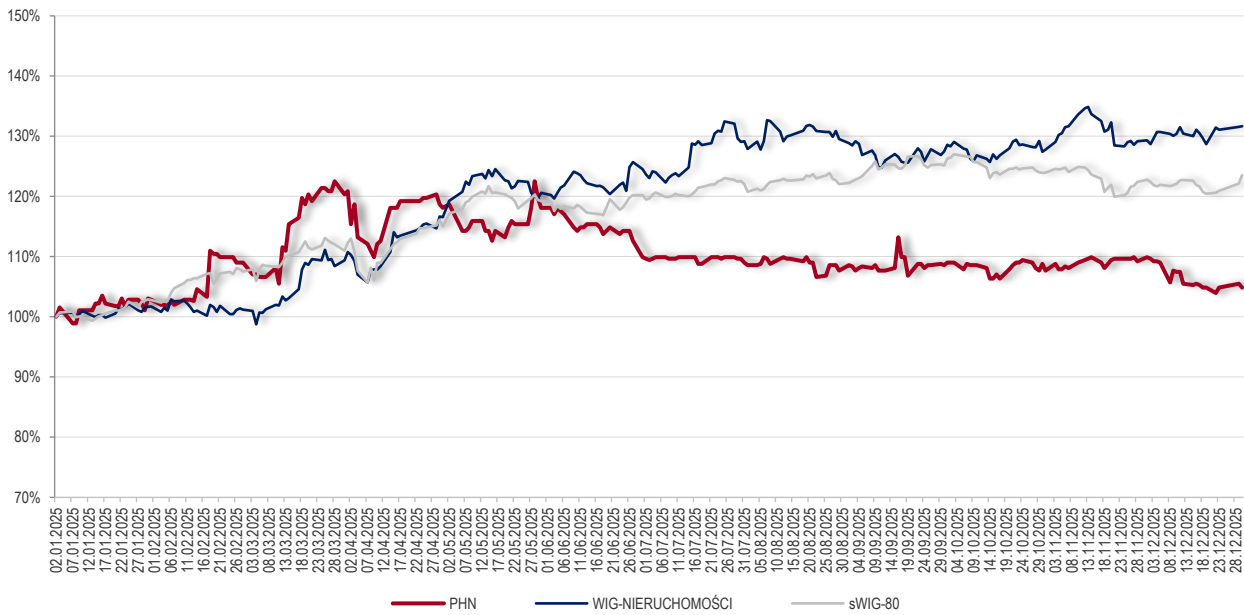
Podstawowe dane dotyczące akcji PHN S.A.

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.

	2025	2024	2023	2022	2021
NAJWYŻSZY KURS AKCJI [PLN]	11,15	14,00	14,25	14,40	16,30
NAJNIŻSZY KURS AKCJI [PLN]	9,00	8,90	10,35	11,75	11,50
CENA AKCJI NA KONIEC ROKU [PLN]	9,54	8,94	14,00	12,00	12,20
ŚREDNIA CENA W OKRESIE [PLN]	10,02	11,09	11,91	13,02	14,13
LICZBA AKCJI NA KONIEC ROKU [MLN SZT.]	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
KAPITALIZACJA NA KONIEC ROKU [MLN PLN]	488,61	457,88	717,04	614,61	624,85
ŚREDNIA DZIENNA WARTOŚĆ OBROTÓW [TYS. PLN]	35,44	51,24	33,94	28,59	78,43
ŚREDNI DZIENNY WOLUMEN OBROTU [SZT.]	3 476	4 733	2 873	2 213	5 550

Notowania akcji PHN S.A. w 2025 na tle indeksów giełdowych⁹



Notowania akcji PHN S.A. w latach 2013-2025¹⁰



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

⁹ Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.stooq.pl

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

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 11 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały Nr 8/2025 w sprawie pokrycia straty za rok 2024 postanowiło, że strata netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku w kwocie 123 609 577,80 PLN, zostanie pokryta z kapitału zapasowego powstałego z nadwyżki ceny emisyjnej akcji ponad nominalna (agio).

Dywidenda PHN S.A. za lata 2019-2022

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ [PLN]	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 2026 roku

DATA	Raport okresowy
15.04.2026	Jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za 2025
26.05.2026	Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2026
03.09.2026	Skonsolidowany raport za I półrocze 2026
18.11.2026	Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2026

Okresy zamknięte w 2026 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 2026 roku będą przypadać w następujących terminach.

Okresy zamknięte w 2026 roku

TERMIN	Okres zamknięty
16.03.2026 – 15.04.2026	Okres zamknięty dot. publikacji raportów rocznych za 2025
26.04.2026 – 26.05.2026	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za I kwartał 2026
04.08.2026 – 03.09.2026	Okres zamknięty dot. publikacji raportu za I półrocze 2026
19.10.2026 – 18.11.2026	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za III kwartał 2026

12. Ład korporacyjny**12.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego**

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., działając na podstawie § 72 ust. 7 pkt 5 Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku 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 2025 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 ładem 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 2025 roku:

Zgodnie z DPSN 2021, Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

- ✓ **1.2.** Spółka umożliwiła 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, inkluzywności, 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 zakresem 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 44% 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 należyтым 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 jednostki zajmujące się obsługą księgową spółek Grupy PHN oraz jednostkę zajmującą się konsolidacją sprawozdań finansowych. Taka organizacja daje możliwość standaryzacji i optymalizacji procesów. 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.

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 przeglądów 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. 2025 poz. 1891), w Spółce opracowane zostały i wdrożone: „Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” oraz „Polityka 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 Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., w tym w zakresie atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.” 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 „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, którego celem jest wspieranie w osiąganiu celów operacyjnych poprzez niezależną i obiektywną działalność zapewniającą i doradczą, ukierunkowaną na przysporzenie wartości i usprawnienie działalności operacyjnej. Funkcja audytu wewnętrznego wykonywana jest z uwzględnieniem zasady obiektywizmu oraz niezależności od funkcji operacyjnych. Czynności audytu wewnętrznego pomagają osiągać cele działalności operacyjnej Grupy PHN poprzez systematyczną i dokonywaną w uporządkowany sposób ocenę ładu organizacyjnego oraz procesów zarządzania ryzykiem i kontroli, realizowaną w formie planowych i doraźnych zadań, w ramach których weryfikowana jest adekwatność mechanizmów kontroli, zgodność w ich stosowaniu, efektywność ich przebiegu oraz skuteczność wyników. Audyt wewnętrzny jest funkcjonalnie podległy Komitetowi Audytu działającemu w ramach Rady Nadzorczej, co przejawia się w szczególności rozliczalnością z realizacji planu rocznego, informowaniem o wynikach przeprowadzonych zadań oraz statusie wdrożenia rekomendacji poaudytowych.

12.2 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Na dzień 31 grudnia 2025 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 poniżej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 15 kwietnia 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku

	15 kwietnia 2026 roku		31 grudnia 2025 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 2025 roku

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2025 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), Norges Bank (Government of Norway) (1,71% liczby akcji), OFE Vienna (1,21% liczby akcji), OFE UNIQUA (0,78% liczby akcji), TFI Goldman Sachs (0,55% liczby akcji), TFI PKO (0,02% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 97,11% liczby akcji Spółki, wobec czego drobni akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 2,89% liczby akcji Spółki.

12.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 14 kwietnia 2026 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 17 listopada 2025 roku do dnia 14 kwietnia 2026 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 2025 roku w Grupie PHN nie był realizowany program akcji pracowniczych.

12.5 Nabycie akcji własnych

W 2025 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 jednolitego 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).*

W nowej treści Statutu Spółki, zarejestrowanej w KRS w dniu 31 lipca 2025 roku, wyżej przytoczone postanowienia Statutu Spółki nie uległy zmianie.

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 dotyczyły:

- 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.

W dniu 11 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu Statutu Spółki. W dniu 25 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. Zmiany w Statucie Spółki uchwalone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 11 czerwca 2025 roku zostały w dniu 31 lipca 2025 roku zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zmiany wprowadzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 czerwca 2025 roku polegały na:

1. § 27 ust. 2 Statutu otrzymał nowe następujące brzmienie:

„2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażenie Zarządowi zgody na:

- 1) rozporządzenie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, z zastrzeżeniem pkt. 1a), 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 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 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 (słownie: dwadzieścia milionów złotych), przy czym oddanie do korzystania w przypadku:
 - a) 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,
 - b) 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,
- 1a) nabycie i zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego,
- 2) nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości przekraczającej:
 - a) 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), lub
 - b) 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- 3) objęcie lub nabycie akcji innej spółki o wartości przekraczającej:
 - a) 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), lub

- b) 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- 4) zbycie akcji innej spółki o wartości rynkowej przekraczającej:
- a) 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), lub
 - b) wartości 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- 5) 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 (słownie: pięćset tysięcy złotych) netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana,
- 6) zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- 7) zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- 8) wystawianie weksli,
- 9) udzielanie przez Spółkę poręczeń i gwarancji,
- 10) emisję przez Spółkę obligacji, innych niż wskazane w § 47 ust. 3 pkt 5, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 11) 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 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 12) zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione, czynności prawnych lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań - o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 13) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,
- 14) realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),”.

2. § 28 ust. 1 otrzymał nowe następujące brzmienie:

- „1. Zarząd powinien uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej przed podjęciem uchwał, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 11, tj. ustalających 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 następujących czynności przez Spółki Zależne:
- 1) zawiązanie innej spółki,
 - 2) zmianę statutu lub umowy spółki,
 - 3) połączenie, przekształcenie, podział, rozwiązanie i likwidację,
 - 4) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - 5) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - 6) 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 (słownie: pięćset tysięcy złotych) netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana,
 - 7) zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku, o wartości przekraczającej 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych),
 - 8) zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych),
 - 9) 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 jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych, a także oddanie tych składników do korzystania na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), przy czym do obliczenia tej wartości zastosowanie mają postanowienia § 27 ust. 2 pkt 1 lit. a i b,

- 10) nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), z wyłączeniem czynności nabycia obligacji emitowanych przez spółkę z Grupy lub czynności udzielenia pożyczki spółce z Grupy, która nie wymaga zgody Rady Nadzorczej,
- 11) objęcie lub nabycie akcji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 12) zbycie akcji spółki o wartości rynkowej równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 13) realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 14) emisję obligacji każdego rodzaju, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 15) zawieranie umów pożyczek i kredytu, w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest z podmiotem spoza Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych),
- 16) udzielanie poręczeń i gwarancji,
- 17) zawieranie innych, niż wyżej wymienione, umów lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych),
- 18) wystawianie weksli,
- 19) podjęcie nowej działalności, która nie jest związana lub nie uzupełnia dotychczasowej działalności danej spółki,
- 20) zawieranie, rozwiązanie lub zmiany jakichkolwiek porozumień akcjonariuszy (wspólników).”.

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 2025 roku

W 2025 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Pan Wiesław Malicki – Prezes Zarządu,
- Pan Jacek Krawczykowski – Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji,
- Pan Maciej Klukowski – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi,
- Pan Grzegorz Grotek – Członek Zarządu ds. Finansowych.

Podział kompetencji Członków Zarządu PHN S.A. w 2025 roku

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 sierpnia 2025 roku 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 i administracji, obszar administracyjny i IT, komórkę ds. audytu, komórkę ds. bezpieczeństwa oraz komórkę ds. compliance. W powyższym okresie 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, natomiast Członkowi Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Panu Maciejowi Klukowskiemu podlegały obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu i komercjalizacji.

W związku ze zmianami organizacyjnymi obowiązującymi od dnia 01 września 2025 roku, Prezes Zarządu Pan Wiesław Malicki nadzoruje następujące obszary działalności Spółki: prawny, biuro zarządu, nadzoru właścicielskiego, zarządzania zasobami ludzkimi, administracyjny, zarządzania systemami IT, bezpieczeństwa, komórkę ds. audytu, komórkę ds. compliance, samodzielne stanowisko ds. BHP oraz samodzielne stanowisko Doradcy Prezesa Zarządu. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji Pan Jacek Krawczykowski nadzoruje obszary: przygotowania i realizacji inwestycji, nowych inicjatyw biznesowych i energetyki oraz marketingu, strategii, relacji

inwestorskich i PR. Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Grzegorz Grotek nadzoruje obszary: finansów, rachunkowości i podatków oraz kontrolingu, natomiast Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Pan Maciej Klukowski nadzoruje obszary: wynajmu, zarządzania nieruchomościami, zarządzania hotelami i PRS oraz sprzedaży mieszkań.

W okresie od dnia 16 stycznia 2026 roku do 1 lutego 2026 roku Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji Pan Jacek Krawczykowski nadzorował obszary zarządzania hotelami i PRS oraz sprzedaży mieszkań, a Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Grzegorz Grotek nadzorował obszar wynajmu i zarządzania nieruchomościami.

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 obowiązującego od 25 marca 2025 roku, 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 obowiązującego od 25 marca 2025 roku, 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.

Powyższe postanowienia Statutu Spółki nie uległy zmianie w treści Statutu obowiązującej od dnia 31 lipca 2025 roku.

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 obowiązującego od 25 marca 2025 roku, 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).

Powyższe postanowienia Statutu Spółki nie uległy zmianie w treści Statutu obowiązującej od dnia 31 lipca 2025 roku.

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 niezatrzeżonych 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 obowiązującego od 25 marca 2025 roku, powyższe postanowienia uległy zmianie jedynie w zakresie przywołanej numeracji jednostek redakcyjnych.

Powyższe postanowienia Statutu Spółki nie uległy zmianie w treści Statutu obowiązującej od dnia 31 lipca 2025 roku.

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 2025 roku

Na dzień 1 stycznia 2025 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

W dniu 30 czerwca 2025 roku Zarząd otrzymał od Pani Magdaleny Piłat rezygnację z dniem 30 czerwca 2025 r. z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki,

W dniu 21 lipca 2025 roku Zarząd otrzymał oświadczenie od Ministerstwa Aktywów Państwowych, zgodnie z którym, na podstawie § 31 ust. 2 Statutu Spółki, Pani Kamila Szmorlińska została powołana do Rady Nadzorczej Spółki z dniem 21 lipca 2025 r.

W dniu 11 sierpnia 2025 roku Zarząd otrzymał od Pana Jakuba Piszczka rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

W dniu 4 września 2025 roku Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pani Kamili Szmorlińskiej na Sekretarza Rady Nadzorczej.

W dniu 27 października 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Agnieszkę Celińską oraz Pana Krzysztofa Śmigielskiego.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Sławomir Frąckowiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pan Cezary Nowosad – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pani Kamila Szmorlińska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Pani Elżbieta Buczek – Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Agnieszka Celińska – Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Agata Kotwica-Stefańska - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Krzysztof Śmigielski – Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Marcin Zajączkowski – Członek 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 od 25 marca 2025 roku § 31 ust. 2), 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. Przewodniczącą Rady Nadzorczej wyznacza Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu wybierają ze swego grona Wiceprzewodniczącą i Sekretarza Rady.

Zgodnie z § 32 ust. 4 (od 25 marca 2025 roku § 31 ust. 2) 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 podjąć 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 od 25 marca 2025 roku § 38). 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 treści Statutu Spółki obowiązującej od 25 marca 2025 roku, powyższe postanowienia uległy zmianie jedynie w zakresie przywołanej numeracji jednostek redakcyjnych.

Powyższe postanowienia Statutu Spółki nie uległy zmianie w treści Statutu obowiązującej od dnia 31 lipca 2025 roku.

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 Statutu Spółki obowiązującego od dnia 25 marca 2025 roku). Zgodnie z treścią Statutu Spółki obowiązującego od dnia 25 marca 2025 roku, 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 Sądów 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 w 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 (od dnia 25 marca 2025 roku - w § 47 ust. 3 pkt 5, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł; zawieranie przez Spółkę umów pożyczek i kredytu, w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest z podmiotem spoza Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł; zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione, czynności prawnych lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań – o wartości równej lub przekraczającej 2.000.000,00 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy, gdy jej wartość jest równa lub przekracza 10.000.000,00 zł; wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki obowiązującego od dnia 25 marca 2025 roku, 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 postanowieniami Statutu Spółki obowiązującego od 25 marca 2025 roku: 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 uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 28 lutego 2025 roku). 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.

W dniu 31 lipca 2025 roku zarejestrowany został w KRS tekst jednolity Statutu Spółki, uwzględniający zmiany przyjęte uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 11 czerwca 2025 roku. Zmiana Statutu wynikały z konieczności dostosowania progów kwotowych, od których zależy udzielanie zgód przez Radę Nadzorczą na określone czynności Zarządu.

W związku z powyższym, zgodnie z § 27 ust. 2 Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażenie Zarządowi zgody na: 1) rozporządzenie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, z zastrzeżeniem pkt. 1a), 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 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 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 (słownie: dwadzieścia milionów złotych), przy czym oddanie do korzystania w przypadku: a) 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, b) 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, 1a) nabycie i zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, 2) nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości przekraczającej: a) 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), lub

b) 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, 3) objęcie lub nabycie akcji innej spółki o wartości przekraczającej: a) 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), lub b) 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, 4) zbycie akcji innej spółki o wartości rynkowej przekraczającej: a) 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), lub b) wartości 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, 5) 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 (słownie: pięćset tysięcy złotych) netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana, 6) zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, 7) zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, 8) wystawianie weksli, 9) udzielanie przez Spółkę poręczeń i gwarancji, 10) emisję przez Spółkę obligacji, innych niż wskazane w § 47 ust. 3 pkt 5, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 11) 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 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 12) zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione, czynności prawnych lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań - o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 13) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, 14) realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych).

Zgodnie z postanowieniami §28 ust. 1) Statutu Spółki obowiązującego od 31 lipca 2025 roku, Zarząd powinien uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej przed podjęciem uchwał, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 11, tj. ustalających 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 następujących czynności przez Spółki Zależne: 1) zawiązanie innej spółki, 2) zmianę statutu lub umowy spółki, 3) połączenie, przekształcenie, podział, rozwiązanie i likwidację, 4) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, 5) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, 6) 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 (słownie: pięćset tysięcy złotych) netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana, 7) zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku, o wartości przekraczającej 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych), 8) zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), 9) 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 jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), a także oddanie tych składników do korzystania na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), przy czym do obliczenia tej wartości zastosowanie mają postanowienia § 27 ust. 2 pkt 1 lit. a i b, 10) nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), z wyłączeniem czynności nabycia obligacji emitowanych przez spółkę z Grupy lub czynności udzielenia pożyczki spółce z Grupy która nie wymaga zgody Rady Nadzorczej, 11) objęcie lub nabycie akcji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 12) zbycie akcji spółki o wartości rynkowej równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 13) realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 14) emisję obligacji każdego rodzaju, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 15) zawieranie umów pożyczek i kredytu, w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest z podmiotem spoza Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych), 16) udzielanie poręczeń i gwarancji, 17) zawieranie innych, niż wyżej wymienione, umów lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych), 18) wystawianie weksli, 19) podjęcie nowej działalności, która nie jest związana lub nie uzupełnia dotychczasowej działalności danej spółki, 20) zawieranie, rozwiązanie lub zmiany jakichkolwiek porozumień akcjonariuszy (wspólników).

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 postanowieniami Statutu Spółki obowiązującego od 25 marca 2025 roku, 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 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Michał Wnorowski – Przewodniczący Komitetu, Pan Cezary Nowosad, Pan Sławomir Frąckowiak i Pan Łukasz Piszczek.

Ustawowe kryteria niezależności spełniali 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.

W dniu 30 czerwca 2025 roku Zarząd otrzymał od Pani Magdaleny Piłat rezygnację z dniem 30 czerwca 2025 roku z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki. W dniu 11 sierpnia 2025 roku Zarząd otrzymał od Pana Jakuba Piszczka rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

W dniu 2 września 2025 roku Rada Nadzorcza powołała Panią Kamilę Szmorlińską do składu Komitetu Audytu.

W dniu 5 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza powołała Pana Krzysztofa Śmigielskiego do składu Komitetu Audytu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Michał Wnorowski – Przewodniczący Komitetu, Pan Cezary Nowosad, Pan Sławomir Frąckowiak, Pani Kamila Szmorlińska i Pan Krzysztof Śmigielski.

Ustawowe kryteria niezależności spełniają następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Michał Wnorowski, Pan Sławomir Frąckowiak, Pan Cezary Nowosad i Pan Krzysztof Śmigielski. 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.

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 Statutu Spółki obowiązującego od 25 marca 2025 roku, 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 powiązany z Spółką, monitoruje znaczące umowy zawierane z podmiotami powiązanymi, jak również inne umowy zawierane przez Spółkę z podmiotami powiązanymi z 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 2025 odbyło się dziesięć 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 tym w zakresie atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju

W procesie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju 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, w tym w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju 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 10 (dziesięciu) 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.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółki, w dniu 13 czerwca 2025 r. podjęła uchwałę o wyborze Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki, obejmujących sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju za lata 2025 i 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji). 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.

Komitet Strategii i Inwestycji

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Marcin Zajączkowski, Pan Cezary Nowosad, Pani Elżbieta Buczek i Pan Michał Wnorowski.

W dniu 5 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza powołała Panią Agnieszkę Celińską do składu Komitetu Strategii i Inwestycji.

W związku z tym, na dzień 31 grudnia 2025 roku skład Komitetu Strategii i Inwestycji był następujący: Pan Marcin Zajączkowski, Pan Cezary Nowosad, Pani Elżbieta Buczek, Pani Agnieszka Celińska i Pan Michał Wnorowski.

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 2025 roku w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Agata Kotwica – Stefańska, Pan Sławomir Frąckowiak i Pani Kinga 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.

W dniu 5 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza powołała Panią Agnieszkę Celińską w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji był następujący: Pani Agata Kotwica – Stefańska, Pan Sławomir Frąckowiak, Pan Marcin Zajączkowski i Pani Agnieszka Celińska.

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 uległ 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 Statutu Spółki obowiązującego od 25 marca 2025 roku).

Zgodnie z brzmieniem Statutu Spółki obowiązującego od dnia 25 marca 2025 roku, 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.

Powyższe postanowienia Statutu Spółki nie uległy zmianie w treści Statutu obowiązującej od dnia 31 lipca 2025 roku.

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 2025 roku Grupa PHN prowadziła działania z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu w sposób spójny z kierunkami rozwoju określonymi w strategii Grupy PHN na lata 2025–2030 „Nowy Start”, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad odpowiedzialnego i zrównoważonego prowadzenia działalności. Działania te koncentrowały się w szczególności na realizacji zasad zrównoważonego budownictwa w nowych inwestycjach oraz dbałości o środowisko naturalne w istniejących 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 społeczność lokalną, 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 przestrzeni odpowiadającej na kluczowe potrzeby użytkowników przy jednoczesnym poszanowaniu zrównoważonego rozwoju, dziedzictwa historyczno-kulturowego obszaru, jego zasobów naturalnych i rozwoju społeczeństwa. Społeczna odpowiedzialność biznesu jest istotną częścią działalności Grupy i wspiera jej rozwój w dłuższej perspektywie.

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. Dążenie do uzyskiwania certyfikatów ekologicznych 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. Upamiętnianie rocznicy Wybuchu Powstania Warszawskiego
 2. Obchody ważnych wydarzeń historycznych
- c) **Społeczne**
 1. Akcje społeczne
 2. Wsparcie finansowe lub materialne instytucji
 3. Organizacja wydarzeń o charakterze społecznym i integracyjnym
- d) **Kulturalne**
 1. Współpraca z ośrodkami kultury
 2. Inne inicjatywy
- e) **Charytatywne**
 1. Wsparcie i udział w wydarzeniach o charakterze charytatywnym

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 pożądanego postaw w sprawach etycznych oraz zagadnień związanych z ładem korporacyjnym. Jednym z kluczowych celów działań jest udoskonalenie sposobu zarządzania poprzez dbałość 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.

Emitent w 2025 roku przeprowadził ocenę stosowania w praktyce obowiązującego w spółce Kodeksu Etyki oraz Instrukcji do Kodeksu Etyki. W oparciu o wnioski z oceny przygotowano nowelizację ww. dokumentów, ukierunkowaną na dostosowanie do rosnących wymogów i oczekiwań w obszarze ESG oraz doprecyzowanie i uspołnienie zapisów w odpowiedzi na zmieniające się otoczenie i rosnące doświadczenie operacyjne. Między innymi przygotowano załącznik 1 do Instrukcji do Kodeksu Etyki – wzór oświadczenia partnera biznesowego PHN - zawierający deklarację działania zgodnie z zasadami obowiązującymi w PHN S.A., w tym w zakresie etyki i ESG,

a także przeprowadzono dla wszystkich pracowników szkolenie przypominające obowiązujące zasady postępowania. Spółka poddała ocenie obowiązującą od 2021 roku Procedurę stosowania klauzul antykorupcyjnych. Przygotowano aktualizację procedury sprzyjającą jej prawidłowej interpretacji i efektywnemu stosowaniu w stosunku do partnerów biznesowych.

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 wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.

W 2025 roku Grupa PHN realizowała działania z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu poprzez zaangażowanie w wydarzenia historyczne oraz przekazywanie darowizn. W ramach uczczenia 81. 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 Warszawiakami PHN czci historię bohaterskiej stolicy.

W tym okresie wsparliśmy (finansowo oraz materialnie) wiele instytucji pożytku publicznego. W 2025 roku PHN przekazał darowiznę pieniężną na rzecz Fundacji Wsparcia Policjantów, umożliwiając pośrednie wsparcie Komendy Stołecznej Policji w doposażeniu w sprzęt sportowy. Działanie to stanowiło element podejścia Grupy PHN do społecznej odpowiedzialności biznesu oraz wspierało inicjatywy na rzecz bezpieczeństwa publicznego i sprawności funkcjonariuszy realizujących zadania na rzecz mieszkańców stolicy i regionu stołecznego. Jak co roku PHN wsparł również darowizną Fundację Ronalda McDonalda poprzez udział w Charytatywnym Turnieju Siatkówki Plażowej Branży Nieruchomości. W ramach działań na rzecz społeczności lokalnych Grupa PHN współorganizowała także wydarzenie mikołajkowe dla mieszkańców dzielnicy Wilanów, przygotowane we współpracy z Centrum Kultury Wilanów – najemcą w kompleksie Wilanów Office Park. Wydarzenie miało charakter integracyjny i było skierowane przede wszystkim do dzieci oraz rodzin z lokalnej społeczności.

W 2025 roku całkowita kwota darowizn przekazana przez Grupę PHN wynosiła 55 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 BREEAM 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 2025 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 2025 roku spółki z Grupy PHN udzieliły poręczeń i gwarancji, których szczegóły zostały przedstawione w nocie 41 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W 2025 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 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w stosunku do spółek z Grupy PHN nie toczyły się istotne 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 2025 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 2025 roku została zawarta z ww. podmiotem na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 czerwca 2025 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2025-2026 z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. Prawo opcji).

14.5 Inne istotne informacje

W dniu 31 lipca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła rejestracja zmian Statutu Spółki wprowadzonych uchwałą nr 38/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 11 czerwca 2025 r.

B. Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy PHN

1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

1.1 Podstawa 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 2025 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 została sporządzona zgodnie ze standardami ESRS (ang. European Sustainability Reporting Standards – Europejskie Standardy Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju, dalej „ESRS”), które zostały wprowadzone 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 jest zgodny z zakresem konsolidacji przyjętym w Sprawozdaniu Finansowym oraz Sprawozdaniu opisowym Zarządu z działalności Grupy PHN (część A Sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok). Jednocześnie, zgodnie z wymogami ESRS, Grupa PHN dokonała oceny sprawowania kontroli operacyjnej nad wybranymi podmiotami. W związku z tym do zakresu sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju włączono działalność spółki TBS Krak-System, która nie została objęta konsolidacją finansowym ani ujęta w Sprawozdaniu opisowym Zarządu z działalności Grupy PHN (część A Sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok).

Włączenie spółki TBS Krak-System do zakresu sprawozdawczości wynika ze sprawowania przez Grupę kontroli operacyjnej nad tym podmiotem, w szczególności z uwagi na posiadanie przez Chemobudowę – Kraków S.A. większości głosów w Walnym Zgromadzeniu, co skutkuje możliwością przegłosowania zmian w składzie Rady Nadzorczej i tym samym wpływem na wybór składu Zarządu TBS Krak-System. W efekcie Grupa posiada możliwość decydowania o działaniach operacyjnych TBS, co oznacza sprawowanie kontroli operacyjnej w rozumieniu ESRS.

W konsekwencji działalność TBS Krak-System została uwzględniona jako część operacji własnych Grupy PHN na potrzeby raportowania wybranych kwestii środowiskowych, w szczególności w zakresie emisji gazów cieplarnianych.

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 2025 rok (dalej „**Sprawozdanie Zarządu**”) i zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 kwietnia 2026 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] Ogólna podstawa sporządzenia oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju

Niniejsze Sprawozdanie Grupy Kapitałowej PHN za 2025 rok jest drugim Sprawozdaniem przygotowanym zgodnie ze standardami ESRS, które zostały 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.

W 2025 roku Grupa PHN kontynuowała rozwój systemów raportowania oraz doskonalenie metodologii pomiaru wybranych wskaźników ESG. W ramach tych działań zaktualizowano i ujednolicono metodykę obliczania nieskorygowanej luki płacowej, w celu poprawy jakości danych oraz zwiększenia ich porównywalności między okresami sprawozdawczymi.

Luka płacowa w 2025 roku została wyliczona przy uwzględnieniu łącznego przepracowanego czasu pracy oraz łącznego wynagrodzenia kobiet i mężczyzn zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2025 bez wyłączenia osób nieaktywnych, uwzględniając tylko faktycznie przepracowany czas i wynagrodzenie za ten okres.

Różnica w przyjętej metodologii dla przeliczenia luki płacowej w roku 2024 i 2025 polega na wliczaniu do luki płacowej pracowników nieaktywnych zatrudnionych na dzień 31 grudnia danego roku oraz na uwzględnieniu dla wszystkich pracowników, zarówno aktywnych i nieaktywnych, ich faktycznie przepracowanego czasu pracy i otrzymanego wynagrodzenia.

W związku z wprowadzonymi zmianami metodologicznymi dane dotyczące luki płacowej za 2024 rok zostały przeliczone ponownie zgodnie z nową metodyką, a dane za 2025 rok zostały opracowane już w oparciu o zaktualizowane zasady. Umożliwia to zachowanie spójności i porównywalności prezentowanych informacji w ujęciu rok do roku. Zmiana w obliczeniach luki płacowej wpłynęła także na ponowne przeliczenie wskaźnika rocznego łącznego wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany rocznego łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników za 2024 rok. Więcej szczegółów opisano w Rozdziale 4 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy PHN – Kwestie społeczne.

Perspektywy czasowe zastosowane w niniejszym Sprawozdaniu są zbieżne z definicją według 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 i bioróżnorodnością, które zostały wyznaczone na okres dłuższy niż 5 lat.

Horyzonty czasowe dla ryzyk i szans klimatycznych wyznaczono zgodnie z pakietem Gotowi na 55:¹¹

- krótkoterminowe – do 2030,
- średnioterminowe – do 2040,
- długoterminowe – do 2050.

Dla ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością zastosowano horyzonty czasowe, zgodne z Unijną Strategią na rzecz bioróżnorodności 2030 opublikowaną przez Komisję Europejską w dniu 20 maja 2020 r.:¹²

- krótkoterminowe – okres sprawozdawczy zgodny ze sprawozdaniem finansowym,
- średnioterminowe – do 2030,
- długoterminowe – do 2050.

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 listy spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej PHN oraz ładu korporacyjnego, w tym roli i kompetencji Zarządu i Rady Nadzorczej, a także opisu modelu biznesowego. Odniesienia do Sprawozdania Zarządu z działalności są wskazywane w Sprawozdawczości.

Korekty błędów z poprzedniego okresu sprawozdawczego obejmują Rozdział 1.1 Zmiana klimatu, część E1-5 Zużycie energii i koszty energetyczny. W tabeli Zużycie energii i koszty energetyczny dokonano korekty danych za 2024 rok w zakresie zużycia zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł kopalnych (wartość korekty 2403 MWh stanowiąca 3% całkowitej energii raportowanej w tej kategorii). W pierwotnie raportowanych wartościach wystąpiła niezgodność wynikająca z błędów rachunkowych. Wprowadzona zmiana wpłynęła również na wartość prezentowaną w tabeli Energochłonność na podstawie przychodów netto oraz w części E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz w tabeli Całkowite emisje gazów cieplarnianych Grupy Kapitałowej PHN w zakresie 1, 2 i 3 emisje kategorii 3 zakresu 3 (wartość korekty 131 tCO₂e stanowiąca 1% całkowitej emisji w tej kategorii). Zmiana ta nie miała jednak wpływu na raportowane emisje w zakresie 2.

Zmiany w zakresie zastosowanej metodyki sprawozdawczej obejmują Rozdział 1.1 Zmiana klimatu, część E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych. Dokonano zmiany metodyki obliczeń śladu węglowego w zakresie 3, w kategorii 1 i kategorii 4. W obu kategoriach zmieniono podejście do obliczania emisji z zakupionych materiałów budowlanych i ich transportu dla nowo wznoszonych budynków w oparciu o analizy LCA i jednostkowe wskaźniki

¹¹ Pakiet Gotowi na 55; <https://www.consilium.europa.eu/pl/policies/fit-for-55/>.

¹² Unijna strategia na rzecz bioróżnorodności 2030; <https://eur-lex.europa.eu/PL/legal-content/summary/eu-biodiversity-strategy-for-2030.html>

emisyjności kgCO₂e/m². W obliczeniach wykorzystywane są specyficzne analizy LCA realizowanych projektów, a w przypadku ich braku stosowane są benchmarki regionalne (oparte na bazie 130 opracowań dla rynku polskiego, 213 dla rynku wschodnioeuropejskiego oraz 909 dla rynku zachodnioeuropejskiego, m.in. z publikacji Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego i baz danych narzędzia One Click LCA). W celu zachowania spójności danych i umożliwienia analizy trendów, wartości za rok 2024 zostały przeliczone zgodnie z nową metodologią.

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 dziewięciu członków niewykonawczych (ośmiu członków Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności).

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku skład członków Rady Nadzorczej w 62,5% stanowili mężczyźni, 37,5% kobiety. W okresie od 1 lipca do 20 lipca 2025 roku 71% stanowili mężczyźni, 29% kobiety. W okresie od 21 lipca do 10 sierpnia 2025 roku 62,5% stanowili mężczyźni i 37% kobiety. W okresie od 11 sierpnia do 26 października 2025 roku stanowili 57% mężczyźni, 43% kobiety. W okresie od 27 października 2025 roku do końca okresu sprawozdawczego stanowili 56% mężczyźni 44% kobiety.

Zarząd PHN S.A. jest organem odpowiedzialnym za podejmowanie strategicznych decyzji w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz sprawuje nadzór nad realizacją celów określonych w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030, przyjętej w grudniu 2025 roku. Zarząd ponosi również 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 zapewnienia skutecznego zarządzania odpowiedzialność za poszczególne obszary została rozdzielona pomiędzy Członków Zarządu.

Prezes Zarządu nadzoruje następujące obszary działalności Spółki: prawny, nadzoru właścicielskiego, zarządzania zasobami ludzkimi i administracji, BHP, zarządzania systemami IT, zespół ds. audytu, biuro bezpieczeństwa, zespół ds. compliance. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji nadzoruje obszary: przygotowania i realizacji inwestycji, nowych inicjatyw biznesowych i energetyki, marketingu, strategii, relacji inwestorskich i PR. Członek Zarządu ds. Finansowych odpowiada za nadzór nad obszarem finansów, kontrolingu, rachunkowości i podatków, 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: wynajmu, zarządzania nieruchomościami, zarządzania hotelami i PRS, sprzedaży mieszkań.

Rada Nadzorcza PHN S.A. pełni funkcję nadzorczą i kontrolną wobec działań Zarządu, w tym w zakresie skutecznego zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza monitoruje realizację Strategii ESG Grupy PHN oraz postępy we wdrażaniu przyjętych celów i kierunków działań w obszarze zrównoważonego rozwoju.

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej posiadają ogólną wiedzę na temat obszarów związanych ze zrównoważonym rozwojem, mają wieloletnie doświadczenie w zakresie 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 w zakresie 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 administracyjnym, 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. W 2025 roku Grupa PHN kontynuowała prace w tym obszarze, dokonując analizy zidentyfikowanych ryzyk ESG pod kątem ich aktualności oraz adekwatności do zmieniających się uwarunkowań regulacyjnych, rynkowych i operacyjnych, a także rozpoczynając proces ich integracji z systemem zarządzania ryzykiem Grupy PHN. Pełna integracja ryzyk ESG z tym systemem planowana jest na 2026 rok.

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, natomiast w 2025 roku rozpoczęto działania ukierunkowane na uwzględnienie zaktualizowanych ryzyk ESG w obowiązujących procesach zarządzania ryzykiem.

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 Biurze Kontrolingu funkcjonuje zespół ds. ESG, odpowiedzialny m.in. za koordynację działań w obszarze zrównoważonego rozwoju, przygotowanie raportowania wymaganego przepisami prawa, opiniowanie planowanych inwestycji oraz wsparcie jednostek organizacyjnych realizujących procesy uwzględniające czynniki ESG. Zespół ds. ESG odpowiada również za koordynację i monitorowanie realizacji celów oraz działań wynikających ze Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030, w tym za bieżące raportowanie postępów w tym zakresie do Zarządu PHN S.A.

W ramach Grupy PHN działa 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 koordynacją 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 administracyjnym, 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 sprawuje nadzór na realizacją celów i działań określonych w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030, przyjętej w grudniu 2025 roku. Zarząd jest informowany na bieżąco o istotnych wpływach, ryzykach i szansach związanych ze zrównoważonym rozwojem oraz postępach w realizacji Strategii ESG, m.in. za pośrednictwem materiałów przedstawianych na posiedzeniach Zarządu. Dodatkowo, co najmniej raz w roku Zarząd otrzymuje pełny, dedykowany raport obejmujący podsumowanie realizacji Strategii ESG oraz kluczowe wpływy, ryzyka i szanse związane ze zrównoważonym rozwojem, przy czym w przypadku wystąpienia istotnych zdarzeń informacje te są przekazywane częściowo.

Rada Nadzorcza PHN S.A. jest organem nadzorującym i weryfikującym strategiczne plany w zakresie zrównoważonego rozwoju. Członkowie Rady Nadzorczej monitorują realizację Strategii ESG Grupy PHN, postępy w osiąganiu przyjętych celów oraz weryfikują sposób zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami związanymi z czynnikami ESG. Rada Nadzorcza co najmniej raz w roku otrzymuje kompleksowy raport dotyczący realizacji Strategii ESG oraz istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych ze zrównoważonym rozwojem, z możliwością częstszego raportowania w przypadku istotnych zdarzeń.

[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 2025 roku członkowie Zarządu PHN S.A. byli odpowiedzialni za osiągnięcie KPI dotyczącego luki płacowej. 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 po raz pierwszy 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 2025 roku działania te były kontynuowane poprzez przegląd i aktualizację zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans, z uwzględnieniem zmieniających się uwarunkowań regulacyjnych i operacyjnych.

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, S3-1, 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, S3-2, S4-2
Identyfikacja i ocena niekorzystnych wpływów	SBM-3, IRO-1
Podjęcie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanych niekorzystnych wpływów	S1-3, S2-3, S3-3, S4-3
Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	S1-17, S2-4, S3-4, S4-4

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

W celu przygotowania niniejszej Sprawozdawczości w 2025 roku kontynuowano proces systematyzowania danych ESG, oparty na wynikach przeprowadzonej analizy podwójnej istotności przeprowadzonej w 2024 roku, z uwzględnieniem jej przeglądu i aktualizacji dokonanych w 2025 roku. W ramach tego procesu identyfikowane i analizowane były ryzyka związane z zapewnieniem kompletności i jakości danych wewnętrznych oraz dostępności danych dotyczących łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu, w tym ryzyka opóźnień w dostarczaniu danych oraz trudności w ich pozyskiwaniu od partnerów biznesowych. Szczegółowe informacje dotyczące analizy oraz jej 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, koordynacja współpracy z jednostkami organizacyjnymi oraz opracowywanie ujawnień. Dane są gromadzone przez właściwe jednostki organizacyjne, w tym biura i spółki Grupy, które odpowiadają za ich wstępną weryfikację, a następnie przekazywane do Zespołu ds. ESG.

Zespół ds. ESG dokonuje agregacji i analizy danych oraz przygotowuje ujawnienia, które podlegają dodatkowej weryfikacji przez właścicieli biznesowych poszczególnych procesów, odpowiedzialnych za dany zakres informacji. Osoby te tworzą jednocześnie Zespół roboczy ds. ESG, pełniący funkcję opiniodawczo-doradczą w zakresie merytorycznej oceny gromadzonych danych ujawnień.

W Grupie PHN funkcjonuje system kontroli wewnętrznej nad sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju, obejmujący wieloetapową weryfikację danych – do poziomu jednostek organizacyjnych, przez Zespół ds. ESG, po właścicieli procesów. System ten obejmuje również proces zatwierdzania analizy podwójnej istotności (DMA), w ramach którego Zarząd, w formie memorandum, zatwierdza przyjętą metodologię oraz wnioski z przeprowadzonej analizy. Ostateczna odpowiedzialność za finalną weryfikację treści sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju spoczywa na Członku Zarządu ds. Finansowych.

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.

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. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 460 tys. m² powierzchni najmu. 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.

Strategia ESG Grupy PHN

W grudniu 2025 roku Grupa PHN przyjęła Strategię ESG na lata 2025-2030, obejmującą pięć filarów (przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochrona zasobów i środowiska naturalnego, bezpieczne środowisko pracy, inwestycje oparte na odpowiedzialności, integracja aspektów ESG w procesy zarządzania) oraz 38 celów, która wprowadza kompleksowe zmiany w obszarach środowiskowych, społecznych oraz ładu korporacyjnego. Strategia ESG integruje zasady zrównoważonego rozwoju z kluczowymi procesami biznesowymi Grupy PHN i została opracowana z uwzględnieniem roli Spółki jako integratora szerokiego łańcucha wartości realizowanego przez Grupę PHN.

Strategia ESG to spójny model odpowiadający na kluczowe wyzwania środowiskowe, społeczne i zarządcze, przed którymi stoi sektor nieruchomości / budowlany. Dokument porządkuje podejście Grupy PHN do zagadnień ESG, nadając mu klarowną strukturę oraz umożliwiając systemowe uwzględnienie tych zagadnień w procesach inwestycyjnych, operacyjnych i zarządczych, przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań regulatorów, klientów oraz partnerów biznesowych.

W filarze „Przeciwdziałanie zmianom klimatu” PHN zakłada redukcję operacyjnych emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1, 2 i 3 z portfolio budynków o co najmniej 49,6% na m² do 2030 r. w porównaniu do poziomu z 2024 r., zgodnie z metodą market-based. Grupa będzie rozwijać odnawialne źródła energii, w tym uruchomi własną farmę fotowoltaiczną w 2027 r. Filar „Ochrona zasobów i środowiska naturalnego” koncentruje się na oszczędnym gospodarowaniu zasobami i przemyślanym projektowaniu inwestycji. Do 2030 r. co najmniej 70% odpadów budowlanych ma być poddawanych recyklingowi lub odzyskowi. Grupa PHN będzie również aktywnie wspierać bioróżnorodność na terenach inwestycji. W obszarze społecznym PHN wzmacnia kulturę bezpieczeństwa, transparentności

i dobrostanu. Kluczowym celem jest utrzymanie i dążenie do zerowej liczby wypadków śmiertelnych i ciężkich w całej Grupie PHN. W filarze „Inwestycje oparte na odpowiedzialności” Grupa PHN zakłada, że od 2026 roku wszystkie nowe inwestycje będą poddawane certyfikacji środowiskowej, a 100% projektów zostanie przeanalizowanych pod kątem zgodności z Taksonomią UE. Piąty filar – „Integracja ESG w procesy zarządzania” – obejmuje m.in. wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania ryzykami ESG do końca 2026 roku.

W 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowym profilu działalności Grupy PHN. Grupa kontynuowała realizację celu strategicznego, jakim jest wzrost jej wartości, przy jednoczesnym uwzględnieniu czynników ESG w procesach decyzyjnych i inwestycyjnych. W pierwszym kwartale 2025 roku opublikowana została strategia biznesowa Grupy PHN, określająca długoterminowe kierunki rozwoju, które są spójne z Strategią ESG.

Szczegółowe informacje dotyczące Strategii ESG przedstawiono w poszczególnych rozdziałach niniejszego Raportu.

Tabela. Cele Strategii ESG

Filar Strategii ESG		Cel	Odniesienie do ESRS
1	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	Redukcja operacyjnych emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1, 2 i 3 z portfolio budynków o 49,6% na m ² do 2030 roku w porównaniu do poziomu z 2024 roku, zgodnie z podejściem market-based oraz Science Based Targets initiative (SBTi)	E1
2	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	Dążenie do neutralności klimatycznej: wdrożenie planu transformacji / przejścia	E1
3	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	Wdrożenie analizy cyklu życia (LCA) dla każdej nowej inwestycji	E1
4	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	Zasilanie każdego placu budowy energią odnawialną od 2026 roku	E1
5	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	Przygotowanie do ustanowienia celu redukcji wbudowanego śladu węglowego	E1
6	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	100% nieruchomości komercyjnych z portfolio PHN zasilane zieloną energią (OZE) do 2030 roku	E1
7	Przeciwdziałanie zmianom klimatu	Uruchomienie własnej farmy fotowoltaicznej	E1
8	Ochrona zasobów i środowiska naturalnego	Montaż urządzeń o niskim przepływie wody w 100% nowych i remontowanych budynków zgodnie z wymogami	E3, E5

		Taksonomii UE od 2026 roku	
9	Ochrona zasobów i środowiska naturalnego	Minimum 70% odpadów budowlanych innych niż niebezpieczne poddanych recyklingowi lub odzyskowi do 2030 roku	E5
10	Ochrona zasobów i środowiska naturalnego	Dążenie do wykorzystywania w procesach budowlanych materiałów łatwych do recyklingu i ponownego wykorzystania od 2027 roku	E5
11	Ochrona zasobów i środowiska naturalnego	Plany bioróżnorodności dla wszystkich inwestycji od 2026 roku	E4
12	Ochrona zasobów i środowiska naturalnego	Realizacja zamówień materiałowych zgodnie z zasadą "zero odpadów" od 2027 roku	E5
13	Ochrona zasobów i środowiska naturalnego	Kluczowe materiały budowlane z certyfikatem środowiskowym EPD od 2030 roku	E5
14	Bezpieczne środowisko pracy	Zwiększenie bezpieczeństwa pracy: zero wypadków śmiertelnych i wypadków ciężkich	S1, S2
15	Bezpieczne środowisko pracy	Przeprowadzenie wszystkich szkoleń i programów promujących kulturę bezpieczeństwa u 100% pracowników	S1
16	Bezpieczne środowisko pracy	Dążenie do osiągnięcia równowagi wynagrodzeń między płacami na tych samych stanowiskach i zakresach odpowiedzialności	S1, G1
17	Bezpieczne środowisko pracy	Corocznie przeprowadzanie badania satysfakcji pracowników od 2026 roku	S1
18	Bezpieczne środowisko pracy	Systematyzacja inicjatyw realizowanych na rzecz pracowników w oparciu o wyniki badania satysfakcji	S1
19	Bezpieczne środowisko pracy	Budowa środowiska pracy sprzyjającego zdrowiu, równowadze i dobrostanowi pracowników	S1
20	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Wszystkie nowe inwestycje biurowe i mieszkaniowe certyfikowane od 2026 roku	E1
21	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i zgodności z Taksonomią UE	E1
22	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Każdy nowy budynek biurowy zgodny z Taksonomią od 2026 roku	E1
23	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Wdrażanie od 2026 roku, w umowach najmu, postanowień społecznych i środowiskowych jako standardu współpracy z najemcami, obejmujących zobowiązania stron w zakresie poszanowania środowiska naturalnego, przestrzegania minimalnych gwarancji, racjonalnego korzystania z mediów, ograniczania powstawania odpadów oraz współpracy przy realizacji celów środowiskowych i raportowaniu ESG	S4, G1
24	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Coroczne przeprowadzanie badania satysfakcji klientów	S4
25	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Wdrożenie komunikacji edukującej i promującej zrównoważone rozwiązania wśród klientów	S4
26	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Dostarczenie powierzchni ogólnodostępnej integrującej pracowników budynku / mieszkańców na każdej nowej inwestycji	S3
27	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	100% inwestycji objętych działaniami informacyjnymi od 2026 roku	S3
28	Inwestycje oparte na odpowiedzialności	Opracowanie folderów informacyjnych dotyczących zrównoważonego rozwoju dla każdej inwestycji od 2026 roku	S3
29	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	Rewizja i dostosowanie polityki dot. zrównoważonego rozwoju w celu standaryzacji zarządzania istotnymi	G1

		tematami ESG	
30	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	Opracowanie i bieżąca aktualizacja polityki ochrony danych osobowych zgodnie z wymaganiami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych i coroczny wewnętrzny audyt w zakresie spełniania ustaleń polityki	G1
31	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	Wprowadzenie procedury raportowania zrównoważonego rozwoju w 2026 roku	G1
32	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	Zero przypadków naruszeń etyki biznesowej lub nadużyć finansowych w spółkach Grupy PHN	G1
33	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	Wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania ryzykiem ESG w 2026 roku	G1
34	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	100% pracowników spółek Grupy PHN objętych obowiązkowym szkoleniem z etyki i antykorupcji od 2026 roku	G1
35	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	100% nowych dostawców podpisało i zobowiązało się przestrzegać Kodeksu Etyki PHN od 2027 roku	G1
36	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	100% kluczowych wykonawców analizowanych pod kątem ESG do 2030 roku	G1
37	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	Uzależnienie wynagrodzenia zmiennego Zarządu od realizacji celów dot. ESG od 2026 roku	G1
38	Integracja aspektów ESG w procesy zarządzania	100% pracowników Grupy PHN objętych szkoleniami z zakresu zrównoważonego rozwoju od 2026 roku	G1

Powiązanie celów Strategii ESG Grupy PHN z wynikami analizy podwójnej istotności, w tym z zidentyfikowanymi wpływami, ryzykami i szansami, zostało przedstawione w formie tabelarycznej w rozdziale 1.6 Istotne wpływy, ryzyka i szanse. Tabela ta prezentuje szczegółowe przypisanie celów strategicznych do poszczególnych IRO, zapewniając spójność między przyjętą Strategią ESG a wynikami przeprowadzonej analizy.

[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 ze standardów ESRS. W 2025 roku przeprowadzono przegląd oraz aktualizację wyników tego procesu, z udziałem przedstawicieli kluczowych jednostek organizacyjnych Grupy PHN oraz ekspertów środowiskowych, w celu potwierdzenia aktualności zidentyfikowanych zagadnień oraz uwzględnienia zmian w otoczeniu regulacyjnym, rynkowym i operacyjnym.

Zidentyfikowane grupy interesariuszy obejmują:

- Zarząd
- Własne zasoby pracownicze
- Partnerów biznesowych
- Klientów
- Środowisko inwestorskie
- Organy regulacyjne i weryfikacyjne
- Otoczenie biznesowe
- Otoczenie społeczne i opiniotwórcze
- Konkurencję
- Środowisko

Działania Grupy PHN w zakresie dialogu z interesariuszami opierają się na pozyskiwaniu informacji zwrotnych, ich analizie oraz podejmowaniu działań wypracowanych w odpowiedzi na zgłaszane potrzeby i oczekiwania. Częstotliwość oraz formy kontaktu są dostosowywane do charakteru relacji z poszczególnymi grupami interesariuszy.

Informacje zwrotne od interesariuszy są zbierane na poziomie operacyjnym i przekazywane do odpowiednich poziomów zarządzania, w tym do dyrektorów biur, Zarządu oraz – w uzasadnionych przypadkach – Rady Nadzorczej. W odniesieniu do pracowników stałą komunikację prowadzi Biuro Zarządzania Zasobami Ludzkimi i Administracji, utrzymujące kontakt zarówno z pracownikami, jak

i z reprezentacją związków zawodowych. W przypadku zgłaszanych potrzeb organizowane są również bezpośrednie spotkania z Zarządem, a pozyskane informacje wykorzystywane są przy podejmowaniu decyzji dotyczących polityki kadrowej i warunków zatrudnienia.

Relacje z najemcami oraz partnerami biznesowymi utrzymywane są głównie przez zarządców nieruchomości oraz dyrektorów odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów. Informacje dotyczące poziomu satysfakcji, zgłaszanych potrzeb oraz potencjalnych ryzyk przekazywane są do Zarządu i wykorzystywane w procesach decyzyjnych. Dodatkowo prowadzone są okresowe badania opinii klientów, których wyniki stanowią istotne źródło informacji 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 wykorzystano wyniki ankiet przeprowadzonych wśród wybranych interesariuszy, stanowiące jeden z elementów procesu należytej staranności. Wyniki te posłużyły do identyfikacji oraz weryfikacji istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z działalnością Grupy PHN w całym łańcuchu wartości. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały przedstawione w Rozdziale 1.6 raportowania – Istotne wpływy, ryzyka i szanse.

Na potrzeby przeglądu analizy podwójnej istotności dokonano weryfikacji katalogu interesariuszy Grupy PHN, która potwierdziła jego aktualność – w 2025 roku nie wprowadzono zmian w zakresie zidentyfikowanych grup interesariuszy.

Tabela. Istotne grupy interesariuszy Grupy i zaangażowanie

Kategorie interesariuszy	Grupy interesariuszy	Cel współpracy	Wybrane przykłady współpracy	Wybrane wyniki współpracy
Zarząd	<ul style="list-style-type: none"> Członkowie Zarządu 	<ul style="list-style-type: none"> Zapewnienie strategicznego kierownictwa i długoterminowej wizji firmy, podejmowanie kluczowych decyzji, nadzorowanie realizacji celów biznesowych oraz zapewnienie zgodności działań z misją i wartościami organizacji 	<ul style="list-style-type: none"> Regularne spotkania Zarządu Raporty kwartalne i roczne Warsztaty strategiczne Komunikacja e-mailowa Wideokonferencje 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Pracownicy Grupy PHN 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Intranet wewnętrzny Ankieta dotycząca zaangażowania Szkolenia i przegląd możliwości rozwoju Mailingi informacyjne - biuletyny 	<ul style="list-style-type: none"> 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

Klienci	<ul style="list-style-type: none"> Najemcy (nieruchomości - budynki, grunty) Klienci mieszkaniowi, hotelowi, portowi Inwestorzy zewnętrzni 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Bezpośredni kontakt z inwestorami, klientami, pośrednikami, wspólnotami mieszkaniowymi Komunikacja e-mailowa / telefoniczna Kontakt przez stronę internetową / specjalna sekcja dla klientów 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 kosztów 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

	<ul style="list-style-type: none"> Podwykonawcy Biura projektowe Projektanci Wykonawcy projektów Audytorzy BREEAM/LEED oraz innych certyfikatów Pośredni nieruchomości Rzecznicy majątkowi 	<ul style="list-style-type: none"> operacyjnych Koordinacja 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Akcjonariusze Obligatariusze 	<ul style="list-style-type: none"> Budowanie długoterminowych relacji opartych na zaufaniu oraz dostarczanie transparentnych informacji finansowych i raportów dotyczących postępów inwestycji Maksymalizacja wartości inwestycji poprzez efektywne zarządzanie zasobami 	<ul style="list-style-type: none"> Prezentacje inwestorskie Raporty finansowe Raporty dotyczące zrównoważonego rozwoju Komunikacja pisemna (listy, e-maile) Strona internetowa 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Banki Instytucje finansowe 	<ul style="list-style-type: none"> Zapewnienie stabilnego finansowania działalności Grupy PHN, budowanie długoterminowych relacji opartych na zaufaniu oraz dostarczanie transparentnych informacji finansowych i raportów dotyczących postępów inwestycji 	<ul style="list-style-type: none"> Prezentacje inwestorskie Raporty finansowe Komunikacja pisemna (listy, e-maile) Strona internetowa Raporty dotyczące zrównoważonego rozwoju 	<ul style="list-style-type: none"> 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 opinotwórcze	<ul style="list-style-type: none"> Organizacje branżowe Lokalne społeczności Lokalny rynek 	<ul style="list-style-type: none"> Wspieranie rozwoju lokalnych społeczności poprzez inwestowanie w infrastrukturę, tworzenie miejsc pracy i działania 	<ul style="list-style-type: none"> Udział w konferencjach i seminariach branżowych Regularne spotkania i warsztaty tematyczne 	<ul style="list-style-type: none"> Dostosowanie działań Grupy do standardów branżowych; wykorzystanie wiedzy w zarządzaniu Grupą

	<p>mieszkaniowy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Media • Agencje marketingowe, PR • Uczniowie 	<p>zmieniające negatywny wpływ firmy na społeczność.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 wzmocnienia marki i zwiększania świadomości o inwestycjach oraz pozyskiwania klientów
Organy regulacyjne i weryfikujące	<ul style="list-style-type: none"> • Instytucje państwowe (urzędy, prawodawcy krajowi, sądy, organy egzekucyjne / regulator) • Prawodawcy europejscy • Zewnętrzni audytorzy 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Spotkania konsultacyjne • Komunikacja pisemna (listy, e-maile) • Lokalne zezwolenia i certyfikaty • Przekazywanie wymaganej dokumentacji prawnej • Udział w rozprawach sądowych i przesłuchaniach 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> Firmy konkurencyjne 	<ul style="list-style-type: none"> Monitorowanie działań konkurencji w celu identyfikacji trendów rynkowych, doskonalenie oferty i strategii firmy oraz utrzymywanie konkurencyjnej pozycji na rynku poprzez ciągłe doskonalenie usług 	<ul style="list-style-type: none"> Analizy rynkowe i benchmarking Udział w branżowych konferencjach i targach Spotkania networkingowe Publikacje i raporty branżowe 	<ul style="list-style-type: none"> Dostosowanie działań do standardów funkcjonujących w branży (włączenie rozwiązań zdefiniowanych jako skuteczne), wykorzystywanie zdobytej wiedzy i doświadczeń w zarządzaniu Grupą
Środowisko	<ul style="list-style-type: none"> Środowisko naturalne 	<ul style="list-style-type: none"> Monitorowanie wpływu działalności Grupy na środowisko naturalne 	<ul style="list-style-type: none"> Publikacje i opracowania naukowe 	<ul style="list-style-type: none"> Dostosowanie celów strategicznych Monitorowanie wpływu działalności Grupy

1.5 Łańcuch wartości

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

W ramach prowadzonej działalności Grupa PHN buduje partnerskie relacje z interesariuszami. W 2024 roku przeprowadzono mapowanie łańcucha wartości i identyfikację kluczowych interesariuszy w ramach procesu analizy podwójnej istotności. W 2025 roku dokonano przeglądu i potwierdzenia aktualności tego mapowania, z uwzględnieniem zmian w otoczeniu regulacyjnym, rynkowym i operacyjnym oraz w kontekście przyjętej w grudniu 2025 roku Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030.

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) zalicza się 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
<p>Zasoby naturalne, materiały i środki trwałe wykorzystywane w celu dostarczenia produktów i usług</p> <p>ZASOBY</p> <p>Zasoby naturalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woda • Energia elektryczna • Paliwa kopalne • Ciepło sieciowe <p>Materiały:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiały budowlane, konstrukcyjne i instalacje • Materiały eksploatacyjne utrzymania nieruchomości, wyposażenie biur • Inne towary zakupione w celu stworzenia/utrzymania usług i produktów Grupy <p>Środki trwałe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieruchomości nie będące własnością Grupy • Materiały i wyposażenie biur • Flota pojazdów • Urządzenia techniczne i maszyny • Wartości niematerialne i prawne 	<p>Najem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wynajem i komercjalizacja nieruchomości, w tym działalność mariny jachtowej <p>Działalność deweloperska</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budowa nowych obiektów • Przygotowanie inwestycji <p>Sprzedaż nieruchomości</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sprzedaż nieruchomości <p>Zarządzanie i administrowanie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Działalność operacyjna budynków <p>Nabywanie nieruchomości</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nabycie nieruchomości <p>Działalność budowlana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generalne wykonawstwo inwestycji <p>Działalność hotelowa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie i utrzymanie hoteli <p>Działalność operacyjna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wsparcie organów Grupy • Nadzór właścicielski • Administracja i IT • Audyt wewnętrzny • Rachunkowość i podatki 	<p>Procesy niższego szczebla niezbędne do dostarczenia produktów i usług oraz ich wykorzystanie przez użytkowników końcowych</p> <p>USŁUGI</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

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 kominarskie
- Zakupione usługi w celu tworzenia/utrzymywania usług i produktów Grupy PHN (utrzymanie działalności przedsiębiorstwa)
- Finansowanie inwestycji Grupy
- Obsługa ubezpieczeniowa Grupy
- Obsługa działalności Grupy
- 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 analiza podwójnej istotności działalności własnej oraz łańcucha wartości wyższego i niższego szczebla Grupy PHN została przeprowadzona w 2024 roku, zgodnie ze standardami ESRS wprowadzonymi 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. W 2025 roku przeprowadzono przegląd wyników analizy podwójnej istotności oraz dokonano jej aktualizacji, w celu potwierdzenia aktualności zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans oraz uwzględnienia zmian w otoczeniu regulacyjnym, rynkowym i operacyjnym Grupy PHN, jeśli miały one miejsce.

W 2025 roku aktualizacja analizy podwójnej istotności obejmowała przegląd i analizę informacji dotyczących strategii, procesów zarządczych oraz praktyk obowiązujących w Grupie, a także zmian w jej strukturze, które miały miejsce w roku sprawozdawczym. Celem weryfikacji wpływów, ryzyk i szans było również dostosowanie ich do obowiązujących przepisów prawnych. Zweryfikowano również rynkowe praktyki sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dla branży, w której działalność prowadzi Grupa PHN.

Przeprowadzono konsultacje wewnętrzne w ramach, których zweryfikowano listę wpływów, ryzyk i szans zidentyfikowanych i ocenionych w poprzednim roku sprawozdawczym zgodnie z przyjętymi kryteriami. Przeanalizowano również wzajemne zależności pomiędzy poszczególnymi wpływami, ryzykami i szansami oraz określono możliwości ograniczania potencjalnych negatywnych wpływów.

Kluczowe zmiany w stosunku do poprzedniego roku sprawozdawczego obejmowały identyfikację nowego, specyficznego i istotnego tematu w ramach standardu ESRS S3, związanego z realizacją procesu rozbiórki biurowca INTRACO w Warszawie, co spowoduje czasowe utrudnienia, takie jak hałas, zwiększony ruch ciężarówek czy ograniczenia w dostępie do okolicznych przestrzeni publicznych w trakcie realizacji prac. Wpływ ten jest istotny dla Grupy PHN na czas realizowanej rozbiórki, a następnie budowy nowego budynku, który będzie spełniać obowiązujące standardy techniczne, jak i środowiskowe. Informacje dotyczące zarządzania procesem rozbiórki przez Grupę PHN w celu minimalizacji wpływu na mieszkańców przedstawiono w rozdziale ESRS S3.

Wszystkie spółki zależne zostały uwzględnione w tegorocznej weryfikacji wpływów, ryzyk i szans. 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 zeszłoroczne zaangażowanie wybranych kluczowych interesariuszy, na które jednostka wywiera wpływ.

Poniżej opisano podejście do oceny istotności wpływów, ryzyk i szans.

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.

Ocena istotności wpływów rzeczywistych została określona jako średnia arytmetyczna wartości przypisanych poszczególnym parametrom, natomiast w przypadku wpływów potencjalnych wynik oceny stanowił iloczyn dotkliwości oraz prawdopodobieństwa wystąpienia. Dla wymienionych parametrów zastosowano czterostopniową skalę wielkości (1 – wartość minimalna, 2 – średnia, 3 – wysoka, 4 – bardzo wysoka), a następnie przeliczono wynik na trzystopniową skalę istotności: nisko, średnio lub wysoko istotne.

W przypadku wpływów rzeczywistych przypisanie do poziomu istotności następowało na podstawie wartości średniej: poniżej 2,0 – niska istotność, od 2,0 do 2,9 – średnia istotność, natomiast wartości równe lub wyższe niż 3,0 kwalifikowały wpływ jako wysoko istotny. W przypadku wpływów potencjalnych zastosowano podejście macierzowe (iloczyn dotkliwości i prawdopodobieństwa), gdzie wartości 1-3 oznaczały niską istotność, 4-8 średnią, a 9-16 wysoką istotność.

Zgodnie z przyjętym progiem odcięcia, wszystkie wpływy, dla których uzyskano wynik wskazujący na wysoką istotność, zostały zakwalifikowane jako istotne i zostały ujęte w niniejszym Sprawozdaniu. Wpływy ocenione jako średnio lub nisko istotne uznano za nieistotne i przewidziano do ponownej weryfikacji w kolejnych latach sprawozdawczych.

Ocena istotności rzeczywistych pozytywnych wpływów została wyliczona jako średnia ocen skali i zakresu wpływu. W przypadku potencjalnych pozytywnych wpływów do oceny istotności włączono również prawdopodobieństwo ich wystąpienia. Negatywne wpływy rzeczywiste oceniano z uwzględnieniem ich dotkliwości, rozumianej jako średnia ocen skali, zakresu oraz nieodwracalnego charakteru wpływu. Dla potencjalnych negatywnych wpływów uwzględniano dodatkowo prawdopodobieństwo wystąpienia.

W przypadku negatywnych wpływów szczególne znaczenia przypisywano nieodwracalnemu charakterowi wpływu – jego wysoka ocena mogła skutkować uznaniem wpływu za istotny niezależnie od pozostałych parametrów. W przypadku potencjalnych negatywnych wpływów na prawa człowieka dotkliwość wpływu miała pierwszeństwo przed prawdopodobieństwem jego wystąpienia. W przypadku braku wiarygodnych i/lub mierzalnych danych w celu przeprowadzenia oceny, przedstawiono wyjaśnienie jakościowe wskazujące, czy wpływ jest istotny.

W przypadku ryzyk i szans, ocena istotności uwzględniała parametry takie jak:

- potencjalne skutki finansowe,
- prawdopodobieństwo wystąpienia.

Ocena istotności ryzyk i szans została wyliczona jako potencjalne skutki finansowe pomnożone przez prawdopodobieństwo wystąpienia. Dla ryzyk i szans zastosowano analogiczne progi istotności jak dla wpływów potencjalnych (1-3, 4-8, 9-16), co zapewnia spójność podejścia w obu wymiarach analizy podwójnej istotności.

Czterostopniowa skala oceny dla potencjalnych skutków finansowych została określona na podstawie udziałów procentowych odnoszących się do kosztów operacyjnych na poziomie Grupy. W przypadku braku danych finansowych lub w przypadku ryzyk i szans o charakterze reputacyjnym przeprowadzono ocenę jakościową.

Dla oceny wpływu, ryzyk i szans przyjęto następujące horyzonty czasowe:

- krótkoterminowe – okres sprawozdawczy odpowiadający okresowi objętemu sprawozdaniem finansowym,
- średnioterminowe – okres od zakończenia krótkoterminowego okresu sprawozdawczego do pięciu lat,
- długoterminowe – okres powyżej pięciu lat.

Przyjęte horyzonty czasowe są stosowane spójnie w całym procesie analizy oraz odpowiadają charakterowi działalności Grupy PHN.

Średnio- i długo-terminowe horyzonty czasowe dla ryzyk i szans związanych z klimatem zostały wyznaczone w dłuższej perspektywie, zgodnie z Porozumieniem Paryskim oraz wytycznymi Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu (The Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC):

- krótkoterminowe – do 2030 roku,
- średnioterminowe – do 2040 roku,
- długoterminowe – do 2050 roku.

Podejście to umożliwia uwzględnienie długoterminowego charakteru ryzyk klimatycznych, w tym transformacyjnych i fizycznych.

W odniesieniu do ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością oraz ekosystemami, przyjęto horyzonty czasowe zgodne z Unijną Strategią na rzecz bioróżnorodności, opublikowaną przez Komisję Europejską w dniu 20 maja 2020 roku:

- krótkoterminowe – okres sprawozdawczy,
- średnioterminowe – do 2030 roku,
- długoterminowe – do 2050 roku.

Uwzględnienie odrębnych horyzontów czasowych dla wybranych obszarów ESG zapewnia lepsze odzwierciedlenie ich specyfiki.

W wyniku przeprowadzonej analizy zidentyfikowano łącznie 24 istotne wpływy, ryzyka i szanse dla dziesięciu 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 2025 roku. Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte sprawozdaniem zrównoważonego rozwoju (IRO-2) zostały przedstawione w Załączniku nr 1.

Po dniu bilansowym odnotowano nasilenie niestabilności geopolitycznej, w tym eskalację napięć na Bliskim Wschodzie. Zdarzenia te stanowią czynnik zwiększający niepewność w otoczeniu makroekonomicznym oraz mogą potencjalnie wpływać na zidentyfikowane przez Grupę PHN ryzyka i szanse, w szczególności w obszarach związanych z kosztami realizacji inwestycji, dostępnością materiałów i wykonawców, a także zmiennością cen energii i poziomem inflacji.

W ramach przeglądu wyników analizy podwójnej istotności, w ramach przyjętych procesów zarządzania ESG, Grupa PHN przeanalizowała wpływ wskazanych zdarzeń również w kontekście sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, w tym przyjętej Strategii ESG oraz powiązanych celów i wskaźników. Analiza objęła w szczególności ocenę, czy zmienność cen surowców energetycznych, potencjalne zakłócenia w łańcuchach dostaw oraz presja kosztowa mogą wpływać na poziom dotkliwości lub prawdopodobieństwa zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans, a tym samym na ich klasyfikację w ramach przeprowadzonej analizy.

Jednocześnie należy wskazać, że w procesach inwestycyjnych Grupy PHN zdecydowana większość materiałów budowlanych oraz usług wykonawczych pozyskiwana jest na rynku krajowym, co ogranicza bezpośrednią ekspozycję na zakłócenia globalnych łańcuchów dostaw wynikające z niestabilności geopolitycznej. Wpływ analizowanych zdarzeń koncentruje się w większym stopniu na zmienności cen surowców i materiałów, w szczególności powiązanych z rynkami energii.

Przeprowadzona ocena wykazała, że wskazane czynniki mogą w krótkim okresie wpływać na otoczenie operacyjne Grupy, jednak nie powodują zmiany klasyfikacji istotności zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans ani nie wymagają aktualizacji przyjętych progów istotności. W szczególności nie zidentyfikowano przesłanek do zmiany oceny istotności wpływów środowiskowych związanych z emisjami, zużyciem energii i zasobów ani wpływów społecznych związanych z warunkami pracy i oddziaływaniem inwestycji na społeczność lokalną.

Przeanalizowano również wpływ wskazanych zdarzeń na realizację celów Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030. W wyniku tej analizy stwierdzono, że przyjęte kierunki działań, w szczególności zwiększanie efektywności energetycznej portfela nieruchomości, rozwój wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych, uwzględnianie kryteriów ESG w procesach inwestycyjnych oraz integracja zarządzania ryzykiem ESG, wspierają odporność Grupy na zmienność warunków rynkowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wskazane zdarzenia nie wpływają w sposób istotny na zdolność Grupy do realizacji celów Strategii ESG, w tym celów w zakresie redukcji emisji gazów cieplarnianych, zwiększania udziału energii odnawialnej oraz wdrażania zrównoważonych standardów inwestycyjnych. Ze względu na dynamiczny charakter sytuacji Grupa PHN monitoruje rozwój wydarzeń oraz analizuje ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz realizację strategii, w tym Strategii ESG.

Analiza odporności modelu biznesowego

W 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła jakościową ocenę odporności modelu biznesowego na zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse, stanowiącą uzupełnienie wyników analizy podwójnej istotności. Ocena ta uwzględniała wpływ kluczowych czynników, w szczególności związanych z klimatem, regulacjami oraz uwarunkowaniami rynkowymi, na zdolność Grupy do realizacji strategii oraz utrzymania wartości portfela nieruchomości w krótkim, średnim i długim okresie.

Wyniki przeprowadzonej oceny wskazują, że model biznesowy Grupy PHN pozostaje umiarkowanie zdolny do adaptacji do zidentyfikowanych zmian, przy założeniu konsekwentnej realizacji działań wynikających ze Strategii ESG oraz dalszej integracji czynników ESG z systemem zarządzania ryzykiem i procesami inwestycyjnymi.

Wnioski z analizy odporności zostały uwzględnione w procesach zarządczych i strategicznych Grupy, w tym przy aktualizacji Strategii ESG oraz zarządzaniu portfelem inwestycji.

Szczegółowe informacje dotyczące analizy odporności, w szczególności w odniesieniu do ryzyk i szans klimatycznych oraz zastosowanego podejścia scenariuszowego, przedstawiono w sekcji dotyczącej zmiany klimatu w części 2.1 E1.

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	Łańcuch wartości
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu Energia	n/d	Wpływ	Wpływ na środowisko wynikający z emisji gazów cieplarnianych generowanych 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, z działalności wynajmu i zarządzania nieruchomościami oraz emisje z rozbiórki budynków.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E1	Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	n/d	Ryzyko	Ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi stanowiącymi 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	n/d	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie	n/d	Ryzyko	Ryzyko wzrostu kosztów wynikające z	n/d	n/d	Wyższy szczebel

		zmiany klimatu			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.			(upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Szansa	Szansa na 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	n/d	Działalność własna
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Ryzyko	Ryzyko związane z potrzebą ograniczenia emisji gazów cieplarnianych w procesie budowlanym, w tym stosowanie niskoemisyjnych technologii i materiałów budowlanych (śląd węglowy wbudowany ¹³ i operacyjny), jako ryzyko przejściowe.	n/d	n/d	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Szansa	Szansa wynikająca z dostarczania 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	n/d	n/d	Działalność własna

¹³ Wbudowany ślad węglowy budynku to suma emisji gazów cieplarnianych, które powstają podczas produkcji, transportu i montażu materiałów budowlanych oraz podczas procesu budowy

					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.			
ESRS E1	Zmiana klimatu	Energia	n/d	Ryzyko	Ryzyko wysokiego uzależnienia od dostawców energii i paliw kopalnych w portfelu 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	n/d	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E2	Zanieczyszczenie	Zanieczyszczenie powietrza Zanieczyszczenie wody Zanieczyszczenie gleby	n/d	Wpływ	Wpływ na zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby wynikający z wydobycia surowców pierwotnych oraz ich przetwarzania na 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.	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 m.in.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)

					beton, bloczki silikatowe (zużycie wody w łańcuchu wartości na wyższym poziomie).			
ESRS E4	Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmiana sposobu użytkowania wód słodkich i mórz	Wpływ	Wpływ na zmianę sposobu użytkowania gruntów i wód słodkich wynikający z prowadzonej działalności inwestycyjnej.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna
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) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	Odpady	n/d	Wpływ	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)
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Wpływ	Wpływ zatrudnienia pracowników w formie umów o pracę, zapewnienia świadczeń socjalnych w wyższej wysokości niż odpis podstawowy wynikający z przepisów dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę oraz komunikacji wewnętrznej w tym zakresie, co pozytywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa zatrudnienia. W Grupie zostały utworzone Zakładowe Fundusze Świadczeń Socjalnych, 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 kadry	n/d	n/d	Działalność własna

					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.			
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 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. siedmiogodzinny czas pracy w piątki w okresie wakacyjnym oraz dodatkowe dni wolne (w PHN S.A., DALMOR Property Management Sp. z o.o.), świadczenia wynikające z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (Chemobudowa – Kraków S.A.) – np. nagroda z okazji Dnia Budowlanca.	n/d	n/d	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 zdrowotnych, a w skrajnych przypadkach – zagrożenia życia.	Negatywny	Rzeczywisty	Działalność własna
ESRS S2	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Wpływ	Wpływ na reputację wynikający z możliwości potencjalnego występowania wypadków i obrażeń wśród pracowników w łańcuchu wartości na placach budowy.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)
ESRS S3	Dotknięte społeczności	Specyficzny dla jednostki - Rozbiórka	n/d	Wpływ	Wpływ nieudogodnień wskutek procesu rozbiórki powodujący czasowe utrudnienia, takie jak hałas, zwiększony ruch ciężarówek czy ograniczenia w dostępie do okolicznych przestrzeni publicznych.	Negatywny	Potencjalny	Niższy szczebel (downstream)
ESRS S4	Konsumenci i	Bezpieczeństwo	Bezpieczeństwo	Wpływ	Wpływ dostarczania rozwiązań wspierających	Pozytywny	Rzeczywisty	Niższy szczebel

	użytkownicy końcowi	osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	i higiena pracy		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.			(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	n/d	Niższy szczebel (downstream) Działalność własna
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 biznesowymi.	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	n/d	n/d	Działalność własna

konkurencyjności, utratą przychodów oraz trudnościami w dostosowaniu do regulacji.

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

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

Wyniki przeprowadzonej analizy podwójnej istotności stanowią podstawę do określenia kierunków działań Grupy PHN w obszarze zrównoważonego rozwoju. Zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka i szanse (IROs) zostały uwzględnione przy opracowaniu Strategii ESG na lata 2025–2030, tak aby zapewnić spójność pomiędzy kluczowymi oddziaływaniami wynikającymi z działalności Grupy a przyjętymi celami i inicjatywami strategicznymi.

Przyjęte cele Strategii ESG odpowiadają bezpośrednio na zidentyfikowane IROs, poprzez działania ukierunkowane na ograniczanie negatywnych wpływów środowiskowych i społecznych, zarządzanie istotnymi ryzykami operacyjnymi i regulacyjnymi oraz wykorzystanie zidentyfikowanych szans rozwojowych. W szczególności cele te odnoszą się do kluczowych obszarów oddziaływania Grupy, takich jak emisje gazów cieplarnianych, wykorzystanie zasobów i gospodarka odpadami, zużycie wody, bezpieczeństwo pracy, relacje ze społecznościami lokalnymi oraz zarządzanie łańcuchem wartości i kulturą organizacyjną.

Tabela. Powiązanie celów Strategii ESG z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami

ESRS	Temat	Podtemat	IRO	Opis wpływu / ryzyka / szansy (przyczyna oraz skutki)	Cel Strategii ESG
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu Energia	Wpływ	Wpływ na środowisko wynikający z emisji gazów cieplarnianych generowanych 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, z działalności wynajmu i zarządzania nieruchomościami oraz emisje z rozbiórki budynków.	<ul style="list-style-type: none"> - Redukcja operacyjnych emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1, 2 i 3 z portfolio budynków o 49,6% na m² do 2030 roku w porównaniu do poziomu z 2024 roku, zgodnie z podejściem market-based oraz Science Based Targets initiative (SBTi) - Wdrożenie analizy cyklu życia (LCA) dla każdej nowej inwestycji - Zasilanie każdego placu budowy energią odnawialną od 2026 roku - Przygotowanie do ustanowienia celu redukcji wbudowanego śladu węglowego - 100% nieruchomości komercyjnych z portfolio PHN zasilane zieloną energią (OZE) do 2030 roku - Uruchomienie własnej farmy fotowoltaicznej - Kluczowe materiały budowlane z certyfikatem środowiskowym EPD od 2030 roku - 100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i zgodności z Taksonomią UE - Każdy nowy budynek biurowy zgodny z Taksonomią od 2026 roku

ESRS E1	Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	Ryzyko	Ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi stanowiącymi 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Dążenie do neutralności klimatycznej: wdrożenie planu transformacji / przejścia - 100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i zgodności z Taksonomią UE
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	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 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Dążenie do neutralności klimatycznej: wdrożenie planu transformacji / przejścia - 100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i zgodności z Taksonomią UE - Każdy nowy budynek biurowy zgodny z Taksonomią od 2026 roku
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	Szansa	Szansa na wzmocnienie 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Dążenie do neutralności klimatycznej: wdrożenie planu transformacji / przejścia
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	Ryzyko	Ryzyko związane z potrzebą ograniczania emisji gazów cieplarnianych w procesie budowlanym, w tym stosowanie niskoemisyjnych technologii i materiałów budowlanych (śląd węglowy wbudowany ¹⁴ i operacyjny), jako ryzyko przejściowe.	<ul style="list-style-type: none"> - Dążenie do neutralności klimatycznej: wdrożenie planu transformacji / przejścia - Wdrożenie analizy cyklu życia (LCA) dla każdej nowej inwestycji - Zasilanie każdego placu budowy energią odnawialną od 2026 roku - Przygotowanie do ustanowienia celu redukcji wbudowanego śladu węglowego - Kluczowe materiały budowlane z certyfikatem środowiskowym EPD od 2030 roku - 100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i

¹⁴ Wbudowany ślad węglowy budynku to suma emisji gazów cieplarnianych, które powstają podczas produkcji, transportu i montażu materiałów budowlanych oraz podczas procesu budowy

					<p>zgodności z Taksonomią UE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Każdy nowy budynek biurowy zgodny z Taksonomią od 2026 roku
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	Szansa	<p>Szansa wynikająca z dostarczania 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wdrożenie analizy cyklu życia (LCA) dla każdej nowej inwestycji - Przygotowanie do ustanowienia celu redukcji wbudowanego śladu węglowego - Kluczowe materiały budowlane z certyfikatem środowiskowym EPD od 2030 roku - Wszystkie nowe inwestycje biurowe i mieszkaniowe certyfikowane od 2026 roku - 100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i zgodności z Taksonomią UE - Każdy nowy budynek biurowy zgodny z Taksonomią od 2026 roku
ESRS E1	Zmiana klimatu	Energia	Ryzyko	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 100% nieruchomości komercyjnych z portfolio PHN zasilane zieloną energią (OZE) do 2030 roku - Uruchomienie własnej farmy fotowoltaicznej
ESRS E2	Zanieczyszczenie	Zanieczyszczenie powietrza Zanieczyszczenie wody Zanieczyszczenie gleby	Wpływ	<p>Wpływ na zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby wynikający z wydobycia surowców pierwotnych oraz ich przetwarzania na materiały wykorzystywane w procesach budowlanych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kluczowe materiały budowlane z certyfikatem środowiskowym EPD od 2030 roku
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	Woda	Wpływ	<p>Wpływ na pobór i zużycie wody w związku z prowadzeniem prac budowlanych, w tym rozbiórkowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 100% nowych inwestycji analizowanych pod kątem ryzyk ESG i zgodności z Taksonomią UE
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	Woda	Wpływ	<p>Wpływ związany z poborem i zużyciem wody w obiektach należących lub użytkowanych przez Grupę (budynki mieszkaniowe, hotele, obiekty magazynowe, marina jachtowa, obiekty biurowe).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Montaż urządzeń o niskim przepływie wody w 100% nowych i remontowanych budynków zgodnie z wymogami Taksonomii UE od 2026 roku
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	Woda	Wpływ	<p>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).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizacja zamówień materiałowych zgodnie z zasadą "zero odpadów" od 2027 roku - Kluczowe materiały budowlane z certyfikatem środowiskowym EPD od 2030 roku
ESRS E4	Bioróżnorodność	Bezpośrednie czynniki wpływu na	Wpływ	<p>Wpływ na zmianę sposobu użytkowania gruntów i wód słodkich wynikający z</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plany bioróżnorodności dla wszystkich inwestycji od 2026 roku

	i ekosystemy	utrata bioróżnorodności		prowadzonej działalności inwestycyjnej.	
ESRS E5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów	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.	<ul style="list-style-type: none"> - Dążenie do wykorzystywania w procesach budowlanych materiałów łatwych do recyklingu i ponownego wykorzystania od 2027 roku - Realizacja zamówień materiałowych zgodnie z zasadą "zero odpadów" od 2027 roku
ESRS E5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	Odpady	Wpływ	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.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimum 70% odpadów budowlanych innych niż niebezpieczne poddanych recyklingowi lub odzyskowi do 2030 roku - Dążenie do wykorzystywania w procesach budowlanych materiałów łatwych do recyklingu i ponownego wykorzystania od 2027 roku - Realizacja zamówień materiałowych zgodnie z zasadą "zero odpadów" od 2027 roku
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Wpływ	Wpływ zatrudnienia pracowników w formie umów o pracę, zapewnienia świadczeń socjalnych w wyższej wysokości niż odpis podstawowy wynikający z przepisów dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę oraz komunikacji wewnętrznej w tym zakresie, co pozytywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa zatrudnienia. W Grupie zostały utworzone Zakładowe Fundusze Świadczeń Socjalnych, a zatrudnienie pracowników na umowę o pracę jest czynnikiem wyróżniającym w sektorze branży budowlanej.	- Budowa środowiska pracy sprzyjającego zdrowiu, równowadze i dobrostanowi pracowników
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Ryzyko	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.	- Budowa środowiska pracy sprzyjającego zdrowiu, równowadze i dobrostanowi pracowników
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Szansa	Szansa na wzrost obrotów wynikająca z pozyskiwania talentów oraz zwiększenia kompetencji kadry pracowniczej poprzez oferowanie 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. siedmiogodzinny czas pracy w piątki w okresie wakacyjnym oraz dodatkowe dni wolne (w PHN S.A., DALMOR Property Management Sp. z o.o.), świadczenia wynikające z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (Chemobudowa – Kraków S.A.) – np. nagroda z okazji Dnia Budowlanca.	<ul style="list-style-type: none"> - Corocznie przeprowadzanie badania satysfakcji pracowników od 2026 roku - Systematyzacja inicjatyw realizowanych na rzecz pracowników w oparciu o wyniki badania satysfakcji - Budowa środowiska pracy sprzyjającego zdrowiu, równowadze i dobrostanowi pracowników
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Wpływ	Wypadki na placach budowy mogą mieć istotny wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, niosąc ryzyko poważnych urazów, chorób	- Zwiększenie bezpieczeństwa pracy: zero wypadków śmiertelnych i wypadków ciężkich

				zdrowotnych, a w skrajnych przypadkach – zagrożenia życia.	- Przeprowadzenie wszystkich szkoleń i programów promujących kulturę bezpieczeństwa u 100% pracowników
ESRS S2	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Wpływ	Wpływ na reputację wynikający z możliwości potencjalnego występowania wypadków i obrażeń wśród pracowników w łańcuchu wartości na placach budowy.	- Zwiększenie bezpieczeństwa pracy: zero wypadków śmiertelnych i wypadków ciężkich
ESRS S3	Dotknięte społeczności	Specyficzny dla jednostki - Rozbiórka	Wpływ	Wpływ nieudogodnień wskutek procesu rozbiórki powodujący czasowe utrudnienia, takie jak hałas, zwiększony ruch ciężarówek czy ograniczenia w dostępie do okolicznych przestrzeni publicznych.	- 100% inwestycji objętych działaniami informacyjnymi od 2026 roku - Opracowanie folderów informacyjnych dotyczących zrównoważonego rozwoju dla każdej inwestycji od 2026 roku
ESRS S4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Wpływ	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.	- Wdrożenie komunikacji edukującej i promującej zrównoważone rozwiązania wśród klientów
ESRS S4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Ryzyko	Ryzyko dodatkowych kosztów wynikające z niespełnienia wymogów BHP na budowach oraz w kontekście budynków, zarówno przed ich dostarczeniem do użytkownika, 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.	- Przeprowadzenie wszystkich szkoleń i programów promujących kulturę bezpieczeństwa u 100% pracowników - Wszystkie nowe inwestycje biurowe i mieszkaniowe certyfikowane od 2026 roku
ESRS G1	Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna	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 biznesowymi.	- Opracowanie i bieżąca aktualizacja polityki ochrony danych osobowych zgodnie z wymaganiami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych i coroczny wewnętrzny audyt w zakresie spełniania ustaleń polityki - 100% pracowników Grupy PHN objętych szkoleniami z zakresu zrównoważonego rozwoju od 2026 roku - Rewizja i dostosowanie polityki dot. zrównoważonego rozwoju w celu standaryzacji zarządzania istotnymi tematami ESG - Zero przypadków naruszeń etyki biznesowej lub nadużyć finansowych w spółkach Grupy PHN

					<ul style="list-style-type: none"> - 100% pracowników spółek Grupy PHN objętych obowiązkowym szkoleniem z etyki i antykorupcji od 2026 roku - Dążenie do osiągnięcia równowagi wynagrodzeń między płacami na tych samych stanowiskach i zakresach odpowiedzialności
ESRS G1	Postępowanie w biznesie	Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze Korupcja i przekupstwo	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.	<ul style="list-style-type: none"> - Uzależnienie wynagrodzenia zmiennego Zarządu od realizacji celów dot. ESG od 2026 roku - 100% pracowników Grupy PHN objętych szkoleniami z zakresu zrównoważonego rozwoju od 2026 roku - Wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania ryzykiem ESG w 2026 roku - Zero przypadków naruszeń etyki biznesowej lub nadużyć finansowych w spółkach Grupy PHN - 100% pracowników spółek Grupy PHN objętych obowiązkowym szkoleniem z etyki i antykorupcji od 2026 roku - 100% nowych dostawców podpisało i zobowiązało się przestrzegać Kodeksu Etyki PHN od 2027 roku - 100% kluczowych wykonawców analizowanych pod kątem ESG do 2030 roku - Wprowadzenie procedury raportowania zrównoważonego rozwoju w 2026 roku - 100% kluczowych wykonawców analizowanych pod kątem ESG do 2030 roku - Wdrażanie od 2026 roku, w umowach najmu, postanowień społecznych i środowiskowych jako standardu współpracy z najemcami, obejmujących zobowiązania stron w zakresie poszanowania środowiska naturalnego, przestrzegania minimalnych gwarancji, racjonalnego korzystania z mediów, ograniczania powstawania odpadów oraz współpracy przy realizacji celów środowiskowych i raportowaniu ESG

2. Kwestie środowiskowe

2.1 Zmiana klimatu

Po przeprowadzeniu w 2024 roku pełnej inwentaryzacji emisji gazów cieplarnianych w zakresach 1, 2 i 3 oraz analizie podwójnej istotności, w 2025 roku przyjęliśmy Strategię ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, w której kwestie klimatu stanowią jeden z kluczowych filarów. Strategia precyzuje nasze długoterminowe ambicje oraz mierzalne cele klimatyczne. Zobowiązaliśmy się do redukcji operacyjnych emisji gazów cieplarnianych w zakresach 1, 2 i 3 z portfelu budynków o co najmniej 49,6% na m² do 2030 roku względem poziomu z 2024 roku, zgodnie z podejściem market-based oraz założeniami Science Based Targets initiative (SBTi). Równolegle rozpoczęliśmy prace nad planem transformacji klimatycznej, którego opracowanie zaplanowano na 2028 rok.

W 2025 roku określiliśmy również kierunki transformacji energetycznej Grupy. Zakładają one stopniowe zwiększanie udziału energii ze źródeł odnawialnych, w tym zasilanie wszystkich placów budowy energią odnawialną od 2026 roku, uruchomienie własnej farmy fotowoltaicznej w 2027 roku oraz osiągnięcie 100% udziału energii z OZE w nieruchomościach komercyjnych PHN do 2030 roku.

Istotnym elementem strategii jest także uwzględnienie emisji wbudowanych. W 2025 roku podjęliśmy decyzję o wdrożeniu analizy cyklu życia (LCA) dla wszystkich nowych inwestycji od 2026 roku, co pozwoli na systemowe zarządzanie śladem węglowym materiałów i procesów budowlanych oraz na ustanowienie celu redukcji emisji wbudowanych do 2028 roku. Podjęliśmy także decyzję by wszystkie nowoplanowane inwestycje biurowe były realizowane zgodnie z Taksonomią UE oraz o certyfikowaniu wszystkich nowych inwestycji. Te kroki pozwolą nam ograniczyć wpływ na środowisko w sposób dostosowany do możliwości każdego projektu.

[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. Potwierdzamy to poprzez jedno z założeń Strategii ESG. 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. W 2025 r. komponent ESG w wynagrodzeniu zmiennym dotyczył obszaru społecznego (luka płacowa), bez KPI środowiskowych.

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

Analizując zakres dostępnych danych, wyniki pełnej inwentaryzacji emisji oraz potrzeby związane z dalszym uszczegółowieniem emisji wbudowanych, w 2025 roku dokonaliśmy przeglądu harmonogramu opracowania planu transformacji klimatycznej. Uznaliśmy, że kluczowym warunkiem przygotowania wiarygodnego i opartego na danych planu przejścia jest zebranie dodatkowych informacji, w szczególności poprzez systemowe wdrożenie analiz cyklu życia (LCA) dla nowych inwestycji.

W związku z tym rozpoczęliśmy prace nad przyjęciem planu przejścia do 2028 roku, a jego zakres będzie obejmował strategię oraz działania dekarbonizacyjne dostosowane do specyfiki działalności Grupy PHN i całego cyklu życia budynków. Plan będzie ukierunkowany na ograniczenie wzrostu globalnej temperatury zgodnie z celami Porozumienia Paryskiego oraz dążenie do osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku, w oparciu o rzetelne, porównywalne i weryfikowalne dane.

[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 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła przegląd i aktualizację wyników analizy podwójnej istotności, zrealizowanej po raz pierwszy w 2024 roku. Przegląd ten miał na celu weryfikację aktualności wcześniej zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans związanych ze zmianą klimatu, w kontekście Strategii ESG oraz dostępnych danych operacyjnych. Zakres działalności Grupy PHN oraz jej model biznesowy w 2025 roku nie uległy istotnym zmianom, dlatego aktualizacja analizy koncentrowała się na potwierdzeniu zasadności zidentyfikowanych w 2024 roku zagadnień klimatycznych oraz ocenie, czy ich względna istotność nie uległa zmianie w świetle nowych doświadczeń operacyjnych oraz zmian w otoczeniu regulacyjnym i rynkowym.

Proces przeglądu został przeprowadzony z udziałem przedstawicieli kadry kierowniczej odpowiedzialnych za kluczowe obszary działalności Grupy, którzy dokonali weryfikacji dotychczasowych ocen wpływów, ryzyk i szans klimatycznych. W ramach prac zaktualizowano katalog zagadnień istotnych, dostosowując go do aktualnego profilu działalności Grupy oraz przyjętej Strategii ESG, bez zmiany podstawowych założeń metodologicznych zastosowanych w 2024 roku.

Wyniki przeprowadzonego przeglądu potwierdziły zasadność kluczowych tematów klimatycznych zidentyfikowanych w roku bazowym, jednocześnie doprecyzowując ich zakres oraz względną istotność. Zaktualizowane wyniki analizy podwójnej istotności stanowią podstawę do dalszego zarządzania wpływami, ryzykami i szansami klimatycznymi oraz do realizacji celów i działań określonych w Strategii ESG Grupy PHN.

W 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła także analizę odporności modelu biznesowego na istotne ryzyka i szanse klimatyczne zidentyfikowane w analizie podwójnej istotności. Analiza miała charakter jakościowy i opierała się na ocenie wpływu istotnych ryzyk i szans klimatycznych w kilku wariantach otoczenia, bez pełnego modelowania ilościowego i bez szacowania przewidywanych skutków finansowych w rozumieniu ujawnienia E1-9. Stanowiła ocenę wpływu zidentyfikowanych IRO na zdolność Grupy do realizacji strategii, utrzymania konkurencyjności aktywów oraz generowania wartości w średnim i długim okresie.

Grupa PHN planuje rozwój podejścia ilościowego w tym zakresie w latach 2026–2027. Docelowo przygotowanie pierwszej pełnej analizy uwzględniającej pełne modelowanie ilościowe i kwantyfikacje szacowanych przewidywanych skutków finansowych planowane jest w roku 2027.

Analizę odporności przeprowadzono w odniesieniu do modelu biznesowego Grupy PHN, obejmującego w szczególności działalność w obszarze najmu i zarządzania nieruchomościami, działalność deweloperską oraz działalność budowlaną, w tym generalne wykonawstwo. Ocenie poddano wpływ ryzyk i szans klimatycznych na kluczowe elementy tego modelu, tj. atrakcyjność i konkurencyjność portfela nieruchomości, koszty eksploatacji budynków, przebieg i koszty realizacji inwestycji, dostęp do finansowania oraz zdolność do odpowiadania na zmieniające się wymagania klientów, najemców, partnerów biznesowych i regulatorów. Zakres przeprowadzonej analizy odporności modelu biznesowego nie obejmował w pełnym zakresie wszystkich elementów łańcucha wartości oraz wszystkich obszarów działalności Grupy PHN, w szczególności ograniczenia dotyczyły procesów w łańcuchu dostaw (produkcja materiałów budowlanych, usługi realizowane przez podmioty zewnętrzne), a także część działalności operacyjnej Grupy o mniejszej skali (działalność oświatowa, działalność mariny jachtowej).

W ramach tej oceny uwzględniono trzy jakościowe warianty otoczenia:

- wariant bazowy, zakładający stopniowe zaostrzenie wymogów regulacyjnych i kontynuację obecnych trendów rynkowych;
- wariant transformacyjny, zakładający szybszy wzrost wymagań w zakresie efektywności energetycznej, śladu węglowego oraz udziału energii odnawialnej;
- wariant stresowy, zakładający jednoczesne wystąpienie presji kosztowej, zaburzeń w realizacji inwestycji oraz przyspieszenia zmian regulacyjnych i oczekiwań rynkowych.

Na tej podstawie oceniono, że dla Grupy PHN kluczowe znaczenie dla odporności modelu biznesowego mają przede wszystkim:

- ryzyka przejścia związane z rosnącymi wymaganiami dotyczącymi efektywności energetycznej budynków, redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz stosowania niskoemisyjnych technologii i materiałów;
- ryzyka operacyjne i kosztowe wynikające z uzależnienia części portfela od energii z sieci oraz paliw kopalnych;
- ryzyka fizyczne związane ze zmianą klimatu, w szczególności ekstremalne zjawiska pogodowe oraz chroniczne zjawiska środowiskowe, takie jak stres wodny, które mogą wpływać na harmonogramy inwestycji, koszty realizacji projektów, warunki eksploatacji aktywów i konieczność dostosowywania rozwiązań projektowych;
- szanse wynikające z rosnącego popytu na nieruchomości zgodne z zasadami zrównoważonego projektowania, efektywne energetycznie i zgodne z wymaganiami ESG.

Analiza wykazała, że odporność modelu biznesowego Grupy PHN wzmacniają: dywersyfikacja działalności, integracja części łańcucha wartości, systematyczne uwzględnianie czynników ESG w procesach inwestycyjnych i zarządczych oraz przyjęcie Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, która przekłada zidentyfikowane ryzyka i szanse klimatyczne na konkretne cele i działania operacyjne. Jednocześnie analiza potwierdziła, że utrzymanie odporności modelu biznesowego wymaga optymalizacji portfela, ograniczania emisyjności, zwiększania udziału energii odnawialnej oraz uwzględniania ryzyk fizycznych i przejściowych na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji. Obszarami niepewności związanymi z analizą była, w szczególności niepewność/zmienność legislacyjna, wpływająca na nastroje i cele partnerów biznesowych, luka technologiczna i niepewność co do tempa rozwoju, kosztów i dostępności efektywnych technologii niskoemisyjnych.

Zastosowana metodologia opiera się na standardach ESRS (Europejskich Standardach Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju, ang. European Sustainability Reporting Standards), wprowadzonych rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 roku i zaktualizowanych rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 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.

W wyniku przeprowadzonego przeglądu potwierdzono istotność podtematu „łagodzenie zmiany klimatu”. Zidentyfikowane istotny negatywny, rzeczywisty wpływ obejmujący:

- negatywny, rzeczywisty wpływ na środowisko wynikający z emisji gazów cieplarnianych generowanych 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, z działalności wynajmu i zarządzania nieruchomościami oraz emisje z rozbiórki budynków.

Zidentyfikowano negatywny, rzeczywisty wpływ dla podtematu „energia”:

- negatywny, rzeczywisty wpływ związany z emisją 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, z działalności wynajmu i zarządzania nieruchomościami oraz emisje z rozbiórki budynków.

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

- ryzyko związane z zmianami klimatycznymi stanowiącymi 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.
- ryzyko związane z potrzebą 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 energii zidentyfikowaliśmy następujące istotne ryzyko:

- ryzyko wysokiego uzależnienia od dostawców energii i paliw kopalnych w portfelu 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.

W obszarze łagodzenia zmiany klimatu zidentyfikowaliśmy następujące istotne szanse:

- szansa na 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.
- szansa wynikająca z dostarczania 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 portfelu są budynki SKYSAWA, INTRACO Prime, DOMANIEWSKA OFFICE HUB, WILANÓW OFFICE PARK oraz FOKSAL City (certyfikacja BREEAM), a także Alchemia i Andersia Business Centre (certyfikacja LEED), jak również powstająca inwestycja VENA. W ramach procesu certyfikacji przeprowadzamy również analizy Life Cycle Assessment (LCA).

W 2025 roku, zidentyfikowane ryzyka i szanse klimatyczne zostały przełożone na konkretne działania wzmacniające odporność modelu biznesowego. Grupa PHN przyjęła cel redukcji operacyjnych emisji gazów cieplarnianych z portfela budynków o co najmniej 49,6% na m² do 2030 roku względem poziomu z 2024 roku. Jednocześnie określono kierunki transformacji energetycznej obejmujące zasilanie wszystkich placów budowy energią odnawialną od 2026 roku, uruchomienie własnej farmy fotowoltaicznej w 2027 roku oraz osiągnięcie 100% udziału energii z OZE w nieruchomościach komercyjnych PHN do 2030 roku. Działania są także realizowane przez strategiczny cel optymalizacji portfela nieruchomości.

W celu ograniczania ryzyk przejścia związanych z emisyjnością nowych inwestycji i materiałów budowlanych Grupa PHN przyjęła również działania w zakresie emisji wbudowanych. Od 2026 roku obowiązkowe będą analizy cyklu życia (LCA) dla wszystkich nowych inwestycji, a do 2028 roku Grupa planuje ustanowienie celu redukcji emisji wbudowanych. Równoległe wszystkie nowe projekty podlegają analizie pod kątem potencjalnych ryzyk ESG oraz możliwości realizacji w zgodzie z wymogami Taksonomii UE, a wszystkie nowe budynki biurowe projektowane są jako zgodne z Taksonomią UE. Strategia ESG zakłada również, że wszystkie nowe inwestycje biurowe i mieszkaniowe będą poddawane certyfikacji środowiskowej.

Działania te są wspierane przez rozwiązania wdrażane już na poziomie operacyjnym i inwestycyjnym, w tym rozwój efektywności energetycznej budynków, wykorzystanie systemów zarządzania budynkiem (BMS), rozwój własnych źródeł energii oraz formalne włączenie kryteriów klimatycznych i środowiskowych do procesów inwestycyjnych. W ocenie Grupy podejście to ogranicza ryzyko utraty konkurencyjności aktywów, wzmacnia zdolność adaptacji do zmian regulacyjnych i rynkowych oraz zwiększa odporność modelu biznesowego na zidentyfikowane ryzyka fizyczne i ryzyka przejścia.

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 będące własnością podmiotów publicznych 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 portfelu 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 podwójnej istotności stanowiły kluczowy wkład w proces opracowania i przyjęcia Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030. Zidentyfikowane wpływy, ryzyka i szanse – w tym w obszarze klimatu – zostały wykorzystane do określenia priorytetów strategicznych, kierunków działań oraz mierzalnych celów środowiskowych. Metody zarządzania tymi wpływami, ryzykami i szansami, w szczególności w zakresie zmiany klimatu, zostały ujęte i opisane w przyjętej Strategii ESG.

W konsekwencji Grupa PHN ocenia, że jej model biznesowy jest zdolny do adaptacji do zidentyfikowanych zmian regulacyjnych, rynkowych i środowiskowych, pod warunkiem konsekwentnej realizacji działań wynikających ze Strategii ESG oraz Strategii Grupy PHN (biznesowa), dalszej integracji ryzyk ESG z systemem zarządzania ryzykiem oraz kontynuacji modernizacji i optymalizacji portfela nieruchomości.

Grupa PHN ocenia swoją zdolność do dostosowania strategii i modelu biznesowego do zmian klimatycznych jako odpowiednią w krótkim, średnim oraz długim horyzoncie czasowym, zarówno w zakresie zarządzania aktywami, portfelem produktów i usług, zdolności przekwalifikowania zasobów pracowniczych jak i dostępnie do przystępnego finansowania. Podejście to opiera się na systematycznej integracji czynników klimatycznych z procesami operacyjnymi, inwestycyjnymi oraz strategicznymi, a także stałym procesie zarządzania ryzykiem.

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

Grupa PHN realizuje politykę łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do jej skutków w oparciu o przyjętą Strategię ESG na lata 2025–2030, która stanowi ramy dla długoterminowego zarządzania wpływem klimatycznym działalności Grupy. Strategia integruje cele klimatyczne z procesami inwestycyjnymi, operacyjnymi i zarządczymi, obejmując zarówno istniejące nieruchomości, jak i nowe inwestycje.

W zakresie łagodzenia zmiany klimatu, polityka Grupy PHN koncentruje się na systemowej redukcji emisji gazów cieplarnianych w całym cyklu życia budynków. Obejmuje to ograniczanie emisji operacyjnych w zakresach 1, 2 i 3, transformację energetyczną portfela nieruchomości poprzez zwiększanie udziału energii ze źródeł odnawialnych, a także stopniowe uwzględnianie emisji wbudowanych w procesach projektowych i inwestycyjnych. Grupa PHN dąży do dekarbonizacji zgodnej z celami Porozumienia Paryskiego oraz do osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku.

Istotnym elementem polityki jest także integracja kryteriów klimatycznych w nowych inwestycjach, w tym obowiązek certyfikacji środowiskowej, analizy zgodności z Taksonomią UE oraz wdrażanie analiz cyklu życia (LCA), które umożliwiają podejmowanie decyzji projektowych w oparciu o dane dotyczące śladu węglowego i efektywności środowiskowej.

W zakresie przystosowania się do zmiany klimatu, Grupa PHN uwzględnia ryzyka fizyczne związane ze zmianami klimatu na etapie planowania, realizacji i eksploatacji nieruchomości. Polityka obejmuje działania zwiększające odporność budynków i infrastruktury na skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz zmiany warunków klimatycznych, w tym poprzez rozwiązania projektowe, zarządzanie wodą, efektywną infrastrukturę oraz uwzględnianie lokalnych uwarunkowań środowiskowych. Polityki klimatyczne Grupy PHN są wspierane przez proces analizy podwójnej istotności, system zarządzania ryzykiem ESG oraz monitoring realizacji celów strategicznych. Dzięki temu kwestie łagodzenia zmiany klimatu i adaptacji stanowią integralną część zarządzania Grupą i długoterminowego budowania wartości portfela nieruchomości.

W 2023 roku w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która określa m.in. ramy zarządzania kwestiami klimatycznymi, w tym ograniczania emisji gazów cieplarnianych, efektywności energetycznej oraz transformacji energetycznej. W związku z dalszym rozwojem Strategii ESG Grupy PHN, przyjęciem długoterminowych celów klimatycznych oraz zmieniającym się otoczeniem regulacyjnym i rynkowym, w 2025 roku Grupa przystąpiła do aktualizacji zasad ujętych w Polityce, w celu zapewnienia ich aktualności, spójności z kierunkami dekarbonizacji. Przyjęcie aktualizacji planowane jest na 2026 rok.

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

Działania w obszarze łagodzenia zmiany klimatu zostały uporządkowane i powiązane z mierzalnymi celami strategicznymi, w szczególności z celem redukcji operacyjnych emisji gazów cieplarnianych z portfela budynków. W 2025 roku rozpoczęto wdrażanie ram zarządzania emisjami, obejmujących planowanie transformacji energetycznej, stopniowe zwiększanie udziału energii ze źródeł odnawialnych oraz integrację kryteriów klimatycznych w procesach inwestycyjnych i operacyjnych.

Realizacja działań klimatycznych jest powiązana z zapewnieniem odpowiednich zasobów finansowych i organizacyjnych oraz jest uwzględniana w procesach planowania inwestycyjnego Grupy PHN. Jednym z kluczowych projektów jest budowa farmy fotowoltaicznej,

dla której pozyskano preferencyjne finansowanie z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Projekt znajduje się obecnie na etapie postępowań przetargowych.

Równolegle Grupa PHN ogranicza emisyjność zużywanej energii poprzez zakup energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych wraz z gwarancjami pochodzenia. W ostatnim kwartale 2025 roku dokonano zakontraktowania energii z OZE dla wolumenu ponad 120 nieruchomości Grupy PHN. Działania te mają na celu wspierać transformację energetyczną portfela nieruchomości oraz realizację celu redukcji emisji gazów cieplarnianych określonego w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030.

Grupa PHN kontynuuje i rozwija działania z zakresu efektywności energetycznej na etapie projektowania, realizacji i zarządzania nieruchomościami, nadając im charakter systemowy. Obejmują one w szczególności:

- realizację nowych inwestycji zgodnie z wymogami certyfikacji środowiskowej (BREEAM, LEED, WELL lub ZIELONY DOM),
- projektowanie wszystkich nowych budynków biurowych w zgodności z Taksonomią UE,
- stosowanie energooszczędnych systemów technicznych, w tym systemów wentylacji z odzyskiem ciepła, inteligentnego sterowania instalacjami oraz energooszczędnego oświetlenia,
- wykorzystanie systemów zarządzania budynkiem (BMS) oraz ich modernizację w celu poprawy monitorowania i efektywności zużycia energii,
- modernizację systemów grzewczych w istniejącym portfelu nieruchomości.

Istotnym elementem działań klimatycznych w 2025 roku jest również realizacja projektu własnej farmy fotowoltaicznej, która stanowi jeden z kluczowych filarów transformacji energetycznej Grupy PHN. Projekt ten ma na celu zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych wykorzystywanej w działalności Grupy oraz ograniczenie emisyjności operacyjnej portfela nieruchomości.

W 2025 roku przygotowano również organizację do wdrożenia obowiązkowych analiz cyklu życia budynków (Life Cycle Assessment, LCA) dla wszystkich nowych inwestycji od 2026 roku. Analizy LCA stanowiąc będą kluczowe narzędzie identyfikacji możliwości redukcji emisji w budowanych oraz podstawę do ustanowienia celu ich ograniczenia w kolejnych latach.

Dodatkowo, w ramach zaktualizowanej procedury inwestycyjnej, każdy nowy projekt realizowany przez Grupę PHN podlega analizie pod kątem potencjalnych ryzyk ESG oraz możliwości realizacji inwestycji w zgodzie z wymogami Taksonomii UE. Kryteria klimatyczne i środowiskowe zostały w ten sposób formalnie włączone do procesu podejmowania decyzji inwestycyjnych, co wzmacnia spójność realizowanych projektów z długoterminową strategią dekarbonizacji Grupy.

Realizacja powyższych działań, w szczególności projektów związanych z transformacją energetyczną oraz rozwojem własnych źródeł energii odnawialnej, wiąże się z istotnymi nakładami inwestycyjnymi i organizacyjnymi. Grupa PHN zabezpiecza odpowiednie zasoby do ich realizacji w ramach planowania strategicznego i operacyjnego, jednak nie ujawnia szczegółowych informacji finansowych dotyczących tych projektów, uznając je za wrażliwe z perspektywy biznesowej.

Część działań inwestycyjnych realizowanych przez Grupę PHN w obszarze transformacji energetycznej oraz zrównoważonego budownictwa potencjalnie kwalifikuje się do działalności objętych Taksonomią UE. Wpływ tych działań na kluczowe wskaźniki efektywności dotyczące nakładów inwestycyjnych (CapEx) raportowanych zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2021/2178 będzie odzwierciedlany w kolejnych okresach sprawozdawczych wraz z postępem realizacji projektów inwestycyjnych. Jednocześnie część działań wspierających transformację energetyczną portfela nieruchomości – takich jak rozwój narzędzi analitycznych, wdrażanie analiz LCA czy modernizacja systemów zarządzania budynkami – nie kwalifikuje się do Taksonomii UE, jednak pozostaje istotna z perspektywy realizacji Strategii ESG Grupy PHN.

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

Rok 2024 pozostaje rokiem bazowym dla celów klimatycznych Grupy PHN względem, którego monitorowana będzie skuteczność wdrażanych polityk, działań i celów w obszarze łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do jej skutków. Wybór roku bazowego został dokonany w sposób zapewniający jego reprezentatywność dla skali i charakteru działalności Grupy, przy uwzględnieniu struktury portfela nieruchomości oraz dostępności kompletnych i porównywalnych danych emisyjnych. Na obecnym etapie nie dokonano normalizacji wartości bazowej ani uśredniania wieloletniego, przyjmując rok 2024 jako pierwszy rok objęty sprawozdawczością zgodną z ESRS.

Kluczowym celem strategicznym Grupy PHN w obszarze łagodzenia zmiany klimatu jest redukcja operacyjnych emisji gazów cieplarnianych o co najmniej 49,6% w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej do 2030 roku w porównaniu z poziomem z 2024 roku, zgodnie z podejściem market-based oraz metodologią Science Based Targets initiative (SBTi) dla sektora budynków (Buildings Sector Science-Based Targets Guidance). Na dzień sporządzenia sprawozdania nie został jeszcze formalnie zatwierdzony przez SBTi.

Cel obejmuje emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1 i 2 oraz istotne kategorie zakresu 3, w zakresie w jakim dotyczą eksploatacji portfela nieruchomości (w tym zużycia energii i paliw). Ze względu na przyjętą metodę konsolidacji opartą na kontroli finansowej, emisje, które w innych podejściach raportowych byłyby kwalifikowane jako Kategoria 13 Zakresu 3 (emisje najemców), zostały ujęte w Zakresach 1 i 2. W konsekwencji cel redukcyjny dla Zakresów 1 i 2 obejmuje również emisje generowane przez użytkowników budynków.

Emisje GHG objęte celem wynoszą 42,958 t CO₂e za rok 2024 i przewiduje się ich redukcję do 21,667 t CO₂e w roku 2030, co stanowi 16,68 % całkowitych emisji GK PHN. Emisje te są głównie związane ze zużyciem energii elektrycznej i ciepłej w budynkach będących własnością spółki.

Cel redukcyjny jest spójny z długoterminową ambicją osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku, zgodnie z celami Porozumienia Paryskiego oraz kierunkiem transformacji sektora nieruchomości.

Realizacji głównego celu redukcyjnego służą następujące działania, odpowiadające na istotne wpływy, ryzyka i szanse klimatyczne zidentyfikowane w analizie podwójnej istotności (E1 IRO):

- 100% zasilania nieruchomości komercyjnych z portfela Grupy PHN energią elektryczną ze źródeł odnawialnych do 2030 roku,
- zasilanie wszystkich placów budowy energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych od 2026 roku,
- uruchomienie własnej farmy fotowoltaicznej w 2027 roku jako element transformacji energetycznej i dywersyfikacji źródeł energii.

Przy ustalaniu celów uwzględniono prognozowane zmiany w strukturze i skali działalności Grupy, w tym planowaną optymalizację portfela aktywów, rozwój nowych inwestycji oraz wzrost powierzchni magazynowej. Cele mają charakter intensywnościowy (na m²), co pozwala uwzględnić potencjalny wzrost skali działalności przy jednoczesnym ograniczaniu presji emisyjnej.

W odniesieniu do emisji wbudowanych (embodied carbon)¹⁵ Grupa PHN przyjęła podejście etapowe. Od 2026 roku obowiązkowe będą analizy cyklu życia budynków (Life Cycle Assessment, LCA) dla wszystkich nowych inwestycji, co umożliwi identyfikację kluczowych źródeł emisji wbudowanych oraz świadome zarządzanie doбором rozwiązań projektowych i materiałowych. Na podstawie wyników analiz LCA Grupa planuje ustanowienie ilościowego celu redukcji emisji wbudowanych do 2028 roku.

Cele klimatyczne mają być bezpośrednio zintegrowane z procesami inwestycyjnymi i zarządczymi Grupy PHN. Wszystkie nowe projekty podlegają analizie pod kątem potencjalnych ryzyk ESG oraz możliwości realizacji w zgodzie z wymogami Taksonomii UE, a wszystkie nowe budynki biurowe projektowane są jako zgodne z Taksonomią UE.

W obszarze przystosowania się do zmiany klimatu Grupa PHN koncentruje się na systemowym uwzględnianiu ryzyk fizycznych związanych ze zmianami klimatu, w szczególności ekstremalnych zjawisk pogodowych, w procesach planowania, projektowania i eksploatacji nieruchomości.

Rok bazowy oraz cele redukcyjne będą podlegały okresowemu przeglądowi i, w razie potrzeby, rekalkulacji, zgodnie z wymogami GHG Protocol oraz Science Based Targets initiative, w szczególności w przypadku istotnych zmian strukturalnych portfela nieruchomości, przejęć aktywów istniejących w roku bazowym lub istotnych zmian prognoz wzrostu. Grupa planuje aktualizację roku bazowego po 2030 roku, a następnie w pięcioletnich cyklach, zgodnie z wymogami ESRS.

[E1-5] Zużycie energii i koszyk energetyczny

Ze względu na alokację emisji z portfela 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 energetyczny¹⁶

Zużycie energii i koszyk energetyczny	Jednostka	2024	2025	Zmiana r/r
Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych	MWh	0	0	-
Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych	MWh	1802	2451	+ 36 %
Zużycie paliwa z gazu ziemnego	MWh	7490	5147	- 31 %
Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych	MWh	0	0	-
Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł kopalnych	MWh	82455	82490	0 %
Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych	MWh	91747	90088	- 2 %
Odsetek źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii	%	100	100	-
Zużycie energii ze źródeł jądrowych	MWh	0	0	-
Udział energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii	%	0	0	-
Zużycie paliwa ze źródeł odnawialnych, w tym z biomasy (obejmujące również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny, itd.)	MWh	0	0	-

¹⁵ Emisje wbudowane (embodied carbon) – emisje GHG związane z produkcją materiałów, transportem i procesem budowy, powstające przed fazą użytkowania budynku

¹⁶ 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	MWh	0	0	-
Zużycie energii odnawialnej produkowanej samodzielnie bez użycia paliwa	MWh	0	0	-
Całkowite zużycie energii odnawialnej i niskoemisyjnej	MWh	0	0	-
Odsetek źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii	%	0	0	-
Całkowite zużycie energii	MWh	91747	90088	- 2 %

Tabela. Energochłonność na podstawie przychodów netto

Wskaźnik intensywności energetycznej	Jednostka	2024	2025	Zmiana r/r
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 ¹⁷	MWh/kPLN	0,103	0,096	- 10 %
Przychody netto z działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat wykorzystane do obliczenia energochłonności ¹⁸	PLN mln	803	866	+ 8 %
Przychody netto (inne, TBS Krak-System)	PLN mln	29,6	34,1	+ 15 %
Całkowite przychody netto (SSF nota 29)	PLN mln	815,9	878,5	+ 8 %

[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 będąca 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, 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.

Granice organizacyjne i przyjęta metodyka inwentaryzacji emisji w 2025 roku pozostają spójne z podejściem zastosowanym w roku bazowym 2024 z wyjątkiem zmian w kategorii 1 i 4.

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 jachtowej. 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/km. Obliczenia emisji w zakresie 2 przeprowadzono za pomocą metody opartej na lokalizacji i metody opartej na rynku. W przypadku metody opartej na lokalizacji 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 przesyśle. Ze względu na brak

¹⁷ Wyłącznie zużycie energii z procesów prowadzonych lub zarządzanych przez jednostkę, z zastosowaniem granicy używanej do zgłaszania emisji gazów cieplarnianych zakresu 1 i 2.

¹⁸ Przychód Grupy PHN zgodnie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy PHN za 2025 rok wraz z przychodem TBS Krak-System za rok 2025, pomniejszone o przychód z działalności hotelowej Grupy PHN

ogólnokrajowej sieci ciepłowniczej w Polsce, emisje związane z ciepłem sieciowym w metodzie opartej na lokalizacji odpowiadają podejściu opartym na rynku. 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, w metodzie opartej na rynku 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) dla ciepła sieciowego.

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 portfelem 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. W 2025 roku proces ten był kontynuowany i rozwijany. 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 2025 roku) wynoszący 4,2397. Wskaźniki z bazy Exiobase 3.8.2. zostały skorygowane o współczynnik inflacji¹⁹.

1. Zakupione towary i usługi

Kategoria 1 obejmuje wszystkie emisje gazów cieplarnianych “od kołyski do bramy” związane z produkcją zakupionych materiałów budowlanych (nowo wznoszone budynki, aranżacje fit-out, znaczące przebudowy i modernizacje) oraz energię, paliwa i zużycie wody na placu budowy, a także emisje z pozostałych materiałów i usług. Zastosowano metodę hybrydową polegającą ona na łączeniu danych pierwotnych, z danymi wtórnymi i szacunkami tam, gdzie precyzyjne dane są niedostępne. Dla nowo wznoszonych budynków obliczenia bazują na analizach LCA i jednostkowych wskaźnikach emisyjności kgCO₂e/m² w modułach A1-A3. W obliczeniach wykorzystywane są specyficzne analizy LCA realizowanych projektów, a w przypadku ich braku stosowane są benchmarki regionalne dla rynku polskiego, rynku wschodnioeuropejskiego oraz rynku zachodnioeuropejskiego (projekty realizowane w Niemczech). Emisje przypisywane są do danego roku metodą alokacji kosztowej, proporcjonalnie do nakładów finansowych poniesionych na daną inwestycję w roku sprawozdawczym. W przypadku przebudowy i modernizacji obiektów istniejących obliczenia przeprowadzono bazując na fizycznej ilości zakupionych materiałów pomnożonej przez uśrednione krajowe wskaźniki emisji właściwe dla danej kategorii materiału i danego rynku (baza danych Free of Carbon Architecture (FoCA)²⁰ oraz narzędzia 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, a emisje związane ze zużyciem wody na budowie oparto na wskaźniku emisji dystrybucji wody z DEFRA (2025).

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 (Hotel Regent, Intraco Prime), 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

Obliczenia ograniczono wyłącznie do nowo wznoszonych budynków stosując podejście analogiczne do metodyki przyjętej w kategorii 1. Kategoria 4 obejmuje emisje gazów cieplarnianych wynikające z transportu materiałów budowlanych na plac budowy (moduł A4). Uzyskany wynik poddano alokacji kosztowej, aby precyzyjnie przypisać emisje do raportowanego roku sprawozdawczego.

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

¹⁹ Eurostat - <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>, Skumulowana inflacja w latach 2019 – 2025 wynosiła 50%.

²⁰ <https://foca.plgbc.org.pl/>

najbardziej prawdopodobne scenariusze, zgodne z polskim systemem gospodarki odpadami. Obliczenia oparto na wskaźnikach emisji DEFRA (2025).

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. Emisje zostały obliczone za pomocą wskaźnika kgCO₂e/osoba/rok wypracowanego na podstawie ankiety online przeprowadzonej w 2024 roku, 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.

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) 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 jak 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 2025 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.

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).

Zidentyfikowano i obliczono emisje biogeniczne wynikające ze spalania biokomponentów zawartych w paliwach płynnych (ON, benzyna). W Grupie PHN obejmują one zużycie paliwa w sprzęcie budowlanym oraz flocie własnej (Zakres 1), a także paliwa zużyte przez

podwykonawców na placach budowy (Zakres 3). Do kalkulacji wykorzystano wskaźniki DEFRA (2025), uwzględniające udział biokomponentów w standardowych mieszankach paliwowych. Emisje biogeniczne w zakresie 2 są raportowane wyłącznie w przypadku posiadania wiarygodnych dowodów zakupu energii z biomasy. Podejście to zapewnia spójność z zasadą ostrożności oraz zapobiega dublowaniu atrybutów środowiskowych energii.

Większość, bo 67% wszystkich naszych emisji w 2025 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 (58%) oraz emisje związane z wykorzystaniem sprzedanych produktów (25%). 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 2025 roku spółka TBS Krak-System, funkcjonująca pod operacyjną kontrolą Grupy Kapitałowej PHN, wygenerowała 412 tCO₂e w zakresie 1, 2573 tCO₂e w zakresie 2 (metoda oparta na lokalizacji) oraz 2830 tCO₂e (metoda oparta na rynku). Emisje w zakresie 3 wyniosły 3175 tCO₂e. Łącznie emisje pod kontrolą operacyjną stanowiły 5,4% całości. Emisje uwzględniono w sumie w poniższej tabeli.

Emisje z kategorii 13 zakresu 3 zostały uwzględnione w zakresie 1 i 2, osiągając wartość 26 768 tCO₂e (metoda oparta na lokalizacji) oraz 31 552 tCO₂e (metoda oparta na rynku). Obliczenia emisji w Kategorii 13 cechują się zwiększonym poziomem niepewności ze względu na niewielkie rozbieżności w wybranych aktywach pomiędzy całkowitym zużyciem energii a sumą zużycia w podziale na poszczególne kategorie powierzchni (części wspólne, powierzchnie najemców oraz powierzchnie użytkowane przez Grupę PHN).

Obecnie 18,2% emisji obliczamy na podstawie danych pierwotnych. Pozostałe emisje są szacowane na podstawie uśrednionych wskaźników emisji, wskaźników wartości ekonomicznej oraz dostępnych danych szacunkowych.

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

Wymóg ujawnienia ²¹	Jednostka	Rok bazowy (2024)	Rok 2025	Zmiana r/r	Cele pośrednie i lata, których dotyczy cel	
					2030 ²²	2050
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1 brutto	tCO ₂ e	1989	1693	- 15 %	Redukcja operacyjnych emisji GHG (zakresy 1–3) z portfela budynków o $\geq 49,6\%$ na m ² względem 2024 (market-based)	Dążenie do neutralności klimatycznej
Udział emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 z regulowanego systemu handlu emisjami	%	0	0	-		
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 brutto według metody opartej na lokalizacji	tCO ₂ e	37963	36374	- 4 %		
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 brutto według metody opartej na rynku	tCO ₂ e	43030	42400	- 1 %	Redukcja operacyjnych emisji GHG (zakresy 1–3) z portfela budynków o $\geq 49,6\%$ na m ² względem 2024 (market-based)	Dążenie do neutralności klimatycznej
Całkowite pośrednie emisje brutto gazów cieplarnianych (zakresu 3) brutto w zakresie 3	tCO ₂ e	63458	78550	+ 24 %	Redukcja operacyjnych emisji GHG (zakresy 1–3) z portfela budynków o $\geq 49,6\%$ na m ² względem 2024 (market-based)	Dążenie do neutralności klimatycznej
1. Zakupione towary i usługi	tCO ₂ e	37112	46235	+ 25 %		
2. Dobra inwestycyjne	tCO ₂ e	244	142	- 42 %		
3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)	tCO ₂ e	11664	11317	- 3 %		
4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu	tCO ₂ e	1211	1518	+ 25 %		

²¹ Emisje obejmują wszystkie działania, nad którymi GK PHN ma kontrolę finansową i operacyjną, zgodnie z punktem 50a i 50b ESRS E1

²² Cel redukcyjny Grupy PHN do 2030 r. ma charakter intensywnościowy (tCO₂e na m²) i dotyczy emisji operacyjnych związanych z portfelem budynków. Szczegółowa trajektoria oraz alokacja celu na poszczególne zakresy (1, 2 i 3) oraz kategorie zakresu 3 zostaną doprecyzowane w planie przejścia w 2028 r.

5. Odpady wytworzone w ramach operacji	tCO ₂ e	261	237	- 9 %
6. Podróże służbowe	tCO ₂ e	47	5	- 89 %
7. Dojazd pracowników do pracy	tCO ₂ e	308	362	+ 18 %
8. Aktywa wyższego szczebla będące przedmiotem leasingu	tCO ₂ e	Ujęte w zakresie 1 i 2	Ujęte w zakresie 1 i 2	-
9. Transport na niższym szczeblu	tCO ₂ e	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-
10. Przetwarzanie sprzedanych produktów	tCO ₂ e	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-
11. Wykorzystanie sprzedanych produktów	tCO ₂ e	12611	18733	+ 49 %
12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia	tCO ₂ e	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-
13. Aktywa niższego szczebla będące przedmiotem leasingu	tCO ₂ e	Ujęte w zakresie 1 i 2	Ujęte w zakresie 1 i 2	-
14. Franczyzy	tCO ₂ e	Nie dotyczy	Nie dotyczy	-
15. Inwestycje	tCO ₂ e	0	0	-
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda oparta na lokalizacji)	tCO ₂ e	103410	116616	+ 13 %
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda oparta na rynku)	tCO ₂ e	108477	120628	+ 11 %

Tabela. Emisje biogeniczne CO₂ ze spalania lub biodegradacji biomasy

Wymóg ujawnienia ²³	Jednostka	Rok bazowy (2024)	2025	Zmiana r/r
Emisje biogeniczne w zakresie 1	tCO ₂ e	26	34	30 %
Emisje biogeniczne w zakresie 2	tCO ₂ e	0	0	-
Emisje biogeniczne w zakresie 3	tCO ₂ e	35	1	- 96 %

Tabela. Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto

Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto	Jednostka	2024	2025	Zmiana r/r
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na lokalizacji) na przychody netto	tCO ₂ e/kPLN	0,138	0,128	- 7 %
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na rynku) na przychody netto	tCO ₂ e/kPLN	0,145	0,134	- 7 %
Przychody netto wykorzystane do obliczenia intensywności emisji gazów cieplarnianych	PLN mln	845,4	912,6	+ 8 %
Przychody netto (inne, TBS Krak-System)	PLN mln	29,6	34,1	+ 15 %
Całkowite przychody netto (SSF nota 29)	PLN mln	815,9	878,5	+ 8 %

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

W 2025 roku nie prowadziliśmy zakupu jednostek offsetów ani kredytów węglowych.

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

[E1-8] Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla

W 2025 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 2025 roku korzystamy z przepisów dotyczących 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 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła przegląd i aktualizację wyników analizy podwójnej istotności, przeprowadzonej po raz pierwszy w 2024 roku. Aktualizacja miała na celu weryfikację dotychczasowych wniosków w kontekście Strategii ESG, a także potwierdzenie aktualności zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans w obszarze zanieczyszczeń.

Zakres działalności Grupy PHN oraz jej model biznesowy w 2025 roku nie uległy istotnym zmianom, w związku z czym przegląd analizy koncentrował się na ocenie, czy wcześniej zidentyfikowane zagadnienia pozostają aktualne, oraz czy ich względna istotność nie uległa zmianie w wyniku nowych doświadczeń operacyjnych lub zmian w otoczeniu regulacyjnym i rynkowym.

Proces przeglądu został przeprowadzony z udziałem przedstawicieli kadry kierowniczej oraz ekspertów środowiskowych. W jego ramach dokonano przeglądu oceny wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem, zarówno w ramach własnej działalności Grupy, jak i w jej łańcuchu wartości – w szczególności na wyższym szczeblu (upstream).

W wyniku przeprowadzonego przeglądu potwierdzono istotny negatywny wpływ w obszarze zanieczyszczeń, związany z działalnością prowadzoną w łańcuchu wartości na wyższym szczeblu, obejmujący:

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

Zidentyfikowany wpływ jest konsekwencją wykorzystania materiałów i surowców niezbędnych do realizacji inwestycji budowlanych, zarówno prowadzonych przez spółkę Chemobudowa-Kraków S.A., jak i przez zewnętrznych generalnych wykonawców realizujących inwestycje na rzecz Grupy PHN. Do kluczowych materiałów należą w szczególności beton, metale (w tym stal), bloczki betonowe, cegły, pustaki, silikaty oraz kruszywa.

Procesy wydobycia, przetwarzania surowców oraz produkcji energii niezbędnej do ich wytwarzania wiążą się z emisjami zanieczyszczeń do powietrza, w tym pyłów, tlenków azotu (NO_x), tlenków siarki (SO_x) oraz lotnych związków organicznych (LZO). Ponadto mogą występować emisje tlenku węgla oraz metali zawartych w pyłach powstających w trakcie wydobycia i obróbki surowców. Ryzyka zanieczyszczenia wód i gleb mogą również występować w przypadku wycieków substancji chemicznych lub niewłaściwego magazynowania odpadów i substancji niebezpiecznych na etapach wydobycia, produkcji lub transportu materiałów.

[E2-1] Polityki związane z zanieczyszczeniem

Podejście Grupy PHN do zarządzania wpływem w obszarze zanieczyszczeń opiera się na przyjętej Strategii ESG, która określa kierunki ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby, zarówno w ramach własnej działalności Grupy, jak i w jej łańcuchu wartości.

Strategia ESG zakłada stopniowe wzmocnienie odpowiedzialności środowiskowej partnerów biznesowych oraz kluczowych klientów Grupy PHN. W tym kontekście Grupa dąży do tego, aby kluczowi partnerzy biznesowi składali zobowiązanie do przestrzegania Kodeksu Etyki, który obejmuje zasady poszanowania środowiska naturalnego, ograniczania negatywnego wpływu środowiskowego oraz prowadzenia działalności w sposób odpowiedzialny i zgodny z obowiązującymi przepisami.

Istotnym elementem podejścia Grupy PHN w obszarze zanieczyszczeń jest również integracja zasad gospodarki o obiegu zamkniętym w procesach inwestycyjnych i realizacji zamówień. Zgodnie ze Strategią ESG, Grupa dąży do realizacji inwestycji i zamówień w sposób ukierunkowany na ograniczanie powstawania odpadów, w tym poprzez optymalizację zużycia materiałów, racjonalne planowanie procesów budowlanych oraz promowanie rozwiązań ukierunkowanych na minimalizację powstawania odpadów, zgodnie z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym.

W zakresie doboru materiałów budowlanych Strategia ESG przewiduje stopniowe zwiększanie wymagań środowiskowych wobec kluczowych materiałów wykorzystywanych w realizowanych inwestycjach. Grupa PHN dąży do tego, aby do 2030 roku kluczowe materiały budowlane stosowane w nowych inwestycjach posiadały deklaracje środowiskowe produktów (EPD), co pozwoli na lepszą ocenę ich wpływu na środowisko oraz ograniczanie emisji i zanieczyszczeń w całym cyklu życia. Podejście to jest także realizowane w ramach certyfikacji budynków, gdzie deklaracje EPD są elementem punktowanym.

W 2023 roku w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która odnosi się również do zapobiegania i ograniczania negatywnego wpływu działalności Grupy na środowisko, w tym w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, wody i gleby. W związku z dalszym rozwojem Strategii ESG Grupy PHN oraz rosnącymi oczekiwaniami regulacyjnymi

i rynkowymi dotyczącymi zarządzania wpływami środowiskowymi, w 2025 roku Grupa przystąpiła do aktualizacji zasad ujętych w Polityce, w celu zapewnienia ich aktualności, spójności operacyjnej oraz lepszego odzwierciedlenia podejścia Grupy do ograniczania zanieczyszczeń w całym łańcuchu wartości. Przyjęcie aktualizacji planowane jest na 2026 rok.

[E2-2] Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem

Ze względu na charakter zidentyfikowanych istotnych wpływów, działania Grupy PHN w obszarze zanieczyszczeń koncentrują się przede wszystkim na oddziaływaniu pośrednim, realizowanym poprzez wymagania wobec partnerów biznesowych oraz integrację kryteriów środowiskowych w procesach inwestycyjnych.

W 2025 roku działania te zostały wzmocnione poprzez integrację kryteriów środowiskowych z procesami inwestycyjnymi i projektowymi, zgodnie z przyjętą Strategią ESG. Grupa koncentruje się na odpowiedzialnym doborze materiałów budowlanych, preferując surowce i produkty pochodzące z Polski oraz krajów Unii Europejskiej, co sprzyja skracaniu łańcucha dostaw oraz umożliwia większą kontrolę nad standardami środowiskowymi stosowanymi przez dostawców.

Zasady dotyczące doboru materiałów stosowanych na wszystkich etapach realizacji inwestycji, a także wymagania odnoszące się do dokumentacji budowlanej, technicznej, wykonawczej i powykonawczej, są stopniowo aktualizowane w celu zapewnienia ich zgodności z obowiązującymi regulacjami oraz kierunkami wynikającymi ze Strategii ESG. W roku 2025 roku nie przeznaczała na działania istotnych zasobów.

[E2-3] Cele związane z zanieczyszczeniem

Cele Grupy PHN w obszarze zanieczyszczeń mają charakter jakościowy i koncentrują się na systemowym ograniczaniu negatywnego wpływu na środowisko poprzez odpowiedzialne zarządzanie procesami inwestycyjnymi, doбором materiałów oraz współpracą z partnerami biznesowymi w całym łańcuchu wartości.

W ramach realizacji Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 cele w obszarze zanieczyszczeń obejmują w szczególności:

- wzmocnianie wymagań środowiskowych wobec partnerów biznesowych i kluczowych klientów, w tym zobowiązanie ich do przestrzegania Kodeksu Etyki Grupy PHN,
- integrację zasad gospodarki o obiegu zamkniętym w procesach inwestycyjnych oraz dążenie do realizacji zamówień w sposób ukierunkowany na ograniczanie powstawania odpadów,
- stopniowe zwiększanie udziału materiałów budowlanych posiadających deklaracje środowiskowe produktów (EPD) w realizowanych inwestycjach,
- realizację nowych inwestycji zgodnie z wymaganiami systemów certyfikacji środowiskowej.

Cele nie wynikają bezpośrednio z obowiązujących wymogów prawnych i są realizowane poprzez działania operacyjne oraz rozwój procedur i wymagań środowiskowych, a ich dalsze uszczegółowienie będzie następowało wraz z rozwojem narzędzi zarządzania danymi oraz wdrażaniem analiz cyklu życia (LCA), opisanych szerzej w rozdziale E1.

[E2-4] Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby

Ze względu na brak kontroli operacyjnej Grupa PHN nie posiada szczegółowych danych 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 wydobycia surowców oraz produkcji materiałów budowlanych wykorzystywanych podczas prac budowlanych.

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

W 2025 roku nie zidentyfikowano istotnych wpływów, ryzyk ani szans związanych z substancjami potencjalnie niebezpiecznymi ani substancjami wzbudzającymi szczególnie duże obawy w ramach działalności Grupy PHN ani jej łańcucha wartości.

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 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła przegląd i aktualizację wyników analizy podwójnej istotności, zrealizowanej po raz pierwszy w 2024 roku, w zakresie zagadnień związanych z wodą i zasobami morskimi. Celem przeglądu była weryfikacja aktualności wcześniej zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans w świetle Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 oraz doświadczeń operacyjnych zdobytych w trakcie realizacji inwestycji i zarządzania portfelem nieruchomości.

Zakres działalności Grupy PHN oraz jej model biznesowy w 2025 roku nie uległy istotnym zmianom, w związku z czym przegląd analizy koncentrował się na potwierdzeniu, czy zidentyfikowane w 2024 roku zagadnienia pozostają aktualne oraz czy ich względna istotność nie uległa zmianie w wyniku nowych uwarunkowań regulacyjnych, rynkowych lub lokalnych.

Proces przeglądu został przeprowadzony z udziałem przedstawicieli kadry kierowniczej, ekspertów środowiskowych oraz z uwzględnieniem perspektywy interesariuszy zewnętrznych, w oparciu o wyniki konsultacji przeprowadzonych w ramach analizy podwójnej istotności w 2024 roku oraz ich aktualizację. Oceną objęto podtematy związane z wodą i zasobami morskimi, w szczególności

zagadnienia dotyczące poboru i zużycia wody, zarówno w ramach własnych operacji Grupy, jak i w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu.

W wyniku przeprowadzonego przeglądu potwierdzono istotność podtematu „woda”, obejmującego pobór i zużycie wody. Zidentyfikowane istotne negatywne, rzeczywiste wpływy obejmują:

- 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 zidentyfikowano istotnych ryzyk ani szans związanych z wodą i zasobami morskimi. Podtematy dotyczące zasobów morskich zostały ponownie ocenione jako nieistotne dla działalności Grupy PHN, z uwagi na brak wykorzystania zasobów morskich w prowadzonej działalności operacyjnej.

Negatywny wpływ wynikający z poboru i zużycia wody w operacjach własnych Grupy jest ściśle powiązany z realizacją prac budowlanych, które wymagają wykorzystania wody na różnych etapach procesów technologicznych, m.in. do zraszania terenu w celu ograniczenia pylenia, przygotowywania mieszanek betonowych oraz redukcji zapylenia podczas prac wyburzeniowych. Istotny wpływ pośredni w łańcuchu wartości wynika natomiast z procesów wydobywania i przetwarzania surowców oraz produkcji materiałów budowlanych, w których woda jest wykorzystywana m.in. do płukania, oczyszczania, chłodzenia urządzeń oraz procesów technologicznych.

W ramach przeglądu przeprowadzono analizę lokalizacji inwestycji realizowanych przez Grupę PHN pod kątem ich położenia na obszarach narażonych na stres wodny. W 2025 roku wyniki tej analizy zostały poddane przeglądowi i uznane za aktualne²⁴.

Analiza wykazała, że inwestycja realizowana w Łodzi (Olimpijczyk II) zlokalizowana jest w obrębie obszaru narażonego w bardzo wysokim stopniu na wystąpienie stresu wodnego (>80%) – inwestycja zakończona w roku 2025.

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 Kantorowicki 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 Białołęka w Warszawie,
- Nowa Nakielska w Bydgoszczy,
- Jana Pawła II 24 w Warszawie.

Przeprowadziliśmy także analizę lokalizacji w ramach operacji własnych pod kątem ich położenia w obszarach o znacznym deficycie wody²⁵. 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 Dalmor Property Management w Gdyni - 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).

²⁴ Analiza z wykorzystaniem Aqueeduct 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 Aqueeduct Water Risk Atlas

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 planowane są 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.

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

Podejście Grupy PHN do zarządzania zagadnieniami związanymi z wodą opiera się na przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 oraz na wymaganiach wdrażanych w ramach procesów inwestycyjnych, projektowych i operacyjnych. W szczególności Grupa dąży do racjonalnego gospodarowania wodą i ograniczania jej zużycia w obiektach własnych i wynajmowanych oraz w procesach realizacji inwestycji, przy zachowaniu pełnej zgodności z wymaganiami prawnymi i administracyjnymi.

W 2025 roku kontynuowano porządkowanie podejścia do zarządzania wodą w ramach ram ESG, w tym rozwój wymagań dotyczących:

- stosowania rozwiązań wspierających efektywność wykorzystania wody w nowych inwestycjach i remontowanych (w szczególności w budynkach poddawanych certyfikacji środowiskowej) – decyzja o stosowaniu armatury spełniającej Techniczne Kryteria Kwalifikacji Taksonomii UE oraz decyzja o certyfikacji wszystkich nowych inwestycji biurowych i mieszkaniowych,
- uwzględniania zagadnień retencji i zagospodarowania wód opadowych w projektach, tam gdzie jest to technicznie i lokalnie możliwe,
- zapewnienia zgodności inwestycji z wymaganiami decyzji środowiskowych, w tym środków minimalizujących potencjalny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

Wymogi odnoszące się do rozwiązań wodooszczędnych oraz zagospodarowania wód opadowych są uwzględniane w dokumentacji inwestycyjnej (budowlanej, technicznej, wykonawczej, warsztatowej i powykonawczej) oraz podlegają aktualizacji w celu zapewnienia zgodności z regulacjami i oczekiwaniami rynkowymi.

W 2023 roku w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która obejmuje zasady odpowiedzialnego gospodarowania zasobami naturalnymi, w tym wodą. Polityka ta wyznacza ramy działań mających na celu ograniczanie zużycia wody oraz minimalizowanie wpływu działalności Grupy na zasoby wodne. W związku z dalszym rozwojem Strategii ESG Grupy PHN oraz zmieniającym się otoczeniem regulacyjnym i rynkowym, w 2025 roku Grupa przystąpiła do aktualizacji zasad ujętych w Polityce, w celu zapewnienia ich aktualności, spójności z celami środowiskowymi Grupy oraz uwzględnienia rosnącego znaczenia efektywnego zarządzania wodą w kontekście zmian klimatu.

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

Grupa PHN prowadzi działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulacjami dotyczącymi wody oraz realizuje działania ukierunkowane na ograniczanie negatywnych wpływów związanych z poborem i zużyciem wody. Ze względu na charakter istotnych wpływów (związanych z budową, eksploatacją obiektów oraz łańcuchem wartości) działania Grupy koncentrują się na rozwiązaniach projektowych i operacyjnych oraz wymaganiach w procesie inwestycyjnym.

Wszystkie inwestycje realizowane są zgodnie z wymogami prawnymi, w tym zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Każdy projekt, dla którego jest to wymagane, podlega analizie oddziaływania na środowisko, a w trakcie budowy stosowane są środki minimalizujące wskazane w decyzjach administracyjnych, w szczególności dotyczące ograniczania ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz sposobu zaopatrzenia budowy w wodę.

W wybranych inwestycjach, jeśli istnieją ku temu warunki, wdrażane są rozwiązania retencjonujące wodę (np. zbiorniki retencyjne, zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji). Kwestie związane z wodooszczędnością są również uwzględniane w inwestycjach biurowych poddawanych certyfikacji środowiskowej (np. BREEAM), co wzmacnia systemowe podejście do efektywności wykorzystania wody.

W ramach realizowanych inwestycji oraz modernizacji istniejącego portfela Grupa PHN stosuje rozwiązania techniczne wspierające efektywne gospodarowanie wodą. W najnowszych oraz certyfikowanych budynkach wdrażane są m.in. urządzenia sanitarne o niskim przepływie, w tym armatura ograniczająca zużycie wody, spłuczki o zmniejszonym poborze wody oraz inne rozwiązania poprawiające efektywność jej wykorzystania.

W wybranych inwestycjach, w zależności od lokalnych uwarunkowań technicznych i środowiskowych, stosowane są również rozwiązania związane z retencją i ponownym wykorzystaniem wód opadowych, takie jak zbiorniki retencyjne, oczka wodne pełniące funkcję magazynowania wód opadowych i roztopowych oraz systemy zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestycji.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, podjęto również decyzję, aby każdy remont obejmujący instalacje sanitarne realizowany w należących do Grupy obiektach skutkował wymianą armatury na rozwiązania spełniające Techniczne Kryteria Kwalifikacji Taksonomii UE (TKK) dla działalności związanych z budownictwem i eksploatacją budynków. Kryteria te obejmują m.in. wymagania dotyczące efektywności wykorzystania wody oraz ograniczania jej zużycia w obiektach budowlanych.

W przypadku projektów realizowanych w roli generalnego wykonawcy, Grupa nie ma wpływu na rozwiązania projektowe przyjęte przez inwestora, jednak przestrzega wymogów wynikających z decyzji administracyjnych oraz stosuje praktyki ograniczające zużycie wody

na placu budowy. Woda wykorzystywana jest głównie do mieszania zapraw, tynków i wylewek, podlewania świeżych betonów oraz celów porządkowych. Stosowanie prefabrykatów oraz dostarczanie mieszanek przez zewnętrznych dostawców pozwala ograniczać zapotrzebowanie na wodę na placu budowy.

W obiektach eksploatowanych (np. hotele, marina jachtowa, obiekty użyteczności) stosowane są rozwiązania wspierające oszczędne gospodarowanie wodą oraz prowadzone jest monitorowanie jej zużycia w kluczowych lokalizacjach. Zakres monitoringu wody jest stopniowo rozwijany w miarę doskonalenia systemów danych ESG.

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

Cele Grupy PHN w obszarze wody mają charakter jakościowy i koncentrują się na systemowym ograniczaniu negatywnych wpływów związanych z poborem i zużyciem wody w ramach realizacji inwestycji oraz eksploatacji obiektów. Cele te realizujemy poprzez rozwój standardów projektowych i wymagań technicznych, wdrażanie rozwiązań wodooszczędnych oraz stopniowe doskonalenie monitoringu zużycia wody w kluczowych lokalizacjach Grupy.

W ramach realizacji Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 podejście do zarządzania wodą obejmuje w szczególności:

- stosowanie rozwiązań ograniczających zużycie wody w nowych oraz modernizowanych obiektach, w tym armatury niskoprzepływowej w najnowszych inwestycjach oraz budynkach poddawanych certyfikacji środowiskowej,
- wdrażanie – tam, gdzie jest to uzasadnione technicznie i lokalnie – rozwiązań wspierających retencję oraz zagospodarowanie wód opadowych, w tym elementów retencyjnych (np. zbiorniki retencyjne, oczka wodne) oraz, w uzasadnionych przypadkach, wykorzystanie wody deszczowej,
- zapewnienie zgodności inwestycji z wymaganiami decyzji administracyjnych (w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach) oraz stosowanie środków minimalizujących potencjalny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
- wzmocnienie standardów modernizacji: zgodnie ze Strategią ESG przyjęto, że podczas remontów obejmujących instalacje sanitarne stosowana armatura będzie spełniała wymagania TKK Taksonomii UE (Technicznych Kryteriów Kwalifikacji), tj. kryteriów technicznych określających warunki kwalifikacji działań jako zrównoważonych środowiskowo w ramach Taksonomii UE,
- stopniowe doskonalenie monitoringu zużycia wody i jakości danych, aby umożliwić skuteczniejsze zarządzanie zużyciem wody w obiektach oraz na placach budowy.

[E3-4] Zużycie wody

Woda jest wykorzystywana głównie do celów budowlanych oraz socjalno-bytowych, a jej zużycie zależy od charakteru realizowanych projektów budowlanych i profilu eksploatowanych obiektów. Woda zużywana jest także w związku z prowadzoną działalnością hotelową, funkcjonowaniem mariny jachtowej, działalnością szkół (Zespół Szkół Budowlanych), obiektu handlowego oraz użytkowaniem przestrzeni biurowych. Grupa wykorzystuje wodę z sieci wodociągowej.

Tabela. Zużycie wody w operacjach własnych Grupy PHN²⁶

Wskaźnik	Jednostka	2024	2025	Zmiana r/r
Całkowite zużycie wody	m ³	58301,34	76925,41	32 %
Całkowita ilość magazynowanej wody	m ³	3 774,3	3 774,3	0 %
Całkowite zużycie wody na każdy 1 mln EUR przychodu netto	m ³	296,83	357,18	20 %

W 2025 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, przy czym ze względu na ograniczanie działalności na terenie Niemiec, zużycia wody są marginalne.

W 2025 roku zużycie wody wzrosło o 32% w porównaniu do 2024 roku, co wynikało z nagromadzenia, w jednym okresie, procesów technologicznych wymagających jej wykorzystania w projektach realizowanych przez spółkę Chemobudowa-Kraków S.A.

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; PHN (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 2025 rok w wysokości 845,4 PLN, na co składają się: przychody w wysokości 878,5 mln PLN zgodnie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy PHN za 2025 rok (nota 29 SSF) oraz przychód TBS Krak-System za rok 2025 tj. kwota 34,1 mln PLN. W celu obliczenia całkowitego zużycia wody na 1 mln EUR przychodu netto wykorzystano średnią arytmetyczną średniego kursu Euro w 2025 roku - tj. 4,2397 PLN za EUR (średnia arytmetyczna średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku).

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 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła przegląd i aktualizację wyników analizy podwójnej istotności, przeprowadzonej po raz pierwszy w 2024 roku, w zakresie zagadnień związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami. Celem przeglądu była weryfikacja aktualności wcześniej zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans w świetle Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 oraz doświadczeń operacyjnych związanych z realizacją inwestycji i zarządzaniem portfelem nieruchomości.

Zakres działalności Grupy PHN oraz jej model biznesowy w 2025 roku nie uległy istotnym zmianom, w związku z czym przegląd analizy koncentrował się na potwierdzeniu, czy zidentyfikowane w 2024 roku zagadnienia pozostają aktualne oraz czy ich względna istotność nie uległa zmianie w wyniku zmian regulacyjnych, rynkowych lub lokalnych uwarunkowań środowiskowych.

Proces przeglądu został przeprowadzony z udziałem przedstawicieli kadry kierowniczej, ekspertów środowiskowych oraz z uwzględnieniem perspektywy interesariuszy zewnętrznych, w oparciu o wyniki konsultacji przeprowadzonych w ramach analizy podwójnej istotności w 2024 roku oraz ich aktualizację. Przeglądem objęto wpływy, ryzyka i szanse związane z bioróżnorodnością i ekosystemami w ramach działalności własnej Grupy PHN oraz w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu. W ramach przeprowadzonego procesu identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością wzięto pod uwagę również ryzyka i szanse przejścia i fizyczne. Nie były brane pod uwagę ryzyka systemowe.

W wyniku przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowano istotnych ryzyk ani szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami. Jako istotny aspekt w tym obszarze potwierdzono:

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

Budowa obiektów oraz towarzyszące jej prace, takie jak 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, w szczególności w przypadku działalności prowadzonej na obszarach cennych przyrodniczo.

Realizowane przez Grupę PHN inwestycje mieszkaniowe i biurowe zlokalizowane są głównie w obszarach miejskich, w większości na terenach już wcześniej przekształconych. W związku z tym ich realizacja nie prowadzi do utraty obszarów kluczowych dla zachowania bioróżnorodności, takich jak lasy, łąki, mokradła czy inne cenne ekosystemy.

Dla projektów realizowanych na terenach o potencjalnej wartości przyrodniczej Grupa PHN przeprowadza kompleksowe inwentaryzacje przyrodnicze, obejmujące również ocenę występowania gatunków chronionych i zagrożonych. W przypadku ich stwierdzenia wdrażane są odpowiednie działania minimalizujące, zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Nie zostały zidentyfikowane istotne negatywne wpływy w odniesieniu do degradacji gruntów, pustynnienia lub uszczelniania gleby.

W 2025 roku Grupa PHN nie realizowała inwestycji w obrębie obszarów chronionych ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Realizowane projekty nie miały wpływu na gatunki zagrożone wymienione w Europejskiej Czerwonej Liście IUCN.

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

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

Grupa PHN nie opracowała odrębnego planu przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów. Kwestie związane z ochroną bioróżnorodności są jednak uwzględniane w przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 oraz integrowane z procesami inwestycyjnymi i operacyjnymi.

Na obecnym etapie Grupa nie przeprowadziła analizy odporności strategii i modelu biznesowego w odniesieniu do bioróżnorodności i ekosystemów. Grupa PHN rozważa możliwość pogłębienia analiz w tym obszarze w kolejnych latach, w miarę rozwoju bazy danych środowiskowych oraz narzędzi analitycznych.

[E4-2] Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Podejście Grupy PHN do zagadnień bioróżnorodności i ekosystemów opiera się na przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 oraz na wymaganiach środowiskowych stosowanych w procesach inwestycyjnych i operacyjnych.

Strategia ESG zakłada minimalizowanie negatywnego wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, unikanie lokalizacji inwestycji na obszarach cennych przyrodniczo oraz wdrażanie działań kompensacyjnych i wspierających różnorodność biologiczną, w szczególności poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zielonych i stosowanie rozwiązań proekologicznych w projektach budowlanych.

W 2023 roku w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która uwzględnia również zagadnienia związane z ochroną środowiska naturalnego, w tym bioróżnorodności i ekosystemów w otoczeniu realizowanych inwestycji. W związku z dalszym rozwojem Strategii ESG Grupy PHN, rosnącym znaczeniem aspektów przyrodniczych w procesach inwestycyjnych oraz

zmieniającym się otoczeniem regulacyjnym i rynkowym, w 2025 roku Grupa przystąpiła do aktualizacji zasad ujętych w Polityce, w celu zapewnienia ich aktualności, spójności z kierunkami strategicznymi oraz lepszego uwzględnienia wpływu działalności Grupy na lokalne ekosystemy.

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

Dokładamy wszelkich starań, aby w ramach prowadzonej działalności 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 2025 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 dotyczące bioróżnorodności oraz ekosystemów.

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, bądź Zielony Dom 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 oraz Nowa Nakielska. Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 kontynuujemy podejście polegające na integrowaniu aspektów środowiskowych, w tym związanych z kształtowaniem zieleni i rozwiązań wspierających mikroklimat, na etapie projektowania i realizacji nowych inwestycji, w szczególności tych poddawanych certyfikacji środowiskowej.

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, wdrażamy rozwiązania retencjonujące wodę opadową, umożliwiające jej ponowne wykorzystanie np. do podlewania zieleni. W większości realizowanych przez nas inwestycji wdrażamy 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.

Stosujemy także dodatkowe nasadzenia zieleni, ponad te wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ma to miejsce w przypadku inwestycji KOLEJ NA 19 i Młoda Białoleśka 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 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 2025 roku w budowie było sześć inwestycji mieszkaniowych tj. Młoda Białoleśka II, Nowa Nakielska, Apartamenty Jana Pawła 34, Osiedle Olimpijczyk II, Nowe Zabłocie oraz Kantorowicki Zakątek (inwestycja TBS Krak-System S.A.), w przypadku inwestycji KOLEJ NA 19 trwała faza przekazywania lokali nowym właścicielom. W każdej z tych inwestycji uwzględniliśmy aspekty związane z bioróżnorodnością. W ramach projektu KOLEJ NA 19 zadbałszy o zachowanie pierwotnie istniejącej zieleni i uzupełniliśmy ją

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

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. Projekt Młoda Białoleśka II wraz z poprzednimi etapami przewidują utworzenie części wspólnych dla mieszkańców z elementami zieleni. Mieszkania usytuowane na parterze inwestycji Młoda Białoleśka 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 stosowany jest na poszczególnych etapach inwestycji Młoda Białoleśka. W ramach inwestycji Nowe Zabłocie w Krakowie przewidujemy wzbogacenie otoczenia budynku o zieleni 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 skali projektów inwestycyjnych zasoby przeznaczone na działania nie są znaczącym kosztem.

Oczekiwane rezultaty wdrożenia powyższych działań minimalizujących mają na celu złagodzić wpływ wywierany przez realizowane inwestycje na bioróżnorodność.

[E4-4] Cele związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Cele Grupy PHN w obszarze bioróżnorodności i ekosystemów zostały określone w przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 i mają charakter jakościowy. Koncentrują się one na ograniczaniu negatywnego wpływu inwestycji na różnorodność biologiczną oraz na uwzględnianiu aspektów ochrony ekosystemów na etapie planowania, realizacji i eksploatacji nieruchomości. Podejście Grupy PHN zakłada w szczególności:

- unikanie lokalizacji inwestycji na obszarach cennych przyrodniczo,
- minimalizowanie ingerencji w środowisko naturalne poprzez stosowanie środków zapobiegawczych i kompensacyjnych wynikających z decyzji administracyjnych,
- integrowanie elementów zieleni, rozwiązań wspierających mikroklimat oraz działań sprzyjających lokalnej bioróżnorodności w projektach inwestycyjnych,
- uwzględnianie ochrony bioróżnorodności w projektach poddawanych certyfikacji środowiskowej,
- plany ochrony i wspierania bioróżnorodności dla każdej nowej inwestycji własnej.

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

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych przez Grupę przewiduje się przygotowywanie planów zarządzania bioróżnorodnością, adekwatnych do skali i charakteru projektu. Dokumenty te mają na celu identyfikację potencjalnych oddziaływań na bioróżnorodność oraz zaplanowanie działań minimalizujących i wspierających lokalne ekosystemy.

Plany te, przygotowywane w szczególności dla inwestycji poddawanych certyfikacji środowiskowej, stanowią obecnie podstawowe narzędzie zarządzania wpływem na bioróżnorodność na poziomie projektowym. Ich zakres i sposób realizacji są dostosowywane do uwarunkowań lokalnych oraz wymagań administracyjnych.

W 2025 roku Grupa PHN nie realizowała inwestycji w obrębie obszarów chronionych ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Część nieruchomości gruntowych pozostających pod kontrolą operacyjną Grupy znajduje się w granicach obszarów chronionych (m.in. Natura 2000, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu), jednak w okresie sprawozdawczym nie prowadzono na nich działalności mogącej mieć wpływ na przedmioty ochrony tych obszarów.

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 2025 roku Grupa PHN przeprowadziła przegląd i aktualizację wyników analizy podwójnej istotności, przeprowadzonej po raz pierwszy w 2024 roku, w zakresie zagadnień związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym (GOZ). Celem przeglądu była weryfikacja aktualności wcześniej zidentyfikowanych wpływów, ryzyk i szans w świetle Strategii ESG na lata 2025-2030 oraz doświadczeń operacyjnych związanych z realizacją inwestycji i eksploatacją portfela nieruchomości.

Zakres działalności Grupy PHN oraz jej model biznesowy w 2025 roku nie uległy istotnym zmianom, w związku z czym przegląd analizy koncentrował się na potwierdzeniu, czy zidentyfikowane w 2024 roku zagadnienia pozostają aktualne oraz czy ich względna istotność nie uległa zmianie w wyniku zmian regulacyjnych, rynkowych lub uwarunkowań operacyjnych.

Proces przeglądu przeprowadzono z udziałem przedstawicieli kadry kierowniczej i ekspertów środowiskowych, z uwzględnieniem perspektywy interesariuszy pozyskanej w ramach konsultacji przeprowadzonych w 2024 roku. Oceną objęto 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. Obejmowała ona 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 przeprowadzonego przeglądu jako istotny aspekt w obszarze wpływów zasobów, w tym wykorzystania zasobów wskazany został:

- negatywny 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 wydobycie 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.

W 2025 roku w ramach przeglądu nie zidentyfikowano nowych istotnych ryzyk ani szans związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym. Jednocześnie Grupa konsekwentnie rozwija podejście do GOZ poprzez integrację wymagań i standardów w procesach inwestycyjnych i operacyjnych oraz poprawę jakości danych, co jest spójne z kierunkami Strategii ESG.

Szczegółowy opis przeprowadzonego przez nas procesu analizy podwójnej istotności, w tym informacje dotyczące przeprowadzonych konsultacji, 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

Podejście Grupy PHN do zarządzania zagadnieniami związanymi z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym jest w pierwszej kolejności oparte na obowiązujących ramach polityk wewnętrznych, które wyznaczają ogólne zasady postępowania w tym obszarze, a następnie rozwijane i uszczegółowiane w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 oraz w procesach inwestycyjnych, projektowych i operacyjnych.

W 2023 roku została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która określa podstawowe zasady dotyczące racjonalnego wykorzystania zasobów, odpowiedzialnego gospodarowania odpadami oraz promowania rozwiązań zgodnych z ideą gospodarki o obiegu zamkniętym. Polityka stanowi punkt odniesienia dla działań podejmowanych w ramach realizacji inwestycji, zarządzania nieruchomościami oraz bieżącej działalności operacyjnej. W związku z dalszym rozwojem strategii ESG Grupy PHN oraz zmieniającym się otoczeniem regulacyjnym i rynkowym, Grupa przystąpiła do prac nad aktualizacją Polityki zasad stosowania zrównoważonego rozwoju, w celu zapewnienia jej pełnej spójności z przyjętymi kierunkami strategicznymi. Przyjęcie zaktualizowanej Polityki planowane jest na 2026 rok.

Strategia ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 rozwija i operacjonalizuje kierunki wynikające z Polityki, zakładając m.in. rozwój praktyk wspierających racjonalne wykorzystanie zasobów, ograniczanie powstawania odpadów, zwiększenie udziału rozwiązań zgodnych z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym w cyklu życia inwestycji i obiektów.

Wymagania dotyczące postępowania z odpadami, doboru materiałów oraz praktyk budowlanych są uwzględniane w dokumentacji projektowej, kontraktowej i procedurach operacyjnych oraz podlegają stopniowej aktualizacji w celu zapewnienia ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz oczekiwaniami rynku.

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

W działalności Grupy PHN stosowane są zasady hierarchii postępowania z odpadami, obejmujące w pierwszej kolejności zapobieganie ich powstawaniu oraz ograniczanie ilości oraz ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów, następnie dążenie do ich odzysku, w tym recyklingu, a w dalszej kolejności – ich unieszkodliwianie. Grupa podejmuje działania mające na celu zwiększanie udziału ponownego wykorzystania produktów i materiałów, w tym materiałów pochodzących z recyklingu, zarówno w procesach realizacji nowych inwestycji, jak i w ramach remontów oraz modernizacji istniejących obiektów, przyczyniając się tym samym do ograniczania zużycia zasobów naturalnych.

Działania w zakresie wdrażania zasad gospodarki o obiegu zamkniętym mają charakter ciągły i systemowy, są integrowane z procesami inwestycyjnymi i operacyjnymi oraz – tam gdzie jest to uzasadnione – wdrażane na poziomie poszczególnych budów i projektów. Obejmuje one w szczególności:

- Zwracanie szczególnej uwagi na odpowiedzialne gospodarowanie odpadami w każdym realizowanym projekcie, budowie lub remoncie, w tym zapewnienie ich bezpiecznego magazynowania oraz właściwego oznakowania miejsc i pojemników (działanie ciągłe, realizowane na każdej budowie).
- Dążenie do ponownego wykorzystania materiałów odpadowych (działanie ciągłe, projektowe).

- Wtórne wykorzystywanie odpadów drewnianych pochodzących z prac ciesielskich, m.in. na potrzeby budowy punktów przeciwpożarowych (działanie realizowane projektowo, tam gdzie zasadne).
- Wymaganie od naszych wykonawców i podwykonawców m.in. stosowania materiałów atestowanych podczas prac remontowych, za których utylizację odpowiadają kontrolowani kontrahenci zewnętrzni (działanie ciągłe, ujęte w praktykach kontraktowych).
- Prowadzenie prac na inwestycjach budowlanych w reżimie działań mających na celu pozyskanie założonych na etapie projektowania poziomów certyfikacji BREEAM, LEED, Zielony Dom (działanie projektowe, uzależnione od specyfiki inwestycji).
- Wprowadzenie stałego monitoringu prawidłowego segregowania odpadów oraz odbioru wytworzonych odpadów (działanie ciągłe, realizowane na poziomie operacyjnym).
- Prowadzenie regularnych szkoleń i kampanii edukacyjno-informacyjnych dla najemców oraz pracowników z zakresu segregacji odpadów (działanie ciągłe, realizowane w cyklach rocznych).

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 Grupa PHN podejmuje działania mające na celu ograniczanie zużycia zasobów wodnych, w tym:

- Stosowanie systemów monitorowania zużycia wody (działanie ciągłe).
- Wdrażanie rozwiązań ograniczających wielkość zużycia wody, w przypadku nowych inwestycji, m.in. poprzez budowę zbiorników retencyjnych wykorzystywanych do podlewania zieleni oraz instalowanie wodooszczędnej, niskoprzepływowej armatury i perlatorów (działanie projektowe).

Realizacja opisanych działań opiera się wykorzystania zasobów wewnętrznych Grupy PHN, w szczególności zespołów odpowiedzialnych za realizację inwestycji, zarządzanie nieruchomościami oraz nadzór nad wykonawcami, a także – w razie potrzeby – wsparcia wyspecjalizowanych podmiotów zewnętrznych (np. firm zajmujących się gospodarką odpadami, doradców środowiskowych czy audytorów certyfikacji zielonych budynków). W roku sprawozdawczym koszty poniesione na działania w obszarze gospodarki o obiegu zamkniętym oraz racjonalnego wykorzystania zasobów nie były istotne z perspektywy Grupy PHN.

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

Cele Grupy PHN w obszarze wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym zostały określone w przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030. Cele te mają charakter dobrowolny, zostały wypracowane w ramach prac nad Strategią ESG i nie wynikały bezpośrednio z obowiązujących wymogów regulacyjnych. Na etapie ich formułowania nie stosowano progów ekologicznych, a ich zakres został określony w oparciu o wyniki analizy podwójnej istotności, charakter działalności Grupy oraz praktyczne możliwości wdrożenia.

Cele zostały sformułowane zarówno w ujęciu jakościowym, jak i ilościowym i koncentrują się na systemowym ograniczaniu presji na zasoby naturalne, minimalizacji ilości wytwarzanych odpadów oraz zwiększaniu efektywności wykorzystania materiałów w działalności inwestycyjnej i operacyjnej Grupy. Zostały one przypisane do hierarchii postępowania z odpadami, w szczególności do:

- Zapobiegania powstawaniu odpadów i ograniczania ich ilości.
- Zwiększania poziomu ponownego użycia, odzysku i recyklingu.
- Odpowiedzialnego zagospodarowania odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec.

Cele zostały powiązane z istotnymi zagadnieniami w obszarze wykorzystania zasobów oraz gospodarki obiegu zamkniętym, obejmującymi m.in. bardziej racjonalne gospodarowanie materiałami i surowcami, ograniczanie presji związanej z wytwarzaniem odpadów, rozwój praktyk sprzyjających ich odzyskowi i recyklingowi, a także odpowiedzialne podejście do zarządzania zasobami wodnymi. Jednocześnie cele te wspierają stopniowe włączanie zasad gospodarki o obiegu zamkniętym w procesy inwestycyjne i zakupowe Grupy.

Obejmują one działania realizowane w całym cyklu życia inwestycji – od etapu przygotowania, przez realizację i eksploatację obiektów – oraz zakładają stopniowe doskonalenie standardów operacyjnych, procesów zakupowych i jakości danych środowiskowych, umożliwiających skuteczniejsze zarządzanie wpływami.

W Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 określono następujące cele szczegółowe:

- Montaż urządzeń o niskim przepływie wody w 100% nowych i remontowanych budynków zgodnie z wymogami Taksonomii UE od 2026 roku (efektywne wykorzystanie zasobów wodnych – zapobieganie nadmiernej konsumpcji).
- Poddanie co najmniej 70% odpadów budowlanych innych niż niebezpieczne recyklingowi lub odzyskowi od 2030 roku (odzysk i recykling – zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami).
- Dążenie do stosowania w procesach budowlanych materiałów łatwych do recyklingu i ponownego wykorzystania od 2027 roku (projektowanie i zakupy w duchu gospodarki o obiegu zamkniętym).
- Realizacja zamówień materiałowych zgodnie z zasadą „zero odpadów” od 2027 roku (zapobieganie powstawaniu odpadów na etapie zakupów i realizacji inwestycji).
- Stosowanie kluczowych materiałów budowlanych posiadających certyfikat środowiskowy EPD od 2030 roku (transparentność środowiskowa i odpowiedzialny dobór materiałów).

Za wdrażanie i monitorowanie realizacji celów odpowiadają właściwe obszary operacyjne Grupy PHN, w tym zespoły odpowiedzialne za inwestycje, zarządzanie nieruchomościami oraz ESG. Postęp w realizacji celów jest: monitorowany w cyklu rocznym, analizowany w ramach przeglądu realizacji Strategii ESG, weryfikowany i – w razie potrzeby – aktualizowany w odpowiedzi na zmiany regulacyjne oraz rynkowe.

Przyjęte cele stanowią podstawę do dalszego rozwoju działań Grupy PHN w obszarze gospodarki o obiegu zamkniętym oraz będą podlegały okresowej weryfikacji w całym okresie obowiązywania Strategii ESG 2025-2030.

[E5-4] Zasoby wprowadzane

Zasadnicza część działalności Grupy PHN związana jest z realizacją inwestycji budowlanych oraz prac remontowych, które wiążą się z istotnym zużyciem surowców naturalnych oraz materiałów budowlanych. Największy udział w strumieniach zasobów wprowadzanych do działalności Grupy mają materiały wykorzystywane w procesach budowy i modernizacji obiektów, w szczególności: beton, stal, kruszywa a także woda wykorzystywana na potrzeby realizacji robót budowlanych.

W 2025 roku Grupa PHN prowadziła działania mające na celu uporządkowanie i rozwój systemu identyfikacji oraz monitorowania kluczowych strumieni zasobów wprowadzanych. Zakres i szczegółowość danych w tym obszarze są zróżnicowane i zależne od charakteru działalności oraz modelu realizacji inwestycji, w szczególności w przypadku projektów prowadzonych z udziałem generalnych wykonawców.

Zasadnicza część prowadzonej przez nas działalności, realizowana 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 2025 roku kontynuowaliśmy monitorowanie zużycia materiałów wykorzystywanych podczas realizowanych przez nas budów i remontów. Najistotniejszymi materiałami były: beton i stal. Podczas realizacji prac budowlanych wykorzystywana jest także woda²⁸.

W 2025 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.

Tabela. Zużyte surowce, materiały podczas procesów budów realizowanych przez Chemobudowę – Kraków S.A. ^{30 31}

Materiały i surowce	Jednostka	2024	2025
Masa całkowita produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych do wytworzenia produktów i usług w okresie sprawozdawczym			
Beton ³²	T	39,50	183,15
Cement	T	42,73	6,86
Stal	T	8 397,32	2 518,59
Drewno z certyfikatem (pozyskane w sposób zrównoważony)	T	568,06	199
Drewno bez certyfikatu	T	0	-
Materiały pochodzące z odzysku / recyklingu wykorzystane do budów	T	0	-
Beton ³³	T	184 974,40	70 101,13
Błocki, silikaty, cegła	T	21 826,51	14 852,11
Nadproża	T	108,50	80,88
Styropian, styrodur	T	37,24	29,6
Wełna skalna, mineralna	T	25,43	77,37
Papa	T	6,74	34,82
Sklejka szalunkowa	T	280,21	29,18
Płytki gresowe, ściennie	T	233,50	701,98

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

³⁰ 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

³¹ 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

³² Ilość betonu podana w jednostkach masy dotyczy elementów prefabrykowanych z betonu

³³ Ilość betonu gromadzona w jednostkach objętości - dotyczy betonu przywożonego w postaci płynnej. W 2024r. – 80 423,65 m³; 2025 – 30 478,75. Na potrzeby przeliczenia na tony zastosowano uśrednioną wartość 2,3t/m³.

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 2025 roku, które wskazują, że kluczowymi materiałami były: beton, stal, kruszywa. 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 wykonawców ³⁴

Materiały i surowce	Jednostka	2024	2025
Masa całkowita produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych do wytworzenia produktów i usług w okresie sprawozdawczym			
Kruszywa	T	982,10	1120,00
Beton ³⁵	T	2 954,00	13 595,00
Drewno	T	139,02	1,6
Beton ³⁶	T	45 657,99	29 698,31
Stal i inne metale	T	2 961,89	1 189,98
Bloczki, silikaty, cegły	T	6 332,17	3 907,05
Papa	T	34,30	23,48
Styropian, Styrodur	T	20,87	6,13
Wełna skalna, mineralna	T	20,54	87,24
Płytki gresowe, ścienne	T	95,53	0

Zmiany w zużyciu materiałów budowlanych wynikają przede wszystkim z różnego poziomu zaawansowania realizowanych projektów inwestycyjnych. Wahania te są naturalną konsekwencją cyklu życia inwestycji budowlanych, w którym zapotrzebowanie na materiały jest nierównomierne i zależne od etapu prac (np. fazy konstrukcyjnej lub wykończeniowej).

Poza naszą działalnością podstawową, świadczymy również działalność związaną z usługami hotelowymi. 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 marin y jachtowej kluczowymi materiałami, które zapewniają świadczenie usług w marinie są: materiały na potrzeby napraw oraz środki czystości.

Tabela. Zużyte materiały podczas świadczenia działalności dodatkowej ^{37 38}

Materiały i surowce	Jednostka	2024	2025
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	14,08
Papier, materiały biurowe	T	45,08	7,63
Sprzęt IT, tonery	T	1,18	1,05
Środki czystości	T	57,49	28,37
Produkty pralnicze	T	0,52	1,05
Meble i wyposażenie (szkoła)	T	1,10	0,15

³⁴ 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

³⁵ Ilość betonu podana w jednostkach masy dotyczy elementów prefabrykowanych z betonu

³⁶ Ilość betonu gromadzona w jednostkach objętości - dotyczy betonu przywożonego w postaci płynnej. W 2024r. - 19 851,3 m³; 2025 - 12 912,31 m³. Na potrzeby przeliczenia na tony zastosowano uśrednioną wartość 2,3t/m³

³⁷ Tabela uwzględnia dane dotyczące zużycia materiałów przez spółki Chemobudowa w Polsce, w tym Zespół Szkół Budowlanych, Zespół Usług Hotelarskich, Dalmor, PHN (Warszawa), CBPG (Katowice), Hotel Regent

³⁸ 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

Pościel, ręczniki (hotel)	T	0,98	1,23
Materiały dekoracyjne (hotel)	T	0,96	0,54
Artykuły żywnościowe (hotel)	T	158,21	167,64

[E5-5] Zasoby odprowadzane

Produkty i materiały

Kluczowymi produktami powstającymi w wyniku działalności Grupy PHN są budynki, projektowane i realizowane zgodnie z obowiązującymi standardami budowlanymi oraz wymaganiami technicznymi. Na etapie przygotowania i realizacji inwestycji Grupa analizuje możliwości zastosowania rozwiązań z obszaru gospodarki o obiegu zamkniętym, w szczególności takich, które w sposób systemowy przyczyniają się do ograniczania zużycia zasobów oraz minimalizacji ilości wytwarzanych odpadów.

Grupa PHN zapewnia wysoką trwałość realizowanych obiektów, porównywalną z inwestycjami realizowanymi przez wiodące podmioty z sektora deweloperskiego i budowlanego. Budynki projektowane są w sposób umożliwiający naprawę oraz wymianę elementów ulegających zużyciu, co sprzyja wydłużeniu ich cyklu życia i ograniczeniu ilości odpadów powstających na etapie eksploatacji. Obiekty poddawane są regularnym przeglądom technicznym, umożliwiającym bieżące monitorowanie ich stanu oraz podejmowanie działań konserwacyjnych w odpowiednim czasie.

W przypadku inwestycji biurowych Grupa PHN poddaje budynki 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 portfelu nieruchomości Grupy PHN znajduje się między innymi ponad 155-metrowa SKYSAWA, która otrzymała końcowy certyfikat zrównoważonego budownictwa BREEAM na poziomie Outstanding z wynikiem 95,6%. W 2025 roku Grupa PHN kontynuowała 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 zostały zamontowane także energooszczędne systemy i instalacje.

Grupa PHN rozpoczęła realizację celu strategicznego polegającego na wdrażaniu certyfikacji środowiskowej dla inwestycji mieszkaniowych w systemie Zielony Dom. W ramach tych działań certyfikacją objęta została inwestycja Nowa Nakielska. Certyfikacja Zielony Dom polega na kompleksowej ocenie projektu budynku mieszkalnego pod kątem jego wpływu na środowisko oraz jakości warunków użytkowania dla mieszkańców. Proces obejmuje analizę rozwiązań projektowych, zastosowanych materiałów budowlanych oraz rozwiązań technicznych w zakresie m.in. efektywności energetycznej, gospodarowania wodą, wykorzystania zasobów, jakości środowiska wewnętrznego oraz ograniczania oddziaływania inwestycji na środowisko w całym cyklu użytkowania budynku.

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 2025 roku wytworzyliśmy 2 403,62 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 kodach³⁹:

- 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. ^{40 41}

Wskaźnik	Jednostka	2024	2025
Całkowita ilość wytworzonych odpadów w związku z prowadzoną działalnością	T	2 104	2 403,62

³⁹ Kody zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 roku w sprawie katalogu odpadów

⁴⁰ 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. W przypadku 2025 roku zarówno dane z Chemobudowy – Kraków S.A. w Polsce, jak i dane Oddziału w Niemczech dotyczą okresu do 31 grudnia 2025 roku

⁴¹ Przedstawione dane dotyczące całkowitych ilości odpadów pochodzących z operacji własnych zostały zebrane z kart przekazania odpadów oraz deklaracji z systemu BDO. Dane dotyczą odpadów innych niż niebezpieczne

Całkowita ilość wytworzonych odpadów innych niż niebezpieczne	T	2 104	2 403,62
Całkowita ilość wytworzonych odpadów niebezpiecznych	T	0	0

Informacje dotyczące składu odpadów określono zgodnie z przepisami prawnymi. Informacje w zakresie masy odpadów określano na podstawie danych z dokumentów ewidencji i przekazania odpadów, zawartych w systemie BDO. Masa odpadów wskazywana w kartach 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 2025 nie prowadziliśmy szczegółowej ewidencji danych dotyczących sposobów dalszego zagospodarowania wytworzonych przez nas odpadów. Planujemy rozpoczęcie ewidencjonowania danych w tym zakresie w 2026 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 2025 roku wytworzyliśmy łącznie 410,93 ton odpadów innych niż niebezpieczne. Największymi ilościowo strumieniami wytworzonych odpadów komunalnych w 2025 roku były odpady o kodach⁴²:

- 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 Hotelarskich ⁴³

Wskaźnik ⁴⁴	Jednostka	2024	2025
Całkowita ilość wytworzonych odpadów w związku z prowadzoną działalnością	T	433,06	410,93
Całkowita ilość wytworzonych odpadów innych niż niebezpieczne	T	433,06	410,93
Całkowita ilość wytworzonych odpadów niebezpiecznych	T	0	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 literaturowych⁴⁶. W roku 2025 kontynuowaliśmy, rozpoczęte w 2024 roku, 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 R5⁴⁷. 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 poddawane były procesowi odzysku R12. Odpady z papieru poddawano procesom odzysku R3.

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

⁴³ Dane za rok 2025

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

⁴⁷ Oznaczenia procesów odzysku, recyklingu oraz unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach

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 2021/2178). Ujawnienia taksonomiczne dotyczą okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 1.01.2025 – 31.12.2025.

Kategorie działalności zostały określone na podstawie całkowitych kosztów obrotu, CapEx i OpEx. Podczas identyfikacji korzystano również z europejskiego systemu klasyfikacji działalności gospodarczej (NACE). Zakres działalności Grupy PHN w 2025 roku nie uległ istotnym zmianom w porównaniu do roku 2024. Zidentyfikowano następujące działalności Grupy Kapitałowej PHN kwalifikujące się do systematyki:

- CE 3.3. Rozbiórka i burzenie budynków i innych konstrukcji – W 2025 nie zidentyfikowano kosztów obrotu, CapEx ani OpEx dla działalności, jednakże zidentyfikowano je w roku 2024 i przewidywane są w roku 2026.
- 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 zakresie działalności wchodzi 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 zakresie działalności wchodzi 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 Przemysłowego 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.

Zakres zidentyfikowanych działalności gospodarczych kwalifikujących się do Taksonomii UE w 2025 roku pozostaje nie uległ zmianie w stosunku do poprzedniego roku sprawozdawczego, co wynika z braku istotnych zmian w modelu biznesowym oraz strukturze działalności Grupy PHN.

Ocena działalności gospodarczej zgodnej z systematyką

Aby określić zgodność działalności gospodarczej z obowiązującą systematyką, została przeprowadzona ocena 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 2025 roku spełnia wymogi systematyki. Metodyka oceny zgodności w 2025 roku pozostaje spójna z podejściem zastosowanym w 2024 roku. 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.).

Na podstawie przeprowadzonej analizy potwierdzono, że Grupa PHN spełnia kryterium minimalnych gwarancji określone w Taksonomii UE. W 2025 roku nie odnotowano prawomocnych orzeczeń sądowych ani zgłoszeń dotyczących naruszeń, które mogłyby podważać spełnienie tego kryterium. Nie stwierdzono zgłoszeń w rejestrach Krajowego Punktu Kontaktowego OECD (KPK OECD), Business and Human Rights Resource Centre (BHRRC) lub innych jednostek prawnych.

Jednocześnie Grupa PHN traktuje spełnienie minimalnych gwarancji jako proces ciągły i podlega on stałemu doskonaleniu. W ramach wdrażania standardów ESRS oraz rozwoju systemu zarządzania ESG, Grupa prowadzi bieżący przegląd i uspojnianie polityk oraz procedur należytej staranności, dostosowując je do zmieniających się wymogów regulacyjnych, najlepszych praktyk rynkowych oraz skali i charakteru prowadzonej działalności.

Prezentacja kluczowych wskaźników wyników

Poniżej przedstawiono tabele kluczowych wskaźników według wzoru do celów ujawniania kluczowych wskaźników wyników przedsiębiorstw niefinansowych zgodnie z Załącznikiem II Rozporządzenia 2021/2178. W 2025 roku zastosowano podejście do ujawnień taksonomicznych spójne z rokiem 2024.

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 1.01.2025-31.12.2025 (dalej: „**Sprawozdanie finansowe za 2025 rok**”). Zgodnie z metodyką sporządzania sprawozdań finansowych, uwzględniono odpowiednie wyłączenia konsolidacyjne, w celu wyeliminowania ryzyka podwójnego liczenia, wszelkie kwoty przypisane do pozycji Obrót, CapEx, OpEx 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 roku⁴⁹.

KPI obrotu

Mianownik obrotu obejmował przychody netto ze sprzedaży produktów i usług na podstawie Sprawozdania finansowego za 2025 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.

⁴⁹ 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

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 2025 rok. Wartość nakładów inwestycyjnych została zaczerpnięta ze Sprawozdania finansowego za 2025 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 bezpośrednio, 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 – w tym przypadku w 2025 nie zidentyfikowano Opex, jednakże zidentyfikowany był w roku 2024 oraz przewidywany jest w roku 2026. Dla porządku postanowiliśmy zatem pozostawić tę pozycję; 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 budynków; 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.

KPI obrót⁵⁰

Rok Obrotowy 2025	2025			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")						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)
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)		%	E	T
		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			
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																			
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	42,9	4,90	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	-	-	-	-	T	4,92	-	-
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		40,3	42,9	4,90	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	-	-	-	-	T	4,92	-	-
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	544,7	62,17	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								57,29%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	231	26,36	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								30,96%		
Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe	BIO 2.1	46,6	5,32	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL								5,17%		
Edukacja	CCA 11	7,5	0,86	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,76%		
Obrót z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		829,8	94,71	88,87%	0,86%	0%	0%	0%	5,34%								94,19%		
A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		872,8	99,61	93,79%	0,86%	0%	0%	0%	5,34%								99,54%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		3,4	0,39																
OGÓLEM		876,2	100																

Część obrotu/Calkowity obrót		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	4,90%	93,79%

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. 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

CCA	0,00%	0,86%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,00%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	5,34%

 KPI CapEx⁵¹

Rok Obrotowy 2025	2025			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")						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)	
	Kod lub kody (2)	Nakłady inwestycyjne (3)	Odsetek nakładów inwestycyjnych (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)
Działalność gospodarcza (1)		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)																			
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)																			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	114	96,88	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								97,2%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	2,6	2,25	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1,56%		
Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe	BIO 2.1	0,9	0,76	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL								1,13%		
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		117,6	99,9	99,15%	0%	0%	0%	0%	0,77%								99,9%		
A. Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		117,6	99,9	99,15%	0%	0%	0%	0%	0,77%								99,9%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		0,1	0,1																

⁵¹ 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

OGÓLEM		117,7	100
--------	--	-------	-----

	Część nakładów inwestycyjnych/Łączne nakłady inwestycyjne	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0,00%	99,15%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,00%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	0,77%

KPI OpEx ⁵²

Rok Obrotowy 2025	2025			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNISH ("nie czyni poważnych szkód")						Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrot, rok N-1 (18)	Kategoria działalności wspomagającej (19)	Kategoria działalności na rzecz przejścia (20)
	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)				
		min 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	5,2	20	T	N	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	T	T	-	-	-	-	T	16,66	-	-

⁵² 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

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	0,07%	-	T
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką (A.1))		4,0	5,2	20,07%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	-	T	T	-	-	16,73%	-	-
W tym wspomagająca			-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	E	-
W tym na rzecz przejścia			0,07	0,07%						T	T	-	T	T	-	T	0,07%	-	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	0	N/EL	N/E L	N/E L	EL	N/E L	N/E L								0,84%		
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	0,5	1,91	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								1,37%		
Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną	CCM 7.3	1,2	4,95	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								0,58%		
Montaż, konserwacja i naprawa instrumentów i urządzeń do pomiaru, regulacji i kontroli charakterystyki energetycznej budynku	CCM 7.5	0,4	1,47	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								0,32%		
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	14,8	57,39	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								65,09%		
Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe	BIO 2.1	3	11,79	N/EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								12,07%		
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								2,99%		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		20,7	79,93	68,22%	0%	0%	0%	0%	11,63%								83,27%		
A. Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1.+A.2)		25,8	100	88,37%	0%	0%	0%	0%	11,63%								100%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		0	0																
OGOLEM		25,8	100																

Część wydatków operacyjnych/Łączne wydatki operacyjne		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	20%	88,37%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,00%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	11,63%

Załącznik – Działalność związana z energią jądrową i gazem ziemnym⁵³

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. Priorytetem Grupy jest tworzenie bezpiecznego, stabilnego i sprzyjającego rozwojowi środowiska pracy, umożliwiającego pracownikom podnoszenie kwalifikacji oraz rozwój zawodowy.

Na potrzeby niniejszej Sprawozdawczości przyjęto następujące definicje:

- Pracownicy to wszystkie osoby świadczące pracę dla Grupy PHN na podstawie umowy o pracę. Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa PHN zatrudniała 532 pracowników, w tym 520 osób w Polsce i 12 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 współpracy, umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy o świadczenie usług zarządzania). Dane liczbowe dotyczące tych osób przedstawiono w ramach ujawnienia S1-7.

Wpływy, ryzyka i szanse w obszarze pracowniczym zostały po raz pierwszy zidentyfikowane i ocenione w 2024 roku w ramach analizy podwójnej istotności. W 2025 roku dokonano przeglądu i aktualizacji tych zagadnień, potwierdzając ich istotność w kontekście m.in. aktualnego modelu biznesowego Grupy PHN oraz przyjętej w grudniu 2025 roku Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030.

Pozytywny wpływ, który obejmuje:

- pozytywny, rzeczywisty wpływ zatrudnienia pracowników w formie umów o pracę, zapewnienia świadczeń socjalnych w wyższej wysokości niż odpis podstawowy wynikający z przepisów dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę oraz komunikacji wewnętrznej w tym zakresie, co pozytywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa zatrudnienia. W Grupie zostały utworzone Zakładowe Fundusze Świadczeń Socjalnych, a zatrudnienie pracowników na umowę o pracę jest czynnikiem wyróżniającym w sektorze branży budowlanej.

⁵³ 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

Negatywny wpływ, który obejmuje:

- negatywny, rzeczywisty wpływ wypadków na placach budowy 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 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. siedmiodzinny czas pracy w piątki w okresie wakacyjnym oraz dodatkowe dni wolne (w PHN S.A., DALMOR Property Management Sp. z o.o.), świadczenia wynikające z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (Chemobudowa – Kraków S.A.) – np. nagroda z okazji Dnia Budowlanica.

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. W ramach analizy nie zidentyfikowano operacji narażonych na znaczące ryzyko wystąpienia pracy przymusowej lub pracy dzieci.

Zidentyfikowane wpływy, ryzyka i szanse są bezpośrednio powiązane ze strategią oraz modelem biznesowym Grupy PHN, w szczególności w obszarze realizacji projektów inwestycyjnych, zarządzania portfelem nieruchomości oraz zapewnienia ciągłości operacyjnej. Bezpieczeństwo pracy oraz rozwój kompetencji pracowników stanowią elementy realizacji celów strategicznych, w tym celów określonych w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030. W odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyka i szanse Grupa wdraża działania obejmujące m.in. rozwój polityk HR, programów szkoleniowych, inicjatyw wspierających dobrostan pracowników oraz rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo pracy. Podejście to ma na celu zarówno ograniczenie negatywnych wpływów, jak i wzmocnienie pozytywnych efektów działalności, przy jednoczesnym wspieraniu długoterminowej wartości Grupy.

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

Działania Grupy PHN w obszarze tworzenia pozytywnego środowiska pracy oraz wspierania rozwoju zawodowego pracowników koncentrują się na systematycznym dialogu i skuteczniejszej komunikacji wewnętrznej. Wykorzystywane są w tym celu m.in. narzędzia, takie jak intranet wewnętrzny, szkolenia, webinary, okresowe rozmowy oceniające, przeglądy możliwości rozwoju zawodowego oraz biuletyny informacyjne.

Opinie i potrzeby pracowników są analizowane i uwzględniane przy kształtowaniu polityki personalnej oraz celów wydajnościowych w obszarze HR. W 2025 roku kontynuowano wykorzystywanie informacji zwrotnych od pracowników w procesach decyzyjnych, co sprzyja dostosowywaniu rozwiązań organizacyjnych do zmieniających się oczekiwań rynku pracy oraz wspiera wzrost satysfakcji i zaangażowania pracowników.

Włączenie perspektywy pracowników w procesy strategiczne i operacyjne umożliwia Grupie PHN reagowanie na wyzwania związane z pozyskiwaniem i utrzymaniem wykwalifikowanej kadry oraz stanowi istotny element realizacji działań wynikających ze Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030.

[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 przepisami prawa oraz wewnętrznymi regulacjami organizacji, co ma gwarantować zgodność z najwyższymi standardami etycznymi i prawnymi. Dokładny opis polityk, procedur i regulaminów 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 przestrzegane są normy mające na celu zapewnienie pracownikom godnych, bezpiecznych i zapewniających równość warunków pracy oraz wynagradzania. Działania te służą nie tylko spełnianiu wymogów prawnych, lecz także budowaniu środowiska pracy opartego na współpracy, tolerancji, szacunku i wzajemnej odpowiedzialności w codziennych relacjach zawodowych.

Biura odpowiedzialne za zarządzanie zasobami ludzkimi w poszczególnych spółkach Grupy PHN odpowiedzialne są, m.in. za: kształtowanie strategii zatrudnienia i polityki wynagradzania; projektowanie budżetu oraz zarządzanie wynagrodzeniami i benefitami; szkolenia i rozwój pracowników; rekrutację i selekcję pracowników; monitorowanie poziomu zatrudnienia i kosztów osobowych;

organizowanie i nadzorowanie obsługi spraw personalnych; zarządzanie talentami; organizowanie działalności socjalno-bytowej; zarządzanie Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych we współpracy z Komisją Socjalną; budowanie zaangażowania i kultury organizacyjnej; wellbeing pracowników; działania z obszaru budowania kultury różnorodności i włączania (D&I) w miejscu pracy, 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. Ich celem jest zapewnienie przejrzystości, zgodności z przepisami prawa pracy oraz spójności w zakresie kultury organizacyjnej.
Procedura Zatrudnienia	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 oraz przebieg procesu rekrutacji.
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	Obowiązują 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 Premiowania	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

	<p>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 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.</p>
Regulamin zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następczych	<p>Regulamin obowiązujący w PHN S.A. ma na celu umożliwienie zgłaszania informacji o naruszeniu prawa i ochronie 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 następczych. Dokument jest zapewnieniem przez PHN S.A. ochrony osobom zgłaszającym naruszenia prawa w kontekście związanym z pracą.</p>
Instrukcja ogólny BHP	<p>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.</p>
Polityka zapobiegania wypadkom przy pracy	<p>Obowiązuje w PHN S.A. Jej celem jest zapewnienie oraz utrzymanie zdrowego oraz bezpiecznego środowiska pracy poprzez eliminację zagrożeń, zmniejszenie ryzyka dla zdrowia i bezpieczeństwa, ustanowienie ogólnych ram organizacyjnych wspierających zapobieganie wypadkom przy pracy, uświadomienie pracowników o potencjalnych zagrożeniach i promowanie kultury bezpieczeństwa, dążąc do całkowitego wyeliminowania wypadków.</p>
Procedura prowadzenia rekrutacji i wdrożenia pracownika	<p>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.</p>
Procedura systemu ocen pracowniczych	<p>Wdrożona w 2025 roku w PHN S.A. Określa zasady przeprowadzania ocen okresowych pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych i niekierowniczych. Jej celem jest podniesienie efektywności zarządzania, wsparcie rozwoju kompetencji zawodowych pracowników, wsparcie identyfikacji potrzeb szkoleniowych i potencjału pracowników, między innymi przez dostarczanie informacji zwrotnej.</p>
Regulamin przyznawania nagród uznaniowych dla pracowników wraz z Procedurą wyznaczania i rozliczania celów	<p>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.</p>
Regulamin zatrudniania i wynagradzania pracowników na budowach w Niemczech	<p>Dokument, obowiązujący w Chemobudowie-Kraków S.A., określa zasady zatrudniania, wynagradzania oraz warunki pracy pracowników realizujących projekty budowlane na terenie Niemiec. Regulamin</p>

	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 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 Budowlarica”, 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, taryfikatory 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.
Procedura dotycząca przeciwdziałaniu dyskryminowaniu w	Obowiązująca w PHN S.A. i Dalmor Property Management Sp. z o.o.

zatrudnieniu oraz mobbingowi	Określa sposób postępowania w sprawach dotyczących dyskryminacji w zatrudnieniu oraz mobbingu w zakresie składania zawiadomienia, powoływania komisji oraz prowadzenia postępowania wyjaśniającego.
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.
Polityka równowagi płci	Wdrożona w 2025 roku w Chemobudowie – Kraków S.A. Polityka stanowi zobowiązanie pracodawcy do przeciwdziałania wszelkim przejawom dyskryminacji ze względu na płeć. Dokument określa zasady i cele, które mają zapewnić, iż płeć nigdy nie będzie barierą w dostępie do możliwości oferowanych przez Spółkę.

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 2025 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. Jednocześnie kontynuowano prace analityczne i przeglądowe dotyczące tych zagadnień, przy czym przyjęcie ewentualnych aktualizacji polityk zostało przesunięte na 2026 rok, z uwagi na planowane zmiany regulacyjne na poziomie Unii Europejskiej.

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, obejmującą szerokie spektrum zagadnień związanych z zarządzaniem zasobami ludzkimi oraz relacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Prace nad tym dokumentem były kontynuowane w 2025 roku, natomiast jego formalne przyjęcie zostało przesunięte na 2026 rok, w celu zapewnienia pełnej zgodności z planowanymi zmianami legislacyjnymi oraz wytycznymi regulacyjnymi.

Jednocześnie w 2025 roku w PHN S.A. przyjęto Politykę zapobiegania wypadkom, wzmacniającą podejście do zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy. Jej celem jest zapewnienie i utrzymanie zdrowego oraz bezpiecznego środowiska pracy poprzez eliminację zagrożeń, ustanowienie ogólnych ram organizacyjnych dot. zapobiegania wypadkom przy pracy, uświadomienie pracowników o potencjalnych zagrożeniach i promowanie kultury bezpieczeństwa, dążąc do całkowitego wyeliminowania wypadków.

W ramach działań wspierających rozwój kompetencji oraz efektywność zarządzania zasobami ludzkimi, w 2025 roku w PHN S.A., wdrożono Procedurę systemu ocen pracowniczych, regulującą zasady przeprowadzania okresowych ocen pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych i niekierowniczych. Ponadto w Chemobudowie – Kraków S.A. przyjęto Politykę równowagi płci, ukierunkowaną na przeciwdziałanie wszelkim przejawom dyskryminacji ze względu na płeć. Dokument określa zasady i cele, które mają zapewnić, iż płeć nigdy nie będzie barierą w dostępie do możliwości oferowanych przez spółkę.

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, 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 dotyczące kwestii wynagrodzenia precyzują zasady naliczania wynagrodzeń i świadczeń dodatkowych, gwarantując konkurencyjne i sprawiedliwe warunki płacowe, zgodne 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 następczych, 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 pozyskano m.in. za pośrednictwem ankiet skierowanych do wszystkich pracowników Grupy PHN. Zebrane informacje zostały przeanalizowane i uwzględnione w procesie identyfikacji oraz oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans.

W 2025 roku wyniki tego procesu były wykorzystywane oraz poddane przeglądowi w kontekście prac nad Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, co pozwoliło na zapewnienie spójności pomiędzy zidentyfikowanymi oczekiwaniami pracowników a przyjętymi celami strategicznymi w obszarze społecznym. Za koordynację działań związanych z zaangażowaniem pracowników w proces analizy podwójnej istotności oraz przegląd jej wyników odpowiadał zespół ds. ESG funkcjonujący w Jednostce Dominującej.

W codziennej działalności współpraca z pracownikami oraz przedstawicielami pracowników realizowana jest przede wszystkim poprzez bezpośredni dialog z przełożonymi, a także za pośrednictwem struktur zarządzania zasobami ludzkimi oraz funkcjonujących w Grupie PHN form dialogu społecznego, w tym współpracy ze związkami zawodowymi i radami pracowników, zgodnie z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi oraz przepisami prawa pracy.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, od 2026 roku planowane jest rozpoczęcie regularnych badań satysfakcji pracowników, które będą stanowić dodatkowe narzędzie dialogu oraz źródło informacji wspierających dalsze doskonalenie polityk i działań w obszarze zarządzania zasobami ludzkimi.

[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 następczych 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 działania mające na celu zarządzanie istotnymi wpływami związanymi z własnymi zasobami pracowniczymi, w szczególności w obszarze bezpieczeństwa, dobrostanu oraz stabilności zatrudnienia. Jednym z kluczowych pozytywnych wpływów działalności Grupy jest zatrudnianie pracowników w oparciu o umowy o pracę, co zapewnia stabilność zatrudnienia, przewidywalność warunków pracy oraz dostęp do świadczeń socjalnych. Spółki z Grupy PHN oferują również szeroki wachlarz benefitów pozapłacowych, w tym rozbudowaną opiekę zdrowotną, oraz prowadzą komunikację wewnętrzną w zakresie praw pracowniczych i dostępnych świadczeń.

W kontekście zarządzania ryzykami zdrowotnymi oraz bezpieczeństwa pracy Grupa PHN realizuje działania prewencyjne i nadzorcze, ze szczególnym uwzględnieniem działalności budowlanej, w której potencjalne wypadki mogą mieć istotne konsekwencje dla zdrowia i życia pracowników. W celu minimalizacji tych ryzyk stosowane są procedury z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzone są szkolenia oraz zapewniany jest bieżący nadzór nad przestrzeganiem zasad bezpieczeństwa.

W ramach nadzoru nad realizowanymi inwestycjami przedstawiciele spółek z Grupy PHN uczestniczą w spotkaniach koordynacyjnych z wykonawcami, podwykonawcami oraz generalnymi wykonawcami, podczas których omawiane są m.in. kwestie bezpieczeństwa pracy, organizacji robót oraz komunikacji na placach budowy. Działania te umożliwiają bieżącą identyfikację zagrożeń oraz wdrażanie odpowiednich środków zaradczych.

Dodatkowo spółki z Grupy PHN stosują mechanizmy umożliwiające zgłaszanie nieprawidłowości, w tym potencjalnych naruszeń praw pracowniczych, zasad bezpieczeństwa pracy lub standardów etycznych. Funkcjonujące systemy zapewniają ochronę osób dokonujących zgłoszeń przed działaniami odwetowymi. Szczegółowe informacje dotyczące tych mechanizmów zostały przedstawione w Rozdziale 5.1 – Postępowanie w biznesie.

W 2024 roku pracownicy Grupy PHN zostali zaangażowani w proces identyfikacji istotnych tematów w obszarze społecznym w ramach analizy podwójnej istotności, m.in. poprzez udział w ankietach. W 2025 roku prowadzono monitoring działań podejmowanych w odpowiedzi na zidentyfikowane wpływy, ryzyka i szanse, obejmujący w szczególności analizę potrzeb szkoleniowych zgłaszanych przez pracowników, wyniki ankiet poszkoleniowych, wnioski szkoleniowe przekazywane przełożonym. Monitoring służył dostosowywaniu działań w obszarze pracowniczym do bieżących potrzeb organizacji i pracowników. Od 2026 roku Grupa PHN planuje dodatkowo wdrożyć badania satysfakcji pracowników, które będą stanowić uzupełniające narzędzie monitorowania skuteczności podejmowanych działań.

Wyniki analizy podwójnej istotności oraz wnioski z dialogu z pracownikami zostały wykorzystane w pracach nad Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, przyjętą w grudniu 2025 roku. Strategia określa kierunki działań i cele w obszarze pracowniczym, ukierunkowane m.in. na poprawę dobrostanu pracowników, wzrost zaangażowania, bezpieczeństwo pracy oraz zapewnienie zgodności z obowiązującymi i planowanymi regulacjami prawnymi. Część celów ma charakter ciągły i będzie realizowana w kolejnych latach, w tym poprzez systematyczne monitorowanie oraz doskonalenie procesów związanych z zarządzaniem zasobami ludzkimi.

[S1-5] Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Cele Grupy PHN w obszarze własnych zasobów pracowniczych zostały określone w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, przyjętej w grudniu 2025 roku. Cele te odnoszą się do istotnych wpływów, ryzyk i szans zidentyfikowanych w ramach analizy podwójnej istotności oraz koncentrują się na poprawie bezpieczeństwa pracy, dobrostanu pracowników, równości i stabilności zatrudnienia, a także wzmocnieniu zaangażowania i kultury organizacyjnej.

W szczególności Strategia ESG zakłada realizację następujących celów w obszarze pracowniczym:

- zwiększenie bezpieczeństwa pracy poprzez dążenie do zerowej liczby wypadków śmiertelnych i wypadków ciężkich,
- zapewnienie objęcia 100% pracowników szkoleniami oraz programami promującymi kulturę bezpieczeństwa,
- dążenie do osiągnięcia równowagi wynagrodzeń pomiędzy pracownikami zatrudnionymi na tych samych stanowiskach i w porównywalnych zakresach odpowiedzialności,
- coroczne przeprowadzanie badań satysfakcji pracowników od 2026 roku,
- systematyzację i rozwój inicjatyw realizowanych na rzecz pracowników w oparciu o wyniki badań satysfakcji,
- budowę środowiska pracy sprzyjającego zdrowiu, równowadze między życiem zawodowym i prywatnym oraz dobrostanowi pracowników.

Realizacja powyższych celów będzie wspierana przez działania operacyjne, polityki wewnętrzne oraz procesy zarządzania zasobami ludzkimi funkcjonujące w Grupie PHN. Postępy w ich realizacji będą monitorowane w kolejnych latach w oparciu o mierzalne wskaźniki oraz raportowane zgodnie z obowiązującymi wymogami sprawozdawczymi.

[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 2025 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 oraz transferu wiedzy celem uniknięcia wystąpienia ukrytej luki kompetencyjnej. Oznacza to konieczność integracji zarządzania wiedzą z procesem rekrutacji, ocen pracowniczych oraz rozwoju kompetencji. Podejmowane działania mają na celu optymalizację obciążenia pracowników w wybranych obszarach oraz poprawę efektywności poszczególnych jednostek organizacyjnych Grupy PHN.

W 2025 roku Grupa PHN kontynuowała działania w obszarze dialogu z pracownikami, opierając się na wynikach analizy podwójnej istotności przeprowadzonej w 2024 roku, w której pracownicy zostali zaangażowani m.in. poprzez udział w ankietach. Zebrane opinie, po ich analizie, stanowiły istotne źródło informacji w procesie identyfikacji kluczowych wpływów, ryzyk i szans w obszarze pracowniczym.

Wyniki tego procesu zostały wykorzystane w roku sprawozdawczym w pracach nad Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, przyjętą w grudniu 2025 roku. Strategia ta określa kierunki dalszych działań w zakresie zarządzania kapitałem ludzkim, w tym w obszarach bezpieczeństwa pracy, dobrostanu pracowników, równości oraz stabilności zatrudnienia, zapewniając spójność pomiędzy oczekiwaniami pracowników a długoterminowymi celami Grupy.

Tabela. Liczba pracowników w Grupie Kapitałowej PHN w 2025 roku ⁵⁴

Płeć	Liczba pracowników		
	2024	2025	Zmiana r/r
Kobieta	226	219	- 3 %
Mężczyzna	385	313	- 19 %
Inna	0	0	-
Nie zgłoszono płci	0	0	-

⁵⁴ 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.

Razem	611	532 ⁵⁵	- 13 %
-------	-----	-------------------	--------

Tabela. Liczba pracowników w Grupie Kapitałowej PHN w podziale na rodzaj zatrudnienia i płeć w 2025 roku

	Kobiety	Mężczyźni	Inna	Nie zgłoszono płci	Całkowita liczba pracowników
Liczba pracowników (liczba całkowita)					
2024	226	385	0	0	611
2025	219	313	0	0	532
Zmiana r/r	- 3 %	- 19 %	-	-	- 13 %
Liczba pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony (liczba całkowita)					
2024	177	258	0	0	435
2025	174	234	0	0	408
Zmiana r/r	- 2 %	- 9 %	-	-	- 6 %
Liczba pracowników zatrudnionych na czas określony (liczba całkowita)					
2024	50	126	0	0	176
2025	45	79	0	0	124
Zmiana r/r	- 10 %	- 37 %	-	-	- 29 %
Liczba pracowników, którym nie gwarantuje się godzin pracy (liczba całkowita)					
2024	0	0	0	0	0
2025	0	0	0	0	0
Zmiana r/r	-	-	-	-	-
Liczba pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy (liczba całkowita)					
2024	219	380	0	0	599
2025	213	308	0	0	521
Zmiana r/r	- 3 %	- 19 %	-	-	- 13 %
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy (liczba całkowita)					
2024	7	5	0	0	12
2025	6	5	0	0	11
Zmiana r/r	- 14 %	0 %	-	-	- 8 %

Tabela. Liczba pracowników w Grupie Kapitałowej PHN, którzy odeszli oraz wskaźnik rotacji pracowników ⁵⁶

	2024	2025	Zmiana r/r
Liczba pracowników, którzy odeszli z pracy	159	162	+ 2 %
Wskaźnik rotacji pracowników	26,02 %	30,45 %	+ 4,43 p.p.

⁵⁵ W tym 17 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.)

⁵⁶ 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 i 2025 roku.

[S1-7] Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki

W 2025 roku Grupa PHN zatrudniała 157 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 różnorodnościTabela. Liczba i udział pracowników zatrudnionych w kadrze kierowniczej najwyższego szczebla w podziale na płeć ⁵⁷

Płeć	2024	Udział (%)	2025	Zmiana r/r	Udział (%)	Zmiana r/r
Kobieta	22	3,60 %	20		3,76 %	+ 0,16 p.p.
Mężczyzna	29	4,75 %	19		3,57 %	- 1,18 p.p.
Inna	0	0	0		0	-
Nie zgłoszono	0	0	0		0	-
Całkowita liczba pracowników w kadrze kierowniczej najwyższego szczebla	51	8,35 %	39		7,33 %	- 1,02 p.p.

Tabela. Liczba pracowników Grupy Kapitałowej PHN w podziale na grupy wiekowe

Grupa wiekowa	2024	Udział (%)	2025	Zmiana r/r	Udział (%)	Zmiana r/r
Poniżej 30 lat	104	17,02 %	85	- 18 %	15,98 %	- 1,04 p.p.
W wieku 30–50 lat	271	44,35 %	246	- 9 %	46,24 %	+ 1,89 p.p.
Powyżej 50 roku życia	236	38,63 %	201	- 15 %	37,78 %	- 0,85 p.p.
Całkowita liczba pracowników	611	100 %	532	- 13 %	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 osiągnięcia 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 uznaniowe lub regulaminowe premie kwartalne, nagrody uznaniowe oraz premie roczne. W 2025 roku procent pracowników otrzymujących wynagrodzenia poniżej ustalonego poziomu adekwatnego wynagrodzenia wyniósł 0%⁵⁸.

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
- usługi anonimowego wsparcia psychologicznego.

⁵⁷ Przez kadrę kierowniczą najwyższego szczebla rozumie się osoby zajmujące stanowisko dyrektora, zastępcy dyrektora oraz kierownika bezpośrednio raportującego do Zarządu.

⁵⁸ Najniższą płacę obliczono dla najniższej kategorii zaszerogowania 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.

W 2025 roku w spółce Chemobudowa Kraków S.A. pracownicy skorzystali dodatkowo z benefitów nieobjętych Regulaminem Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (wynikających z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy), m.in. z nagród jubileuszowych, nagrody pieniężnej z okazji Dnia Budowlanica, zapewnienia zakwaterowania w miejscu wykonywania pracy w każdej lokalizacji kontraktów prowadzonych przez spółkę, zapewnienia bezpłatnych przejazdów pomiędzy miejscem zamieszkania a miejscem wykonywania pracy.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, Grupa dąży do osiągnięcia równowagi wynagrodzeń pomiędzy pracownikami zatrudnionymi na tych samych stanowiskach i w porównywalnych zakresach odpowiedzialności, co stanowi jeden z kluczowych celów w obszarze zarządzania kapitałem ludzkim. Realizacja tego celu będzie wspierana przez rozwój procesów kadrowych, w tym systemów ocen, analizę danych wynagrodzeniowych oraz dalsze doskonalenie procedur wewnętrznych.

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 utworzonego Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych („ZFŚS”, „Fundusz”). Do korzystania ze świadczeń ze środków z Funduszu uprawnieni są m.in.: pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy, pracownicy przebywający na urloпах związanych z rodzicielstwem. Osoby te oprócz różnych świadczeń przyjętych przez Komisje Socjalne 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, zapomogi.

Grupa PHN w pełni przestrzega obowiązujących przepisów prawa pracy w zakresie urloпów 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 dokonanej 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 potrzeby rozwojowe pracowników wynikające z oceny pracowniczej. 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. Dla pracowników z kadry zarządzającej wyższego i niższego szczebla w PHN S.A. uruchomiono platformę elearningową z dostępem do licznych szkoleń kompetencyjnych.

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 2025 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 16,34 godzin, w tym 14,03 godzin dla kobiet i 19,16 godzin dla mężczyzn, gdzie łączna liczba godzin szkoleniowych wynosiła 8 628,50.

W okresie sprawozdawczym w Grupie PHN zrealizowano szereg szkoleń miękkich i technicznych, wspierających rozwój kompetencji pracowników. W PHN S.A. wdrożono Procedurę systemu ocen pracowniczych, który stanowi narzędzie wspierające identyfikację potrzeb rozwojowych, planowanie szkoleń oraz monitorowanie rozwoju kompetencji pracowników. Pełne wykorzystanie systemu ocen jako źródła mierników rozwoju kompetencji oraz powiązania ich z indywidualnymi ścieżkami rozwoju planowane jest w kolejnych latach.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, rozwój kompetencji pracowników, w tym kompetencji związanych z bezpieczeństwem pracy, zarządzaniem oraz zagadnieniami ESG, pozostaje jednym z kluczowych kierunków działań w obszarze społecznym. Dane dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności będą podlegały dalszemu doskonaleniu w zakresie jakości i porównywalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Tabela. Liczba i średnia godzin szkoleniowych w podziale na płeć w 2025 roku ⁵⁹

	Liczba godzin szkoleniowych			Średnia godzin szkoleniowych		
	2024	2025	Zmiana r/r	2024	2025	Zmiana r/r
Kobieta	1 798,75	4 945,00	+ 175 %	7,96 (na 1 kobietę)	18,25 (na 1 kobietę)	+ 129 %
Mężczyzna	2 937,5	5 241,5	+ 78 %	7,63 (na 1 mężczyznę)	21,05 (na 1 mężczyznę)	+ 176 %
Inna	0	0	-	0	0	-
Nie zgłoszono	0	0	-	0	0	-
Całkowita liczba / średnia godzin szkoleniowych	4 736,25	0	+ 115 %	7,75 (na 1 pracownika)	19,59 (na 1 pracownika)	+ 153 %

[S1-14] Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Kwestie bezpieczeństwa i higieny pracy stanowią jeden z kluczowych obszarów zarządzania w Grupie PHN i są traktowane z najwyższym priorytetem. Działania w tym zakresie realizowane są w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Kodeks pracy, oraz wewnętrzne regulacje funkcjonujące w poszczególnych spółkach Grupy. Zarządzanie bezpieczeństwem pracy odbywa się na poziomie spółek, z udziałem wyznaczonych specjalistów ds. BHP, odpowiedzialnych m.in. za nadzór nad przestrzeganiem zasad bezpieczeństwa, zapewnienie zgodności z przepisami prawa oraz inicjowanie działań ograniczających ryzyko zawodowe.

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).

W 2025 roku w PHN S.A. przyjęto Politykę zapobiegania wypadkom, która porządkuje podejście do zarządzania bezpieczeństwem pracy oraz wzmacnia działania prewencyjne w całej organizacji. Polityka ta wpisuje się w cele Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, w ramach której Grupa dąży do całkowitego wyeliminowania wypadków.

Tabela. Liczba wypadków wśród pracowników i osób niebędących pracownikami

	2024	2025	Zmiana r/r
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą	0	0	-
Liczba wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu	10	7	- 30 %
Liczbę przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu, z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych dotyczących gromadzenia danych	0	0	-

⁵⁹ 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 i 2025 roku podzielona przez całkowitą liczbę pracowników. Dotyczy 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

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	516	+ 9 %
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	0	-
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą	0	0	-
Liczbę przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu	0	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	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	0	-
Wskaźnik urazów związanych z pracą	11,59	7,25	- 37 %

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 nagłe, 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. W kolejnych latach Grupa PHN będzie kontynuować działania ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa pracy, w tym rozwój kultury bezpieczeństwa, szkolenia oraz monitorowanie zdarzeń wypadkowych, zgodnie z przyjętą Strategią ESG.

[S1-15] Mierniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym

Grupa PHN dąży do tworzenia środowiska pracy sprzyjającego zachowaniu równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, postrzegając ten obszar jako istotny element dobrostanu pracowników oraz długoterminowej efektywności organizacji. Podejmowane działania obejmują inicjatywy wspierające zarówno zdrowie fizyczne, jak i psychiczne pracowników, a także rozwiązania ułatwiające godzenie obowiązków zawodowych z życiem prywatnym i rodzinnym.

W PHN S.A. w okresie letnim funkcjonuje skrócony czas pracy w piątki, który stanowi jedno z rozwiązań wspierających elastyczność organizacji pracy. Grupa PHN angażuje się również w inicjatywy promujące równowagę między pracą a życiem prywatnym, takie jak akcja „Dwie godziny dla rodziny”, zachęcająca pracowników do wartościowego spędzania czasu z bliskimi. Pracownicy Grupy mają dostęp do szerokiego pakietu benefitów wspierających zdrowie i aktywność fizyczną, w tym prywatnej opieki medycznej oraz zajęć sportowych indywidualnych i grupowych.

Istotnym elementem działań Grupy PHN w tym obszarze jest również wsparcie zdrowia psychicznego. W PHN S.A. funkcjonuje program wsparcia psychologicznego, zapewniający pracownikom dostęp do profesjonalnej pomocy oraz narzędzi wspierających radzenie sobie ze stresem i wyzwaniami dnia codziennego.

Grupa PHN rozumie jak ważne jest zapewnienie wsparcia pracownikom będącym rodzicami lub opiekunami. W 2025 roku 7,71% pracowników zatrudnionych na umowę o pracę było uprawnionych do korzystania z urlopu ze względów rodzinnych. W okresie sprawozdawczym, 9,13 % kobiet i 4,47 % 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.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, działania wspierające równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobrostan pracowników pozostają jednym z kluczowych kierunków w obszarze społecznym. Grupa PHN planuje dalszy rozwój inicjatyw w tym zakresie oraz doskonalenie sposobów monitorowania ich skuteczności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

[S1-16] Luka płacowa i stosunek wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany wynagrodzenia pracowników

Wskaźnik nieskorygowanej luki płacowej w Grupie PHN, obliczony według zaktualizowanej metodyki, wyniósł 0,32 % dla roku 2025. Na jego poziom wpływa szereg czynników wynikających ze zróżnicowanej struktury organizacyjnej, branżowej oraz geograficznej Grupy. 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 wiąże się z odmiennymi warunkami lokalnych rynków pracy, poziomami wynagrodzeń oraz dostępnością 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.

W 2025 roku Grupa PHN dokonała przeglądu i aktualizacji metodyki obliczania luki płacowej, w celu zapewnienia większej spójności, porównywalności oraz zgodności z najlepszymi praktykami raportowania. W ramach tej aktualizacji dane za rok 2024 zostały ponownie przeliczone zgodnie z nową metodyką, a dane za rok 2025 obliczane są już w oparciu o ujednolicone zasady.

Luka płacowa w 2025 roku została wyliczona przy uwzględnieniu łącznego przepracowanego czasu pracy oraz łącznego wynagrodzenia kobiet i mężczyzn zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2025 bez wyłączenia osób nieaktywnych, uwzględniając tylko faktycznie przepracowany czas i wynagrodzenie za ten okres. Zmiana metodyki w 2025 roku spowodowała konieczność ponownego przeliczenia luki płacowej za rok 2024 i zmianę wskaźnika dla Grupy PHN za rok 2024 z 4,26% na 4,09%.

Różnica w przyjętej metodologii dla przeliczenia luki płacowej w roku 2024 i 2025 polega na wliczaniu do luki płacowej pracowników nieaktywnych zatrudnionych na dzień 31 grudnia danego roku oraz na uwzględnieniu dla wszystkich pracowników, zarówno aktywnych i nieaktywnych, ich faktycznie przepracowanego czasu pracy i otrzymanego wynagrodzenia.

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 2025 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		
	2024	2025	Zmiana r/r	2024	2025	Zmiana r/r
Grupa Kapitałowa PHN	4,09 %	0,32 %	- 3,77 p.p.	10,22	10,46	+ 2,35 %

Zmiana w obliczeniach luki płacowej wpłynęła także na ponowne przeliczenie wskaźnika rocznego łącznego wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany rocznego łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników za 2024 rok. W związku z tym – wskaźnik za 2024 rok zmienił się z 10,39 na 10,22. W Grupie PHN w 2025 roku wskaźnik rocznego łącznego wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany rocznego łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników osiągnął wartość 10,46, co oznacza, że najlepiej zarabiająca osoba zarabiała 10,46 razy więcej od mediany rocznego wynagrodzenia wszystkich pracowników.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, Grupa dąży do osiągnięcia równowagi wynagrodzeń pomiędzy pracownikami zatrudnionymi na porównywalnych stanowiskach i w zbliżonych zakresach odpowiedzialności. Wyniki analizy luki płacowej stanowią jedno z narzędzi wspierających monitorowanie postępów w tym obszarze oraz dalsze doskonalenie procedur wewnętrznych.

[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 swojej działalności z międzynarodowymi standardami, w szczególności z Międzynarodową Kartą Praw Człowieka. Grupa wspiera prawa pracowników, w tym swobodę zrzeszania się w związkach zawodowych i organizacjach pracowniczych oraz prowadzenie dialogu społecznego. Działania Grupy PHN ukierunkowane są na ochronę godności i dobrego imienia pracowników oraz zapewnienie równego traktowania w zatrudnieniu i wynagradzaniu, niezależnie od płci, wieku, niepełnosprawności, pochodzenia, wyznania, przekonań, orientacji czy rodzaju umowy.

W Grupie PHN funkcjonują wewnętrzne regulacje dotyczące przeciwdziałania dyskryminacji, mobbingowi oraz innym formom naruszeń praw pracowniczych. Pracownicy oraz kadra zarządzająca są obejmowani działaniami informacyjnymi i szkoleniowymi w tym zakresie, co umożliwia identyfikację potencjalnych nieprawidłowości oraz podejmowanie działań zapobiegawczych. Celem tych działań jest budowanie kultury organizacyjnej opartej na wzajemnym szacunku, równości i odpowiedzialności.

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 zasadę różnorodności, Grupa docenia zarówno osoby rozpoczynające swoją ścieżkę zawodową, jak i doświadczonych pracowników, którzy dzielą się wiedzą i kompetencjami zdobytymi w trakcie wieloletniej 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 (BHRRRC). 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 oraz prawa osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości Grupy PHN (dalej: pracownicy w łańcuchu wartości) są uwzględniane w działaniach Grupy poprzez bieżącą współpracę z kontrahentami oraz nadzór nad realizacją prac, w szczególności w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy. Oddziaływanie Grupy PHN na tę grupę interesariuszy realizowane jest przede wszystkim pośrednio – za pośrednictwem relacji biznesowych z wykonawcami, podwykonawcami oraz generalnymi wykonawcami.

W 2025 roku Grupa PHN kontynuowała działania zapoczątkowane w ramach analizy podwójnej istotności przeprowadzonej w 2024 roku, wykorzystując jej wyniki do dalszego porządkowania podejścia do zarządzania wpływami, ryzykami i szansami związanymi z pracownikami w łańcuchu wartości. W szczególności koncentrowano się na obszarach identyfikowanych jako kluczowe, takich jak przestrzeganie standardów BHP na placach budów, minimalizowanie ryzyka wypadków oraz zapewnienie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa pracy.

Opinie i sygnały dotyczące warunków pracy pracowników w łańcuchu wartości są pozyskiwane głównie w toku bieżącej współpracy operacyjnej, m.in. podczas spotkań koordynacyjnych na placach budów, kontaktów z przedstawicielami wykonawców oraz w ramach nadzoru nad realizacją inwestycji. Informacje te są analizowane na poziomie operacyjnym i – w przypadku zidentyfikowania istotnych zagrożeń lub nieprawidłowości – przekazywane do odpowiednich poziomów zarządzania w celu podjęcia działań korygujących.

Podejście to jest zgodne z zasadą proporcjonalności oraz charakterem relacji Grupy PHN z pracownikami w łańcuchu wartości i stanowi podstawę do dalszego rozwoju narzędzi dialogu oraz monitorowania warunków pracy w kolejnych latach, zgodnie z kierunkami określonymi w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030.

[S2.SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym

W 2024 roku Grupa Kapitałowa PHN po raz pierwszy przeprowadziła identyfikację oraz ocenę wpływów, ryzyk i szans w obszarze osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, w ramach analizy podwójnej istotności zgodnie ze standardami ESRS. W 2025 roku wyniki tej analizy zostały poddane przeglądowi i wykorzystane w pracach nad Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, przyjętą w grudniu 2025 roku.

W ramach analizy zidentyfikowano, że główną grupą osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, na które jednostka mogłaby wywierać istotny wpływ, są osoby wykonujące pracę dla generalnych wykonawców i podwykonawców Grupy PHN, w lokalizacjach, w których Grupa PHN prowadzi działalność, np. na placach budów realizowanych inwestycji. Analiza wykazała istnienie istotnego negatywnego wpływu, związanego z charakterem działalności Grupy PHN, w szczególności realizacją inwestycji budowlanych z udziałem wykonawców i podwykonawców. Zidentyfikowany wpływ dotyczy:

- negatywny, potencjalny wpływ na reputację wynikający z potencjalnego występowania wypadków i obrażeń wśród pracowników w łańcuchu wartości na placach budowy.

Zidentyfikowany wpływ jest bezpośrednio powiązany z modelem biznesowym Grupy PHN, który obejmuje realizację projektów inwestycyjnych w sektorze budowlanym, nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, w tym współpracę z generalnymi wykonawcami, wykonawcami oraz podwykonawcami. Charakter tych relacji oznacza, że Grupa PHN oddziałuje na warunki pracy pracowników w łańcuchu wartości głównie pośrednio – poprzez wymagania kontraktowe, nadzór nad realizacją inwestycji oraz egzekwowanie standardów bezpieczeństwa i higieny pracy.

W niniejszym obszarze nie zidentyfikowano istotnych pozytywnych wpływów ani istotnych ryzyk i szans, w rozumieniu standardów ESRS. Jednocześnie Grupa PHN monitoruje ten obszar jako istotny z punktu widzenia odpowiedzialnego prowadzenia działalności, relacji z interesariuszami oraz realizacji celów Strategii ESG, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa pracy i minimalizacji negatywnych skutków działalności w łańcuchu wartości.

[S2-1] Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

Działania Grupy PHN wobec osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości realizowane są w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Kluczowe akty prawne regulujące 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 publicznie na stronie internetowej PHN.

Występując w roli inwestora – PHN S.A. w umowach z generalnymi wykonawcami każdorazowo zawiera zapisy dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa pracowników w łańcuchu wartości. Generalni wykonawcy zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, zatrudniania osób posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe, zapewniania niezbędnych szkoleń oraz tworzenia bezpiecznych warunków pracy na placach budów.

Generalni wykonawcy zobowiązani są również 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 2025 roku w Grupie PHN kontynuowane były prace nad przeglądem i aktualizacją obowiązujących regulacji, w szczególności Kodeksem Etyki. Prace te prowadzone były w związku z rozwojem procesu należytej staranności oraz przyjęciem Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030. Finalizacja i formalne przyjęcie zaktualizowanych regulacji planowane jest w kolejnym okresie sprawozdawczym. Za wdrażanie oraz bieżącą aktualizację polityk we wszystkich obszarach odpowiedzialne są Zarządy poszczególnych spółek z Grupy PHN.

W ramach działań Chemobudowy – Kraków S.A. funkcjonuje 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.

Opisane procesy współpracy wspierają realizację celu Strategii ESG Grupy PHN w zakresie zwiększenia bezpieczeństwa pracy, obejmującego dążenie do zerowej liczby wypadków śmiertelnych i wypadków ciężkich, także w odniesieniu do partnerów biznesowych i podwykonawców.

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 bezpośrednio 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 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.

Stosowane procesy naprawcze oraz kanały zgłaszania wątpliwości stanowią element realizacji celu Strategii ESG Grupy PHN w zakresie zwiększenia bezpieczeństwa pracy w całym łańcuchu wartości.

[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 mające na celu zarządzanie istotnymi wpływami na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy, oraz wewnętrzne polityki i procedury. Działania te służą realizacji celu Strategii ESG Grupy PHN w zakresie zwiększenia bezpieczeństwa pracy, obejmującego pracowników Grupy PHN, partnerów biznesowych oraz podwykonawców, poprzez dążenie do zerowej liczby wypadków śmiertelnych i wypadków ciężkich.

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. W ramach tych działań wdrażane są również szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, zazwyczaj prowadzone przez generalnych wykonawców.

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 BIOZ 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

W 2025 roku Grupa PHN przyjęła Strategię ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, która odnosi się również do osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości. Jednym z kluczowych celów Strategii ESG w obszarze społecznym jest:

- zwiększenie bezpieczeństwa pracy poprzez dążenie do zerowej liczby wypadków śmiertelnych oraz wypadków ciężkich, obejmujące zarówno pracowników zatrudnionych przez Grupę PHN, jak i partnerów biznesowych oraz podwykonawców realizujących prace na rzecz Grupy.

Cel ten odpowiada na zidentyfikowany w ramach analizy podwójnej istotności istotny negatywny wpływ związany z ryzykiem wypadków na placach budowy oraz potencjalnym wpływem takich zdarzeń na zdrowie i życie osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, a także na reputację Grupy PHN.

Realizacja celu odbywa się poprzez stosowanie wymagań kontraktowych wobec generalnych wykonawców i podwykonawców, nadzór nad przestrzeganiem przepisów BHP, prowadzenie szkoleń, regularne kontrole oraz działania prewencyjne opisane w niniejszym rozdziale. Monitorowanie postępów w realizacji celu odbywa się w ramach bieżących procesów zarządzania bezpieczeństwem pracy oraz nadzoru nad realizacją inwestycji.

Sposób, w jaki jednostka współpracowała z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości, został przedstawiony w części S2.SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa PHN nie przyjęła dodatkowych, odrębnych celów ilościowych dedykowanych wyłącznie osobom wykonującym pracę w łańcuchu wartości. W kolejnych latach Grupa planuje dalsze doskonalenie podejścia do zarządzania tym obszarem, w tym ocenę możliwości rozwoju wskaźników monitorujących bezpieczeństwo pracy w całym łańcuchu wartości, w oparciu o doświadczenia z realizacji Strategii ESG oraz zmiany regulacyjne i rynkowe.

4.3 Dotknięte społeczności

[S3.SBM-2] Interesy i opinie zainteresowanych stron

Grupa PHN prowadzi projekty przy współpracy z jednostkami administracji lokalnej oraz w zależności od specyfiki danego przedsięwzięcia, także z przedstawicielami społeczności. Dialog obejmuje wymianę informacji dotyczących potrzeb i oczekiwań mieszkańców w odniesieniu do realizowanych inwestycji. Pozwala to na lepsze dostosowanie działań do specyfiki otoczenia oraz ograniczenie potencjalnych utrudnień i konfliktów w społeczności.

[S3-SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

W 2024 roku w Grupie PHN przeprowadzono identyfikację oraz ocenę wpływów, ryzyk i szans w obszarze społeczności lokalnych w ramach analizy podwójnej istotności. W 2025 roku, w toku prac nad aktualizacją analizy podwójnej istotności oraz jej powiązaniem ze Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, dokonano przeglądu i doprecyzowania wcześniejszych ustaleń. W wyniku tej aktualizacji za istotny uznano wpływ występujący na etapie realizacji inwestycji budowlanych.

Zidentyfikowano następujący rzeczywisty negatywny wpływ:

- Rzeczywisty negatywny wpływ nieudogodnień wskutek procesu rozbiórki powodujący czasowe utrudnienia, takie jak hałas, zwiększony ruch ciężarówek czy ograniczenia w dostępie do okolicznych przestrzeni publicznych.

Wpływ ten odnosi się do konkretnego projektu inwestycyjnego obejmującego prace rozbiórkowe w środowisku miejskim, którego realizacja planowana jest w kolejnych okresach sprawozdawczych.

W niniejszym obszarze nie zidentyfikowano istotnych pozytywnych wpływów, ryzyk ani szans o charakterze finansowym.

[S3-1] Polityki związane z dotkniętymi społecznościami

Polityka zasad stosowania zrównoważonego rozwoju Grupy PHN określa ramy postępowania w zakresie poszanowania praw człowieka oraz współpracy z interesariuszami zewnętrznymi, w tym odnosi się do dotkniętych społeczności. Dokument ten stanowi podstawę działań w obszarze minimalizowania potencjalnych negatywnych oddziaływań oraz wzmocnienia pozytywnych skutków działalności.

W związku z przyjęciem Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 oraz rozwojem procesu należytej staranności w 2025 roku Grupa przystąpiła do prac nad aktualizacją niniejszej Polityki, tak aby zapewnić jej pełną spójność z kierunkami strategicznymi oraz zidentyfikowanymi istotnymi tematami ESG. Przyjęcie zaktualizowanej wersji Polityki planowanej jest na 2026 rok.

Zasady postępowania są również ujęte w Kodeksie Etyki, który określa zobowiązania Grupy wobec społeczności lokalnych, partnerów biznesowych oraz pozostałych kluczowych interesariuszy. Kodeks Etyki obowiązujący w Grupie PHN zgodny jest z uznanymi międzynarodowymi wytycznymi, takimi jak Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka.

[S3-2] Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami

Przed rozpoczęciem prac budowlanych, rozbiórkowych oraz w trakcie ich realizacji Grupa PHN podejmuje działania mające na celu przeciwdziałanie i ograniczanie możliwych niedogodności związanych z inwestycjami, takich jak hałas, wzmożony ruch czy ograniczony dostęp do przestrzeni publicznych. W ramach współpracy ze społecznościami lokalnymi Grupa PHN podejmuje działania informacyjne i dialogowe, których zakres, forma oraz intensywność są dostosowywane do charakteru, skali i lokalizacji danej inwestycji oraz jej potencjalnego oddziaływania na otoczenie.

Na etapie przygotowania inwestycji działania w zakresie współpracy z interesariuszami koordynowane są przez właściwe jednostki merytoryczne Grupy PHN, odpowiedzialne za analizę potencjalnych oddziaływań projektu oraz planowanie komunikacji z otoczeniem. Z kolei na etapie realizacji inwestycji bieżąca współpraca ze społecznościami lokalnymi prowadzona jest z udziałem podmiotów zaangażowanych w proces budowlany, w tym generalnych wykonawców, we współpracy z zespołami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji w Grupie PHN. Podejście to zapewnia możliwość reagowania na pojawiające się kwestie na poziomie operacyjnym.

Mieszkańcy oraz inni interesariusze mają możliwość kontaktu z przedstawicielami Grupy PHN lub podmiotami realizującymi inwestycje za pośrednictwem kanałów adekwatnych do danego projektu, takich jak strony internetowe inwestycji, adresy e-mail lub inne formy kontaktu stosowane w zależności od potrzeb. Zgłaszane uwagi i pytania są analizowane przez właściwe zespoły odpowiedzialne za przygotowanie lub realizację inwestycji, a w razie potrzeby podejmowane są działania mające na celu wyjaśnienie kwestii lub ograniczenie potencjalnych uciążliwości.

[S3-3] Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności

Grupa PHN zapewnia możliwość zgłaszania uwag lub wątpliwości związanych z realizowanymi inwestycjami. Zakres oraz forma dostępnych kanałów komunikacji są każdorazowo dostosowywane do charakteru, skali i lokalizacji projektu, a także do potencjalnego oddziaływania inwestycji na otoczenie. Zgłoszenia mogą być przekazywane za pośrednictwem narzędzi komunikacyjnych stosowanych w ramach danego projektu, takich jak dedykowane strony internetowe inwestycji, adresy e-mail lub inne formy kontaktu zapewniane przez podmioty realizujące inwestycje.

W przypadku zidentyfikowania potencjalnych lub rzeczywistych negatywnych wpływów Grupa PHN, we współpracy z podmiotami zaangażowanymi w proces inwestycyjny (w tym z generalnymi wykonawcami), podejmuje działania mające na celu ograniczenie uciążliwości lub ich złagodzenie. Rodzaj i zakres działań naprawczych są uzależnione od specyfiki danego projektu oraz charakteru zgłoszonego problemu.

Monitorowanie zgłoszeń i podejmowanych działań odbywa się na poziomie projektowym, z uwzględnieniem bieżącej współpracy pomiędzy zespołami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji w Grupie PHN oraz wykonawcami. Skuteczność działań naprawczych jest oceniana w sposób jakościowy, m.in. na podstawie dalszego przebiegu dialogu z dotkniętymi społecznościami oraz stopnia ograniczenia zgłoszonych uciążliwości.

[S3-4] Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań

Grupa PHN podejmuje działania mające na celu ograniczanie potencjalnych negatywnych wpływów związanych z realizacją prac budowlanych i rozbiórkowych na dotknięte społeczności. Zakres i charakter tych działań są każdorazowo dostosowywane do specyfiki danego projektu, jego lokalizacji oraz skali oddziaływania. W ramach zarządzania wpływami Grupa zapewnia możliwość przekazywania uwag przez interesariuszy lokalnych, m.in. poprzez narzędzia komunikacyjne stosowane przy poszczególnych inwestycjach (np. dedykowane strony internetowe lub inne formy kontaktu). Zgłoszenia są monitorowane i monitorowane przez zespoły odpowiedzialne za przygotowanie oraz realizację inwestycji, a w razie potrzeby – uwzględniane przy podejmowaniu decyzji operacyjnych.

W przypadku wystąpienia istotnych negatywnych wpływów Grupa PHN, we współpracy z podmiotami zaangażowanymi w proces inwestycyjny (w tym generalnymi wykonawcami), stosuje środki ograniczające uciążliwości lub łagodzące ich skutki. Mogą one obejmować m.in. rozwiązania techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu i hałasu, takie jak zraszanie terenu budowy wodą czy inne środki minimalizujące zapylenie podczas prac rozbiórkowych. Aspekty związane z potencjalnym oddziaływaniem inwestycji na społeczności lokalne są uwzględniane w procesach planowania i realizacji projektów, w tym w ramach identyfikacji i monitorowania ryzyk projektowych.

Skuteczność działań zapobiegawczych i naprawczych oceniana jest w sposób bieżący, m.in. poprzez analizę napływających zgłoszeń, obserwację przebiegu realizacji inwestycji oraz weryfikację rezultatów podejmowanych działań ograniczających uciążliwości.

Odpowiedzialność za monitorowanie i wdrażanie tych działań spoczywa na zespołach zaangażowanych w przygotowanie i realizację projektów.

W okresie sprawozdawczym nie odnotowano poważnych kwestii ani incydentów dotyczących praw człowieka w odniesieniu do społeczności lokalnych. Zarządzanie wpływami jest wspierane odpowiednimi zasobami organizacyjnymi i operacyjnymi, obejmującymi zarówno działania techniczne i wykonawcze, jak i komunikacyjne, w tym utrzymywanie bieżącego dialogu z interesariuszami lokalnymi w zależności od charakteru projektu.

[S3-5] Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

W ramach przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 Grupa określiła kierunkowe cele związane ze współpracą z dotkniętymi społecznościami oraz zarządzaniem wpływami wynikającymi z realizacji inwestycji. Ich wdrażanie planowane jest od 2026 roku, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych projektów, ich lokalizacji oraz charakteru oddziaływania na otoczenie.

- Dostarczenie powierzchni ogólnodostępnej integrującej pracowników budynku / mieszkańców na każdej nowej inwestycji.
- 100% inwestycji objętych działaniami informacyjnymi od 2026 roku.
- Opracowanie folderów informacyjnych dotyczących zrównoważonego rozwoju dla każdej inwestycji od 2026 roku.

Pierwszym celem jest dostarczanie w ramach każdej nowej inwestycji przestrzeni ogólnodostępnej przeznaczonej do integracji użytkowników. Charakter tej przestrzeni będzie uzależniony od funkcji i lokalizacji obiektu, a jej przykładowymi formami mogą być strefy relaksu, zielone dziedzińce, miejsca spotkań czy przestrzenie aktywności wspólnej.

Drugim celem jest objęcie 100% inwestycji działaniami informacyjnymi. Grupa PHN planuje wdrażać różnorodne formy komunikacji, takie jak tablice informacyjne, spotkania, ankiety czy działania edukacyjne. Działania te mają wspierać budowanie relacji z otoczeniem, umożliwiać identyfikację oczekiwań i obaw oraz sprzyjać zwiększeniu akceptacji dla realizowanych projektów.

Trzecim celem jest opracowywanie folderów informacyjnych dotyczących zrównoważonego rozwoju dla każdej nowej inwestycji. Publikacje te będą przedstawiać kluczowe rozwiązania środowiskowe, społeczne i jakościowe stosowane w danym projekcie, w tym informacje o certyfikacjach, efektywności energetycznej, gospodarowaniu wodą i odpadami oraz elementach dostępności. Dzięki temu Grupa PHN zapewni transparentność działań i zwiększy świadomość w zakresie ESG wśród interesariuszy.

4.4 Konsumenci i użytkownicy końcowi

[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 460 tys. m² powierzchni najmu.

W 2025 roku, w oparciu o przegląd wyników analizy podwójnej istotności oraz przyjętą Strategię ESG Grupy PHN na lata 2025-2030, potwierdzono aktualność kluczowych wpływów i ryzyk związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi.

W ramach badania podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy istotny pozytywny wpływ oraz ryzyko:

- pozytywny, rzeczywisty 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 użytkownika, 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.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. Różnicowanie 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. W 2025 roku wnioski z tego procesu pozostają aktualne i stanowią punkt odniesienia dla dalszego doskonalenia podejścia Grupy do relacji z konsumentami i użytkownikami końcowymi.

[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 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 2025 roku, w związku z przyjęciem Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, Grupa rozpoczęła wdrażanie rozwiązań wzmacniających standardy ESG w relacjach z klientami, w tym wdrażanie tzw. zielonych umów najmu (Green Lease). Postanowienia zielonych umów najmu mogą obejmować m.in. deklaracje dotyczące przestrzegania minimalnych gwarancji (w tym poszanowania praw człowieka i standardów pracy), współpracy w zakresie ograniczania wpływu na środowisko w trakcie użytkowania powierzchni (np. energia, odpady, woda) oraz zasad wspierających transparentność i jakość danych ESG. Za wdrażanie oraz bieżącą aktualizację polityk i regulacji w obszarze relacji z klientami 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 utrwalają 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 oraz rozwój współpracy obszaru ESG
Nabywcy nieruchomości sprzedawanych przez Grupę PHN	Negocjowanie korzystnych warunków transakcji, zapewnienie transparentności i profesjonalizmu w procesie zakupu, budowanie relacji opartych na wzajemnym zaufaniu.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 dbanie o satysfakcję i zadowolenie mieszkańców.	<ul style="list-style-type: none"> Komunikacja e-mailowa Kontakt ze wspólnotami mieszkaniowymi Bezpośredni kontakt z klientami 	W zależności od potrzeb	Przejrzyste postępowanie w przypadku obsługi posprzedażowej lub pojawiających się kwestii spornych. Budowanie marki poprzez pozytywne opinie wśród właścicieli mieszkań.

Klienci (hotelowi)	Zapewnienie wysokiej jakości obsługi, spełnianie oczekiwań gości oraz budowanie relacji poprzez dostarczanie usługi odpowiadającej oczekiwaniom.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 portfela 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 2025 roku kontynuowano uwzględnianie perspektywy Klientów zebranej w 2024 roku w ramach analizy podwójnej istotności, a także bieżący dialog z klientami w toku współpracy operacyjnej. Zebrane sygnały i obserwacje wykorzystywano w doskonaleniu standardów obsługi oraz rozwoju podejścia do współpracy z najemcami w obszarze ESG (w tym w zakresie rozwiązań wdrażanych w zielonych umowach najmu). W 2025 roku nie zidentyfikowano poważnych przypadków ani incydentów dotyczących naruszenia praw człowieka wśród klientów – inwestorów zewnętrznych, najemców, klientów indywidualnych i 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 użytkownika 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 związku z wdrażaniem Strategii ESG, rozwijano również działania wzmacniające współpracę z najemcami w zakresie odpowiedzialnego użytkownika powierzchni, w szczególności w budynkach komercyjnych gdzie. Od 2026 roku do każdej nowej umowy najmu wprowadzany jest załącznik obejmujący postanowienia społeczne i środowiskowe, obejmujące deklarację przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i minimalnych gwarancji (w tym art. 18 Taksonomii UE), współpracę na rzecz ograniczania wpływu środowiskowego w budynku (energia, woda, odpady, hałas, inicjatywy), stosowanie rozwiązań efektywnościowych oraz zasady przekazywania danych eksploatacyjnych na potrzeby raportowania ESG i utrzymania certyfikacji środowiskowych (np. BREEAM/LEED/WELL).

W PHN S.A. prowadzone są badania 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 badań 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

Cele Grupy PHN w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych zostały określone w przyjętej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 i mają charakter jakościowy. Koncentrują się one na wzmacnianiu pozytywnych wpływów związanych z bezpieczeństwem, komfortem i jakością użytkownika nieruchomości, a także na ograniczaniu ryzyk operacyjnych, wizerunkowych i prawnych związanych z relacjami z klientami.

W szczególności cele Grupy PHN w tym obszarze obejmują:

- wdrażanie, w umowach najmu, postanowień społecznych i środowiskowych jako standardu współpracy z najemcami, obejmujących zobowiązania stron w zakresie poszanowania środowiska naturalnego, przestrzegania minimalnych gwarancji, racjonalnego korzystania z mediów, ograniczania powstawania odpadów oraz współpracy przy realizacji celów środowiskowych i raportowaniu ESG,
- systematyczne badanie satysfakcji klientów w celu monitorowania jakości obsługi, bezpieczeństwa, komfortu użytkownika oraz identyfikowania obszarów wymagających doskonalenia,
- rozwój działań edukacyjnych i informacyjnych w zakresie zrównoważonego rozwoju, kierowanych do konsumentów i użytkowników końcowych, w szczególności najemców, obejmujących m.in. racjonalne korzystanie z energii i wody, segregację odpadów, zasady bezpiecznego użytkowania budynków oraz dobre praktyki środowiskowe,

- utrzymanie wysokich standardów bezpieczeństwa i higieny pracy w obiektach oraz na placach budowy, jako kluczowego pozytywnego wpływu Grupy PHN na użytkowników końcowych.

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 kolegalny, 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 tym koordynację działań związanych z wdrażaniem Strategii ESG Grupy PHN.

W 2024 roku Zarząd PHN S.A. powołał zespół ds. ESG funkcjonujący w strukturach biura kontrolingu. W 2025 roku zespół ten kontynuował działalność, koncentrując się na koordynacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, wsparciu procesu analizy podwójnej istotności oraz pracach nad opracowaniem i wdrożeniem Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, przyjętej w grudniu 2025 roku. Do zadań zespołu należy również koordynacja prac zespołu roboczego ds. ESG, wsparcie procesów zbierania i agregacji danych oraz udział w ocenie planowanych inwestycji pod kątem aspektów 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 po raz pierwszy przeprowadzono identyfikację oraz ocenę wpływów, ryzyk i szans w obszarze ładu korporacyjnego w ramach analizy podwójnej istotności, zgodnie z wymogami ESRS. Proces ten stanowił podstawę do określenia istotnych zagadnień ESG oraz kierunków dalszych działań Grupy.

W 2025 roku dokonano przeglądu wyników przeprowadzonej w 2024 roku analizy podwójnej istotności w obszarze ładu korporacyjnego, w celu ich potwierdzenia oraz wykorzystania w pracach nad Strategią ESG Grupy PHN na lata 2025–2030. Przegląd nie skutkował zmianą zakresu zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans, lecz pozwolił na ich aktualne odniesienie do planowanych działań strategicznych.

Wyniki analizy podwójnej istotności wskazały jeden istotny pozytywny wpływ na pracowników, który obejmuje:

- pozytywny, rzeczywisty 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 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

Grupa PHN funkcjonuje w oparciu o wysokie standardy etyczne i jasno określone wartości, które stanowią fundament kultury korporacyjnej oraz odpowiedzialnego prowadzenia działalności biznesowej. Polityki wewnętrzne Grupy PHN wspierają zapewnienie zgodności z przepisami prawa, normami etycznymi oraz najlepszymi praktykami zarządzania, a także budują zaufanie interesariuszy do Grupy jako wiarygodnego i transparentnego partnera biznesowego.

W 2025 roku kwestie etyki, compliance oraz ładu korporacyjnego pozostawały jednym z kluczowych obszarów zarządzania w Grupie PHN. Przyjęta w grudniu 2025 roku Strategia ESG Grupy PHN na lata 2025–2030 wskazuje m.in. cele związane z zapewnieniem wysokich standardów etycznych, przeciwdziałaniem nadużyciom oraz dalszym wzmocnieniem kultury zgodności, w tym:

- dążenie do zera przypadków naruszeń etyki biznesowej lub nadużyć finansowych w spółkach Grupy PHN,
- objęcie 100% pracowników Grupy PHN obowiązkowymi szkoleniami z zakresu etyki i przeciwdziałania korupcji od 2026 roku,
- stopniowe rozszerzanie wymagań etycznych na partnerów biznesowych i dostawców.

Pracownicy Grupy PHN zobowiązani są do przestrzegania zasad wynikających z obowiązujących polityk i regulaminów, obejmujących m.in. etykę, compliance, zarządzanie projektami, ochronę danych osobowych oraz przeciwdziałanie korupcji. Za wdrażanie, aktualizację oraz monitorowanie skuteczności polityk odpowiedzialne są Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej PHN.

Poniżej przedstawiono kluczowe polityki wewnętrzne obowiązujące w Grupie 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 2025 roku w Grupie PHN prowadzono prace nad aktualizacją Kodeksu Etyki, w tym nad jego dostosowaniem do zmieniających się wymogów regulacyjnych oraz założeń Strategii ESG. Prace te obejmowały m.in. wzmocnienie zapisów dotyczących relacji z partnerami biznesowymi, przeciwdziałania nadużyciom oraz stopniowego uwzględniania kryteriów ESG w procesach współpracy. Planowane wejście w życie zaktualizowanego Kodeksu Etyki przewidziane jest na 2026 rok.

W Grupie PHN funkcjonują 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. Informacje o istnieniu, zasadach funkcjonowania oraz sposobach korzystania z kanałów zgłoszeń są przekazywane pracownikom za pośrednictwem szkoleń, strony internetowej, wewnętrznego portalu, komunikacji w biuletynie mailowym.

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.

Procedury badania incydentów korupcji i przekupstwa zostały opisane w częściach G1-3 Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie i G1-4 Incydenty korupcji lub przekupstwa.

[G1-2] Zarządzanie relacjami z dostawcami

Grupa PHN buduje relacje z dostawcami i partnerami biznesowymi w oparciu o zasady uczciwości, transparentności oraz odpowiedzialności, traktując je jako integralny element ładu korporacyjnego. Nie stosuje nieuczciwych ani wprowadzających w błąd praktyk handlowych, dążąc do budowania 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 2025 roku w Grupie PHN prowadzono prace nad aktualizacją Kodeksu Etyki, mające na celu rozszerzenie i ujednoczenie zasad dotyczących relacji z dostawcami w kontekście zrównoważonego rozwoju. Planowane zmiany obejmują stopniowe włączanie kryteriów środowiskowych, społecznych oraz ładu korporacyjnego do zasad współpracy z partnerami biznesowymi, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030. Wejście w życie zaktualizowanego Kodeksu Etyki planowane jest na 2026 rok.

Strategia ESG przewiduje dalsze wzmacnianie wymagań wobec dostawców, w tym:

- objęcie 100% dostawców obowiązkiem podpisania i przestrzegania Kodeksu Etyki PHN do 2027 roku,
- objęcie 100% kluczowych wykonawców analizą pod kątem kryteriów ESG do 2030 roku.

Do czasu formalnego wdrożenia zaktualizowanych zapisów Kodeksu Etyki, relacje z dostawcami zarządzane są w oparciu o obowiązujące regulacje wewnętrzne oraz przepisy prawa, z zachowaniem zasad należytej staranności i odpowiedzialności biznesowej.

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.

W 2025 roku działania w obszarze zapobiegania korupcji i przekupstwu były kontynuowane, a jednocześnie prowadzono prace nad aktualizacją Kodeksu Etyki, mające na celu dalsze doprecyzowanie standardów postępowania, w tym w relacjach z partnerami biznesowymi i dostawcami, oraz ich dostosowanie do kierunków wyznaczonych w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030. Strategia ta zakłada m.in. utrzymanie zasady zerowej tolerancji dla naruszeń etyki biznesowej i nadużyć finansowych w spółkach Grupy PHN.

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG, od 2026 roku planowane jest objęcie 100% pracowników spółek Grupy PHN (w tym Zarząd) obowiązkowymi, corocznymi szkoleniami z zakresu etyki i przeciwdziałania korupcji, co ma na celu dalsze wzmacnianie świadomości ryzyk oraz budowanie kultury organizacyjnej opartej na transparentności, odpowiedzialności i zgodności z przepisami prawa.

Stosowanie tych narzędzi ma na celu minimalizowanie ryzyka korupcji i przekupstwa oraz jednocześnie wzmacnianie kultury organizacyjnej opartej na transparentności i odpowiedzialności. 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. Współpracujemy z odpowiednimi organami ścigania, aby zapobiegać korupcji i podnosić standardy etyczne w swojej działalności.

Zgodnie z Regulaminem Compliance w PHN S.A. za odbieranie zgłoszeń o nieprawidłowościach i prowadzenie postępowań wyjaśniających wszczętych w wyniku zaistnienia takich zgłoszeń odpowiada kierownik zespołu ds. compliance. Dotyczy to także postępowań realizowanych w sprawach dotyczących korupcji. Jednocześnie, zgodnie z Regulaminem Compliance w PHN S.A., kierownik zespołu ds. compliance nie może zajmować się żadnymi sprawami dotyczącymi Spółki innymi niż dotyczące obszaru systemu compliance, które to sprawy mogłyby wpływać na jego niezależność. Jest też bezpośrednio wyznaczany przez Prezesa Zarządu Spółki.

kierownik zespołu ds. compliance raportuje Prezesowi Zarządu Spółki uzyskiwane w ramach funkcjonowania informacje oraz podejmowane działania wraz z oceną prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka niezgodności, zaś w uzasadnionych przypadkach, kierownik zespołu ds. compliance może raportować bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki. Gwarantuje to, że zachowuje on odrębność od łańcucha struktur zarządczych zaangażowanych w sprawę.

Drugi obowiązujący w PHN S.A. system rozpatrywania zgłoszeń i wyjaśniania spraw dotyczących korupcji i przekupstwa oparty jest na Regulaminie zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następczych w PHN S.A. Obejmuje on swoim zakresem przedmiotowym zgłoszeń informacja o naruszeniu prawa poprzez działanie lub zaniechanie niezgodne z prawem lub mające na celu obejście prawa, bądź próbę naruszenia, dotyczące m.in. korupcji.

Zgodnie z Regulaminem do przyjmowania zgłoszeń, podejmowania działań następczych, włączając w to weryfikację zgłoszenia i dalszą komunikację z sygnalistą oraz do przetwarzania danych osobowych sygnalisty Zarząd powołuje koordynatorów. Są to pracownicy PHN zapewniający bezstronność, pisemnie upoważnieni na podstawie pełnomocnictwa udzielonego uchwałą Zarządu PHN S.A. do realizacji swojej funkcji. W związku z taką konstrukcją procedury, także ten system zapewnia odrębność osób prowadzących dochodzenie od łańcucha struktur zarządczych zaangażowanych w sprawę.

W 2025 roku w Grupie PHN nie odnotowano przypadków korupcji ani przekupstwa, nie nałożono również żadnych grzywien, kar administracyjnych ani sankcji finansowych związanych z naruszeniem przepisów antykorupcyjnych. Wynik ten pozostaje spójny z celem określonym w Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025–2030, zakładającym zero przypadków naruszeń etyki biznesowej lub nadużyć finansowych w spółkach Grupy.

Grupa PHN nieustannie monitoruje skuteczność obowiązujących procedur oraz podejmuje działania mające na celu ich dalsze doskonalenie. Regularne audyty wewnętrzne, przeglądy regulacji oraz planowane działania edukacyjne, w tym szkolenia z zakresu etyki i przeciwdziałania korupcji, mają na celu systematyczne wzmocnienie mechanizmów zapobiegania ryzykom korupcyjnym oraz utrzymanie wysokich standardów ładu korporacyjnego.

[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 20,6 dni.

W 2025 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 koszty 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	
ESRS E2	Zanieczyszczenia		
	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z	2.2	

	zanieczyszczeniem	
	E2-1 Polityki związane z zanieczyszczeniem	2.2
	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	4.1

	oddziaływania	
	S1-3 Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki	4.1
	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 wykonującymi 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 S3	Dotknięte społeczności	
	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
	S3-1 Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	4.3
	S3-2 Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami	4.3
	S3-3 Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności	4.3
	S3-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań	4.3
	S3-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	4.3
ESRS S4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	
	SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron	4.4

	SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	4.4
	S4-1 Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	4.4
	S4-2 Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	4.4
	S4-3 Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez konsumentów i użytkowników końcowych	4.4
	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	4.4
	S4-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami	4.4
	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
	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 płacnicze	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 ⁶⁰	Odniesienie do trzeciego filaru ⁶¹	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych ⁶²	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie ⁶³	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 ⁶⁴		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

⁶⁰ 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)

⁶¹ 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)

⁶² 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. L 171 z 29.6.2016, s. 1)

⁶³ 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)

⁶⁴ 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)

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 dotyczącymi paliw kopalnych pkt 40 lit. d) ppkt (i)	Wskaźnik nr 4 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453 ⁶⁵ , tabela 1: Informacje jakościowe na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska i tabela 2: Informacje jakościowe na temat ryzyka społecznego	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Nieistotne
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 ⁶⁶ , 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	Wskaźnik nr 4 w tabeli	Art. 449a	Art. 6 rozporządzenia	

⁶⁵ 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)

⁶⁶ 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)

redukcji emisji gazów cieplarnianych pkt 34	2 w załączniku I	rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	delegowanego (UE) 2020/1818	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 koszty 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

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 obciążonych 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 praktyki w dziedziny mórz i oceanów	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne

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	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE)	

odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1-8, pkt 21		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 Wytucznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytucznych OECD pkt 104 lit. a)	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) 2020/1818		4.1
ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy	Wskaźniki nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I			4.2

przymusowej w łańcuchu wartości pkt 11 lit. b			
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 wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		4.3
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	4.3
ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		4.3
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		4.4

ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytucznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytucznych 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	4.4
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 35	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		4.4
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 i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy 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 2025 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 2025 jest Ernst & Young Audyty Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, wybrana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 czerwca 2025 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Spółki, obejmujących sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju za lata 2025 i 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji). Wynagrodzenie firmy audytorskiej zostało opisane w notcie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej 14 kwietnia 2026 roku.

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi