

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółki
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za 2025 rok**

Spis treści

A.	Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Spółki	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 dezinvestycje.....	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	Mieszaniowe projekty inwestycyjne.....	20
5.3	Logistyczne projekty inwestycyjne.....	24
5.4	Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne.....	24
6.	Strategia i plany rozwojowe Grupy PHN.....	25
6.1	Strategia Grupy PHN na lata 2025-2030.....	25
6.2	Kluczowe wyzwania dla Grupy PHN.....	25
6.3	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	25
7.	Najważniejsze wydarzenia w 2025 roku.....	26
8.	Sytuacja finansowa Spółki.....	27
8.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki.....	27
8.2	Sytuacja finansowa Spółki.....	27
8.3	Wskaźniki finansowe Spółki.....	28
8.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz.....	28
9.	Organizacja Grupy PHN.....	28
9.1	Struktura Grupy PHN.....	28
9.2	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy PHN z innymi podmiotami.....	30
9.3	Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	30
9.4	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i grupą kapitałową emitenta.....	30
9.5	Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących.....	30
10.	Istotne czynniki ryzyka.....	31
10.1	Ryzyka prawne.....	31
10.2	Ryzyka rynkowe.....	33
10.3	Ryzyka płynności i kredytowe.....	34
10.4	Ryzyka branżowe.....	35
10.5	Pozostałe ryzyka.....	39
11.	PHN na rynku kapitałowym.....	42
11.1	Notowania.....	42
11.2	Relacje inwestorskie.....	44
11.3	Rekomendacje analityków.....	44
11.4	Polityka dywidendowa.....	44
11.5	Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2026 roku.....	44
12.	Ład korporacyjny.....	45
12.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego.....	45
12.2	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji.....	50

12.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	50
12.4	Program akcji pracowniczych.....	50
12.5	Nabycie akcji własnych.....	50
12.6	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia	50
12.7	Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	51
12.8	Zasady zmiany Statutu Spółki	51
12.9	Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i ich komitetów	54
12.10	Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia.....	63
13.	Społeczna odpowiedzialność biznesu	64
13.1	Cel działania oraz wartości	65
13.2	Narzędzia realizacji strategii CSR	65
13.3	Etyka w działaniu.....	65
13.4	Działalność na rzecz społeczeństwa	66
13.5	Wpływ na środowisko.....	66
14.	Pozostałe informacje	66
14.1	Umowy kredytów i pożyczek	66
14.2	Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje.....	66
14.3	Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	67
14.4	Umowa z firmą audytorską.....	67
14.5	Inne istotne informacje.....	67
B.	Oświadczenia Zarządu	67

A. Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Spółki

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

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



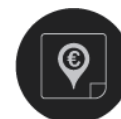
150 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



460 tys. m².

Grunty



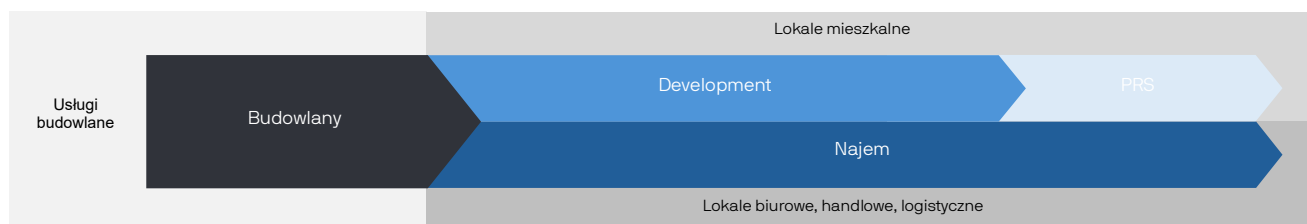
600 ha

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. Finałnie struktura biznesowa PHN oparta będzie na czterech, uzupełniających się wzajemnie i tworzących najszerzą 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 współdziałaniu 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 Łukaszevski 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
<p>Przewodniczący Rady Nadzorczej</p> <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>Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej</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., ZACHEM 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>
<p>Elżbieta Buczek</p> <p>Członek Rady Nadzorczej</p> <p>Pani Elżbieta Buczek objęła funkcję w dniu 25 lipca 2024 roku. Jest adwokatem, współnikiem 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, sędowo-administracyjnego i podatkowego na aplikacji adwokackiej przy Izbie Adwokackiej w Warszawie. Jest autorką publikacji o tematyce prawniczej oraz</p>	<p>Agata Kotwica-Stefańska</p> <p>Członek Rady Nadzorczej</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. Odbyła 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</p>

współautorką komentarza do dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz komentarza do ustawy 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.

ukończyła kurs „Akademia Doradcy Podatkowego” w Centrum szkolenia MDDP Akademia Biznesu. Prowadziła również działalność naukową jako wykładowca na Akademii Humanistyczno – Ekonomicznej w Łodzi oraz jako wykładowca w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Łodzi w zakresie szkolenia aplikantów adwokackich.

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.

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. Czynniki 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.

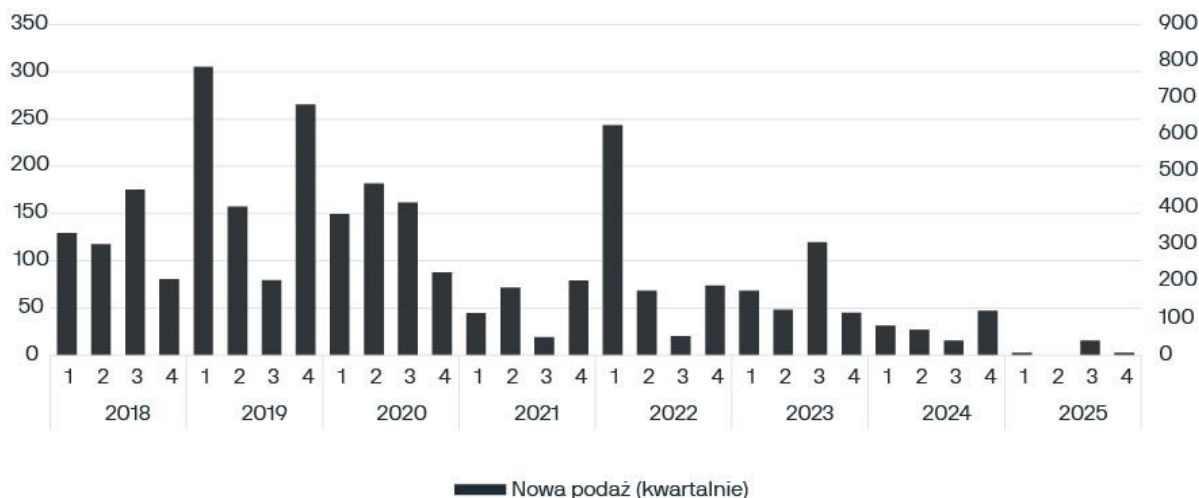
W Warszawie wynajęto około 720 tys. m² powierzchni biurowej, przy czym największa aktywność najemców koncentrowała się w strefach centralnych oraz poza centralnych. Na rynkach regionalnych popyt brutto wyniósł około 680 tys. m², co oznacza niewielki spadek w porównaniu z rokiem poprzednim. Największą 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.

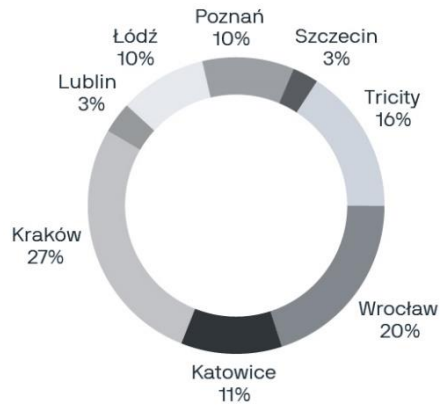
Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



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.

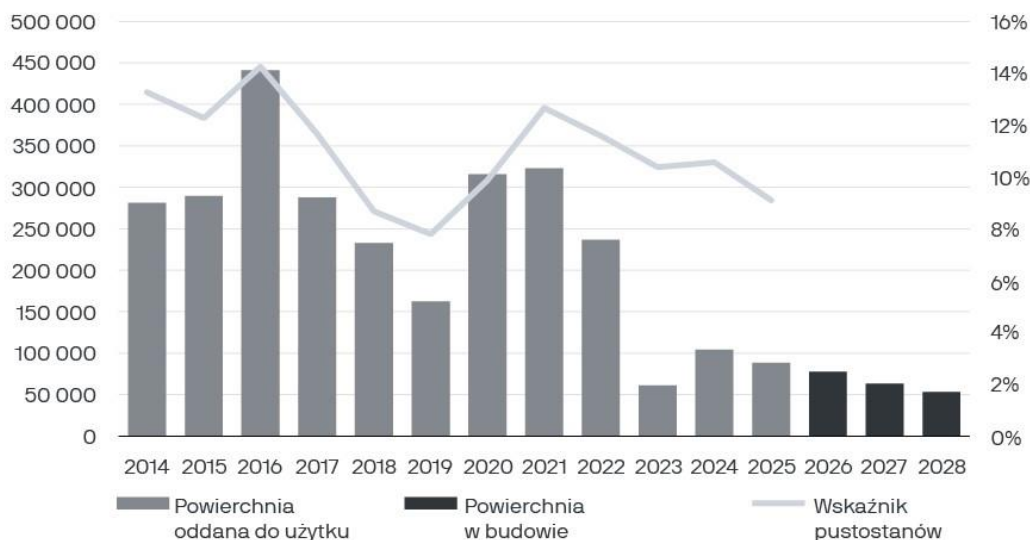
Wskaźnik pustostanów w Warszawie na koniec 2025 roku wyniósł około 10,5%, utrzymując się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Większość dostępnej powierzchni nadal znajduje się w starszych budynkach biurowych, co potwierdza obserwowany od kilku lat trend określany jako „flight to quality”, polegający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

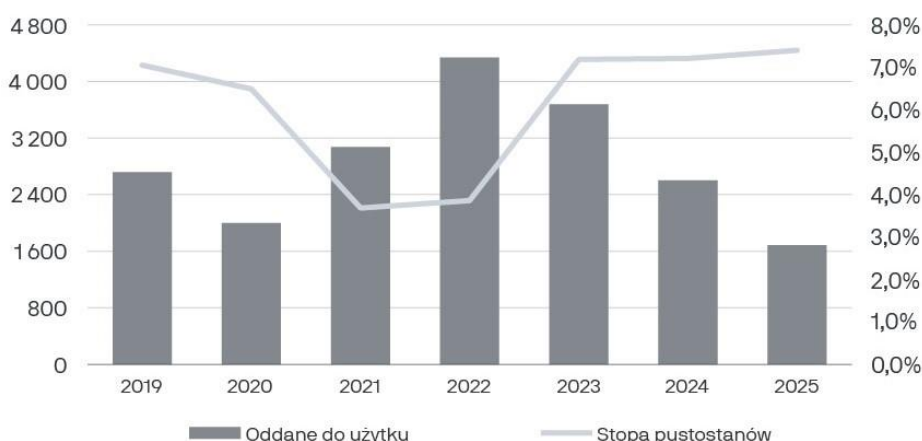
⁵ Cushman&Wakefield, Marketbeat Polska: Rynek handlowy, IV kw. 2025 roku

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

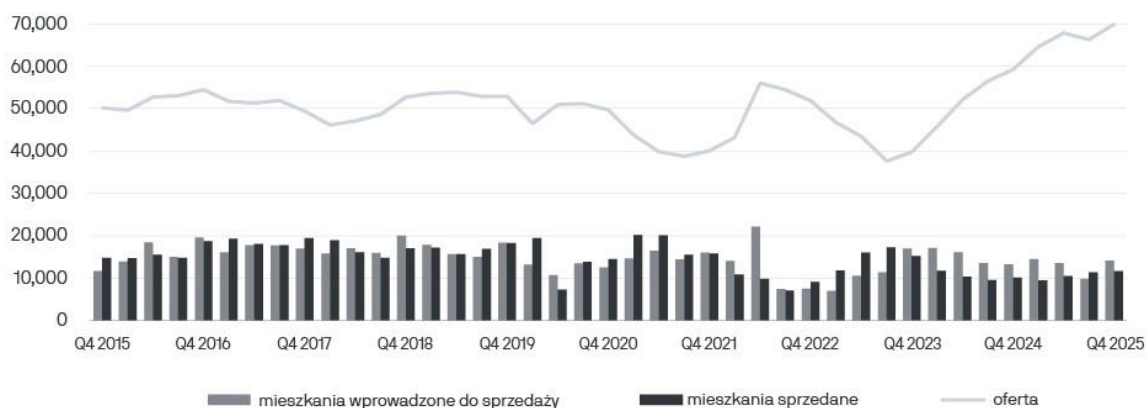
W 2025 roku, w szczególności w IV kwartale, nastąpiło ożywienie na rynku mieszkaniowym. Na koniec roku łączna liczba mieszkań deweloperskich dostępnych w sprzedaży w siedmiu największych miastach wyniosła 69,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 18,1% w porównaniu z rokiem poprzednim. Liczba mieszkań gotowych 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 PORTEFEM 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

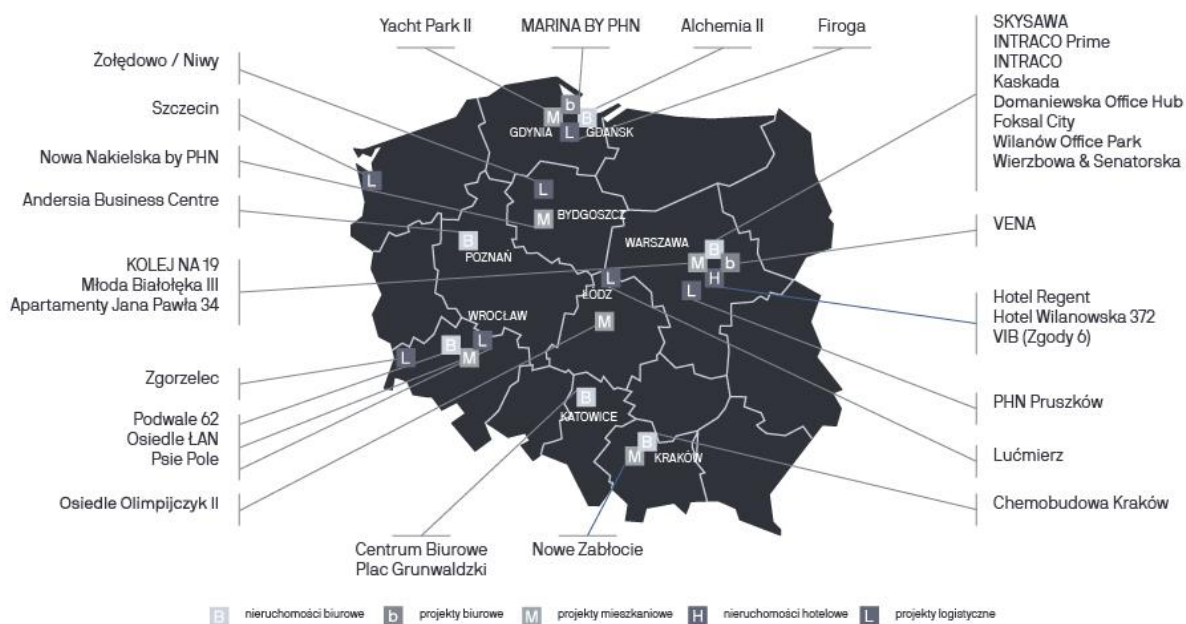
TOP 10 nieruchomości Grupy PHN

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

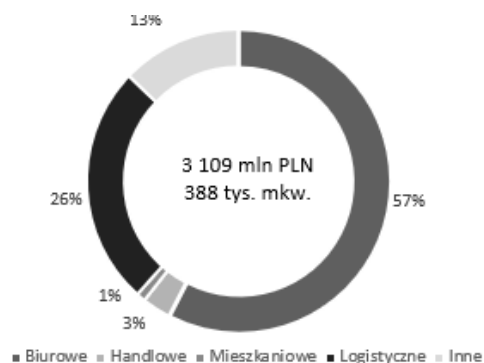
Na dzień 31 grudnia 2025 roku całkowita powierzchnia najmu portfela Grupy PHN wynosiła ponad 464 tys. m2 GLA, w tym:

- 388 tys. m2 powierzchnia wynajmowana,

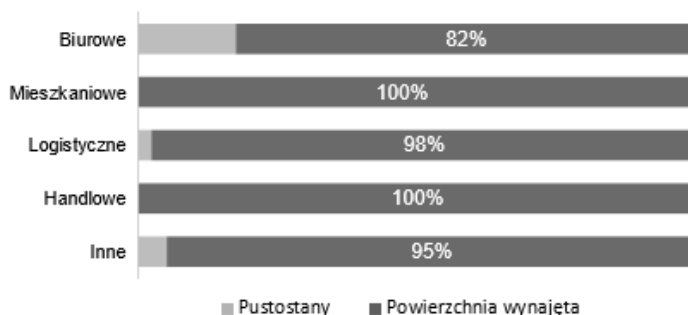
- 38 tys. m2 powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. m2 powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

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.

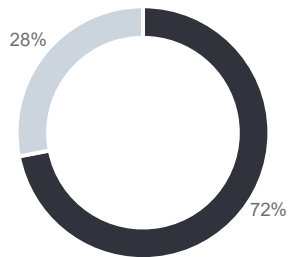
W segmencie najem klientami Grupy PHN są najemcy powierzchni biurowej, magazynowej oraz mieszkaniowej. Największy rynek zbytu dla tej grupy odbiorców stanowi Warszawa. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach i we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2025 roku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

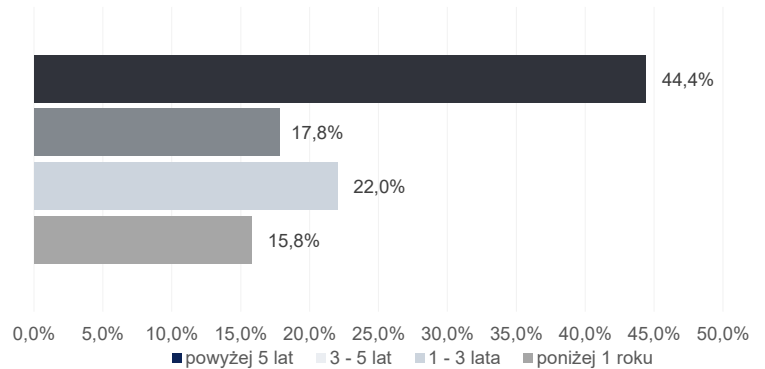
(% powierzchni wynajętej)



■ Najem na czas określony

Struktura umów najmu na czas określony

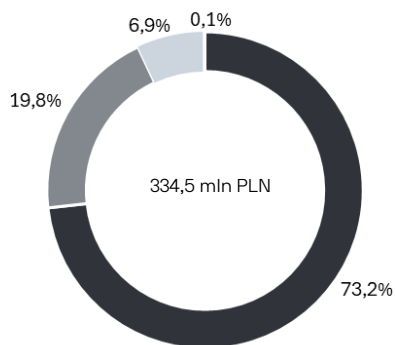
% wynajętej powierzchni na czas określony)



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

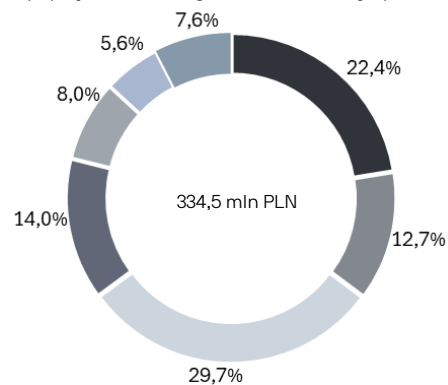
(% przychodów w segmencie budowlanym)



■ 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 (m2)	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	
<p>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap</p> <p>W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstał II etap inwestycji OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, który dostarczył 132 mieszkania o powierzchni PUM 7 949 m2. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą był UNIBEP.</p> <p>Podpisanych zostało 111 umów deweloperskich (84% sprzedanych mieszkań w inwestycji), przekazano nabywcom 105 lokali mieszkalnych.</p>	<p>KOLEJ NA 19</p> <p>W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstała inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczyła 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 340 m2. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Podpisanych zostało 148 umów deweloperskich (100%), przekazano 146 lokali.</p>
<p>OSIEDLE ŁAN I etap</p> <p>We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 290 m2. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie lokale mieszkalne zostały wydane. Na sprzedaż pozostały 3 lokale usługowe.</p>	<p>MŁODA BIAŁOŁĘKA II</p> <p>W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstała inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczyła 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 700 m2. 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).</p>

PROJEKTY W RELIZACJI, W SPRZEDAŻY

NOWE ZABŁOCIE I	NOWA NAKIELSKA BY PHN
<p>W Krakowie przy ul. Klimeckiego realizowana jest inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 7 305 m². Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.</p> <p>Podpisanych zostało 55 umów deweloperskich.</p>	<p>W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkań o powierzchni PUM 9 900 m². Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań (umowy rezerwacyjne).</p>
APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34	
<p>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.</p> <p>Podpisanych zostało 5 umów na lokale mieszkalne oraz 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy.</p>	

PROJEKTY PLANOWANE

MŁODA BIAŁOLEKA III	YACHT PARK II
<p>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.</p>	<p>W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 m². Złożono wnioski o pozwolenie na budowę. Trwają prace projektowe.</p>
KRYNICZNA	OSIEDLE ŁAN II
<p>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.</p>	<p>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.</p>
FOKSAL	USYPISKOWA
<p>W Warszawie przy ul. Foksal 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.</p>	<p>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.</p>
LOTARYŃSKA	WILANÓW (rewitalizacja I)
<p>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.</p>	<p>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.</p>

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)	Zgorzelec	220 000 m ²	2027	2029
2.	PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 m ²	2027	2028
3.	WROCŁAW	Wrocław	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, przygotowywany 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.
WROCŁAW	
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 – obejmie 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 wzmocnieniu 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 Białoleka II w Warszawie	Rozpoczęcie modernizacji osiedla Wilanów
PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Młoda Białoleka 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. m2 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 Spółki

8.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN i Spółki 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 Sytuacja finansowa Spółki

Wybrane dane Spółki z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa	2 666,8	2 718,4	(1,9%)
Aktywa trwałe	2 516,3	2 587,6	(2,8%)
Udziały w jednostkach zależnych	2 128,4	2 084,1	2,1%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	386,7	502,2	(23,0%)
Aktywa obrotowe	150,5	130,8	15,1%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	23,6	12,3	91,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	121,9	118,5	2,9%
Pasywa	2 666,8	2 718,4	(1,9%)
Kapitał własny	2 011,8	1 985,0	1,4%
Zobowiązania razem	(655,0)	(733,4)	(10,7%)
Zobowiązania długoterminowe	(456,1)	(629,6)	(27,6%)
Zobowiązania krótkoterminowe	(198,9)	(103,8)	(91,6%)
Aktywa netto	2 011,8	1 985,0	1,4%

Wybrane dane Spółki ze sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	12 miesięcy zakończonych		Zmiana
	31.12.2025	31.12.2024	
Przychody operacyjne	53,2	46,6	14,2%
Koszty operacyjne	(59,0)	(50,9)	15,9%
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	30,4	(73,2)	141,5%
Dywidendy	23,7	0,0	100,0%
Przychody finansowe	43,8	54,2	(19,2%)

Koszty finansowe	(63,3)	(75,8)	(16,5%)
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	37,5	(102,7)	136,5%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,1)	(14,0)	(0,7%)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23,0	(118,2)	119,5%
Zysk (strata) netto	26,8	(123,6)	121,7%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	17,5	(26,1)	167,0%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	145,4	115,0	26,4%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(162,8)	(78,9)	106,3%

8.3 Wskaźniki finansowe Spółki

Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Rentowność majątku ogółem [1]	1,0%	(4,5%)	5,5 p.p.
Rentowność kapitałów własnych [2]	1,3%	(6,2%)	(7,5 p.p.)

[1] Zysk netto/Aktywa

[2] Zysk netto/Kapitały własne

Wzrost wskaźników rentowności w 2025 roku w porównaniu do roku 2024 wynikał z osiągnięcia zysku w 2025 roku (26,8 mln PLN w roku 2025 w porównaniu do -123,6 mln PLN w 2024 roku).

Wskaźniki płynności	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [3]	0,6	1,1	(51,0%)
Wskaźnik płynności II stopnia [4]	0,8	1,3	(48,0%)

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

[4] 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 uległy pogorszeniu, w związku ze wzrostem zobowiązań krótkoterminowych w wyniku przeklasyfikowania z długoterminowych na krótkoterminowe.

Wskaźniki ogólnego zadłużenia	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [5]	24,6%	27,0%	(2,4 p.p.)
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [6]	75,4%	73,0%	2,4 p.p.

[5] (Aktywa – kapitały własne)/Aktywa

[6] Kapitały własne/Aktywa

Wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 31 grudnia 2025 wyniosły odpowiednio: 24,6% i 75,4%.

8.4 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 JP1134 SP. Z O.O.	100%	0%
45.	PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46.	PHN MŁODA BIAŁOLEKA 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.	PARZNIW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
55.	PARZNIW 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 JP1134 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 Białoleka 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji III etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „Młoda Białoleka”, 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

DALMOR S.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 roku opublikowano ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, na mocy której powołano do życia Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”). DFG został utworzony w celu ochrony interesów konsumentów na wypadek ogłoszenia upadłości przez dewelopera lub bank prowadzący rachunek powierniczy dla danej inwestycji nieruchomościowej. Środki, którymi dysponuje DFG są gromadzone głównie ze składek wpłacanych przez deweloperów, a podstawę wyliczenia składki na DFG jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Obecnie wysokość stawki procentowej, według której wyliczana jest wysokość składki na DFG należnej od dewelopera posiadającego otwarty rachunek powierniczy – wynosi 0,45% ceny lokalu, natomiast dla dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi 0,1% ceny lokalu. Konieczność wpłacania składek na DFG, oraz potencjalne podwyżki składek w przyszłości, stanowią obciążenie dla finansów Grupy i mogą wpłynąć na wyniki finansowe Grupy. W celu zmiętygowania 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 nieprzedłużenia 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 zawierają 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 zieleń lub funkcje drogowe. W celu minimalizowania ryzyka należy na bieżąco monitorować planowane zmiany, składać wnioski do projektów MPZP, występować o uchylenie niekorzystnych zapisów lub MPZP.

10.2 Ryzyka rynkowe

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

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

- potrzeby kapitałowe Grupy PHN będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych,
- wpływy uzyskane przez Grupę ze sprzedaży jej nieruchomości niestanowiących głównego przedmiotu działalności przeznaczonych do zbycia w ramach programu 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 niepokoju 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 rynkowo – gospodarczej,
- prowadzi działania zmierzające do pozyskania finansowania na pokrycie planowanych wydatków związanych z działalnością inwestycyjną oraz terminowym regulowaniem wcześniej wymienionych zobowiązań,
- prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami w celu refinansowania ukończonych projektów nieruchomościowych,
- realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyleń w stosunku do planu.

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

Ryzyko walutowe

Część kredytów bankowych Grupy 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 wahania 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 odziaływanie 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 umożliwi 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. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy. W tym czasie mogą 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, nieszczęśliwe 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 zwiększenia potencjału do generowania przychodów między innymi poprzez zakup nowych nieruchomości. Zakup nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Poprzedza go staranne rozpoznanie rynku sprzedaży oraz badanie możliwości finansowania zakupu, w tym ze źródeł zewnętrznych. Pomiędzy podjęciem przez Grupę PHN decyzji o rozpoczęciu procesu zakupu a terminem, w którym transakcja zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę PHN, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy PHN. Ryzyko wydłużenia procesu zakupu może również wynikać z procedur wewnętrznych, w tym uzyskania zgód korporacyjnych. W tym czasie mogą zmienić się warunki rynkowe lub podmiot zainteresowany sprzedażą określonej nieruchomości może odstąpić od swojego zamiaru. Ponadto szczególne ryzyko w procesie akwizycji nieruchomości związane jest z możliwością niepełnego dostępu do informacji, np. co do stanu technicznego, prawnego, środowiskowego, architektonicznego. Procesy zakupowe mogą być również obciążone ryzykiem błędnych założeń zakupowych, niewłaściwej prognozy trendów rynkowych, stopy kapitalizacji, stóp procentowych finansowania zewnętrznego, czy błędów popełnionych w procesie due diligence. Ryzyka te są ograniczane między innymi przez współpracę ze sprawdzonymi, profesjonalnymi doradcami, w tym w szczególności doradcami: komercyjnymi, prawnymi, podatkowymi, technicznymi, innymi w zależności od specyfiki nieruchomości, którzy w procesie due diligence identyfikują istotne ryzyka i przedstawiają propozycje możliwych rozwiązań.

10.5 Pozostałe ryzyka

Ryzyko wahań wartości nieruchomości Grupy

Grupa PHN przedstawia wycenę większości swoich aktywów według wartości godziwej, której dokonują zewnętrznymi 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, budowanie 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 wynikające 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 narażają Spółkę na szkodę lub w jakikolwiek sposób narażają 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 prowadziły do wzrostu wysokości składek ubezpieczeniowych. Zmiany klimatyczne prowadzą ponadto do przyjmowania nowych regulacji prawnych, które mają na celu przeciwdziałanie ich skutkom oraz promowanie zrównoważonego rozwoju, w tym ograniczenia emisji gazów cieplarnianych oraz pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych. Wskutek przyjmowania nowych regulacji może dojść do zmiany zapotrzebowania na określone projekty budowlane, co natomiast może wiązać się z ryzykiem konieczności dostosowania działalności Grupy PHN do nowych regulacji i zmian technologicznych.

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 zaostrzonych 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.

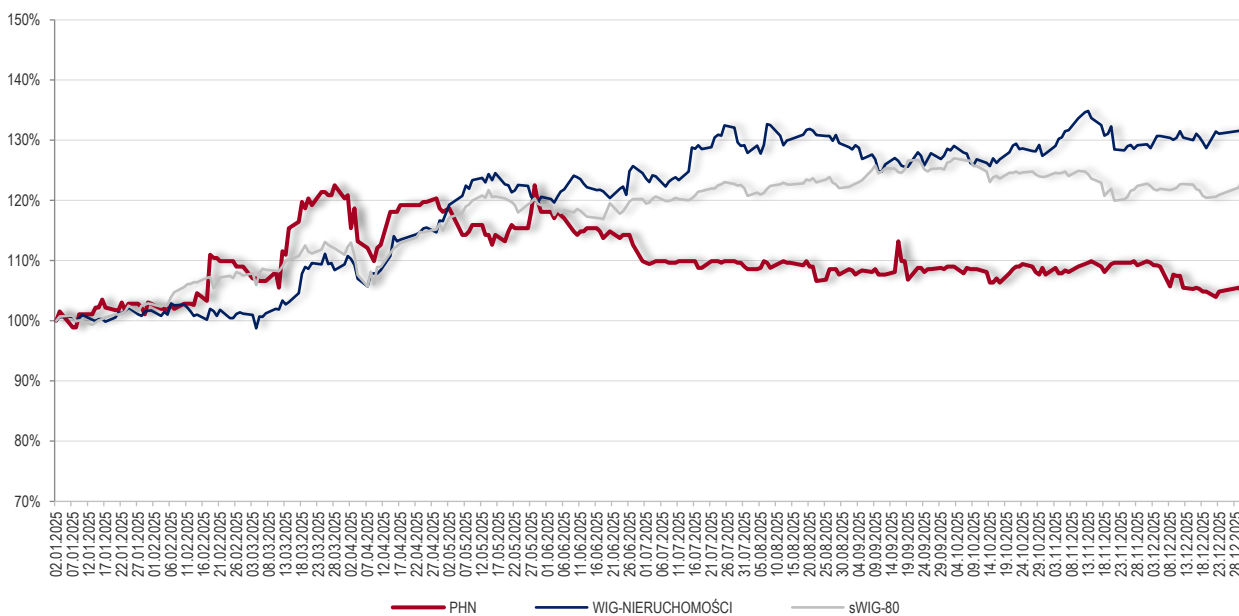
Podstawowe dane dotyczące akcji PHN S.A.

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



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

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

11.2 Relacje inwestorskie

Polski Holding Nieruchomości S.A, jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rzetelnie informuje inwestorów o swojej działalności oraz o ważnych wydarzeniach w Grupie. Regularnie sporządzane są raporty (zarówno bieżące, jak i okresowe), które obejmują wszelkie aspekty działalności Spółki i w związku z tym mogą mieć istotny wpływ na kurs jej akcji. Obszar relacji inwestorskich to jednak nie tylko działania o charakterze obligatoryjnym, które wynikają wprost z przepisów prawa. Jest to również szereg różnorodnych aktywności, za pomocą których Spółka stara się sprostać wysokim oczekiwaniom ze strony wszystkich uczestników rynku, co w rezultacie buduje reputację PHN S.A. i zaufanie inwestorów.

Miniony rok upłynął pod znakiem informowania akcjonariuszy i inwestorów o postępach prac nad poprawą struktury portfela nieruchomości Grupy oraz zwiększaniem ich dochodowości. Spółka pozostaje także w ciągłym kontakcie z mediami, zarówno ogólnopolskimi, jak i branżowymi. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. PHN S.A. jest otwarta na bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. Osobą odpowiedzialną za relacje inwestorskie i kontakt z mediami w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. jest Pani Magdalena Kacprzak:

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

11.3 Rekomendacje analityków

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

11.4 Polityka dywidendowa

Zgodnie z nową strategią Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start” suma wypłaconych dywidend w latach 2025-2030 wyniesie ponad 180 mln PLN i będzie to ok. 40% wyniku netto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty finansowe. Przy podejmowaniu decyzji dotyczącej rekomendacji i wypłaty dywidendy Zarząd kieruje się zadeklarowanym w strategii PHN S.A. zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji finansowej i planowanych przepływów pieniężnych Grupy PHN, w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

W dniu 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 wyników 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 umożliwiała 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 międzyлюдzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za dany rok obrotowy, które przedkładane jest 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 przeprowadzenia badania przez jednostkę zainteresowania publicznego – Polski Holding Nieruchomości S.A.” oraz „Polityka świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą badania przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz jednostki zainteresowania publicznego – Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” W związku z powyższym, w Spółce obowiązuje formalna reguła dotycząca zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W ramach wyceny wartości aktywów funkcjonuje model decyzyjny stosowany do wyceny nieruchomości na dzień bilansowy oraz procedura przeglądu prawnego nieruchomości. Zgodnie z przyjętą procedurą wartość aktywów weryfikowana jest w kwartalnych odstępach czasu, po uwzględnieniu określonych czynników. Decyzja o wyborze działania lub braku jest podejmowana w każdym

kwartale, z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań rynku oraz stanu nieruchomości, a analiza aktywów prowadzona jest na podstawie wartości księgowej z poprzedniego kwartału. Dodatkowo na koniec każdego roku obrotowego dokonywana jest wycena całego portfela nieruchomości.

System kontroli wewnętrznej w pozostałych obszarach działalności operacyjnej Grupy PHN oparty jest na mechanizmach kontrolnych określonych dla poszczególnych procesów w odniesieniu do ryzyk identyfikowanych, zarządzanych i monitorowanych przez menadżerów oraz Zarząd, opisanych we właściwych regulacjach wewnętrznych. Zasady postępowania z ryzykiem reguluje „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 bezwzględna 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 Śmigiełskiego 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 Śmigiełski.

Ustawowe kryteria niezależności spełniają następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Michał Wnorowski, Pan Sławomir Frąckowiak, Pan Cezary Nowosad i Pan Krzysztof Śmigiełski. 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 procesie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego oraz w procesie świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz Spółki, Komitet Audytu Rady Nadzorczej kieruje się dbałością o przestrzeganie polskich i unijnych regulacji prawnych oraz wytycznych i wyjaśnień właściwych organów nadzoru obowiązujących JZP, mających na celu: 1) eliminację ryzyka naruszenia niezależności i uchybienia zasadzie sceptycyzmu zawodowego ze strony firmy audytorskiej lub biegłego rewidenta; 2) poprawę jakości badań ustawowych poprzez podwyższenie standardów raportowania z badania; 3) zwiększenie kompetencji Komitetu Audytu, jako ciała odgrywającego istotną rolę dla zapewnienia wysokiej jakości badań ustawowych.

Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach UE, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 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. Dbałość 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 roku.

B. Oświadczenia Zarządu

1. W sprawie rzetelności sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego i Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, 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 Audyt 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 nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 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