



Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
spółki Polski Holding  
Nieruchomości S.A.  
za 2025 r.

## WSTĘP

Zgodnie z art. 382 § 3 i § 3<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych oraz postanowieniami Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej, Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej jako „PHN” lub „Spółka”) niniejszym przekłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2025.

Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działalności, w oparciu o:

- Statut Spółki,
- Regulamin Rady Nadzorczej,
- Kodeks Spółek Handlowych.

## I. PODSUMOWANIE DZIAŁANOŚCI RADY NADZORCZEJ I JEJ KOMITETÓW

### 1. Informacje o kadencji Rady i kolejnym roku działalności w kadencji

Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy pełne lata obrotowe. Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 25 lipca 2024 roku.

### 2. Skład osobowy Rady Nadzorczej i pełnione funkcje w Radzie

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

### 3. Informacja o spełnieniu przez Członków Rady Nadzorczej kryteriów niezależności

Zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk 2021, przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także nie mieć rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej:	Spełnianie kryteriów niezależności na dzień 31 grudnia 2025 roku:
Pan Sławomir Frąckowiak	spełnia kryteria niezależności
Pan Cezary Nowosad	spełnia kryteria niezależności
Pani Kamila Szmorlińska	nie spełnia kryteriów niezależności
Pani Elżbieta Buczek	spełnia kryteria niezależności
Pani Agnieszka Celińska	spełnia kryteria niezależności
Pani Agata Kotwica – Stefańska	spełnia kryteria niezależności
Pan Krzysztof Śmigielski	spełnia kryteria niezależności
Pan Michał Wnorowski	spełnia kryteria niezależności
Pan Marcin Zajączkowski	spełnia kryteria niezależności

Wskazani wyżej niezależni członkowie Rady Nadzorczej zadeklarowali, że spełniają kryteria niezależności wymienione w art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Osoby te nie mają również rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

### 4. Informacja o liczbie posiedzeń Rady i liczbie podjętych uchwał oraz o obecności członków Rady na posiedzeniach

Rada Nadzorcza wykonywała czynności z zakresu stałego nadzoru nad działalnością Spółki w trakcie formalnie zwoływanych posiedzeń oraz w okresie pomiędzy posiedzeniami rozpatrując wnioski Zarządu także w innym trybie niż stacjonarny, przewidzianym w Statucie Spółki. W okresie sprawozdawczym odbyło się 9 posiedzeń. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się z możliwością uczestnictwa za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza podjęła w roku 2025 łącznie 106 uchwał, nad którymi głosowania przeprowadzane były na posiedzeniach oraz w trybie przewidzianym w Statucie Spółki - przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwały podjęte w trybie pomiędzy posiedzeniami Rady były przedstawiane każdorazowo przez Przewodniczącego na najbliższym posiedzeniu, z podaniem wyników głosowania i stanowią załączniki do protokołów z posiedzeń.

W poniższym zestawieniu zawarte zostały informacje o terminach posiedzeń w roku 2025 i obecności Członków Rady Nadzorczej:

L.p.	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Nieobecności
1.	12.02.2025	6	2
2.	11.03.2025	7	1
3.	28.03.2025	8	-
4.	14.05.2025	8	-
5.	30.05.2025	8	-
6.	25.06.2025	6	2
7.	04.09.2025	7	-
8.	10.10.2025	6	1
9.	05.12.2025	8	1

W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu, Rada Nadzorcza - po zapoznaniu się z przyczyną nieobecności, podejmowała uchwałę o jej usprawiedliwieniu.

#### 5. Istotne kwestie, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 r. Rada Nadzorcza zajmowała się wszystkimi sprawami, które zgodnie ze Statutem Spółki należą do kompetencji Rady Nadzorczej, a także zapoznawała się z innymi sprawami przedstawianymi przez Zarząd. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej obejmowała całokształt zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółki i Grupy Kapitałowej.

Istotne kwestie będące przedmiotem posiedzeń i uchwał Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2025:

- 1) zatwierdzenie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2025 rok;
- 2) zatwierdzenie Strategii Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start”;
- 3) dokonanie wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej;
- 4) powołanie Członków Komitetów Rady Nadzorczej;
- 5) usprawiedliwienie nieobecności Członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach;
- 6) wyrażenie opinii odnośnie wniosku do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowego brzmienia Statutu Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz wniosku Akcjonariusza – Skarbu Państwa do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;
- 7) przyjęcie jednolitego tekstu Statutu Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;
- 8) wyrażenie zgody na powołanie Prezesa Zarządu w skład Rady Fundacji Polska Fundacja Narodowa;
- 9) wyrażenie zgody Wiceprezesowi Zarządu na zajmowanie stanowiska w organie innej spółki i pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia;
- 10) złożenie oświadczenia dotyczącego wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dotyczącego Komitetu Audytu w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym za rok 2024;
- 11) przyjęcie dokumentu zawierającego ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą Spółki dotyczącą sprawozdania Zarządu z działalności emitenta i sprawozdania finansowe emitenta, sprawozdania Zarządu z działalności obejmującego sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym za rok 2024;

- 12) przyjęcie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2024 sporządzonego przez Radę Nadzorczą, przyjęcia oświadczenia do sprawozdania, upoważnienia Przewodniczącego Rady Nadzorczej do ich podpisania oraz poddania ocenie biegłego rewidenta;
- 13) ocena Sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 14) ocena wniosku Zarządu Spółki odnośnie pokrycia straty netto za rok 2024 oraz przyjęcie opinii do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
- 15) ocena Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej i Sprawozdania Zarządu z działalności obejmującego sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 16) wyrażenie opinii dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odnośnie Sprawozdania Zarządu dotyczącego wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.;
- 17) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.;
- 18) podjęcie uchwał dotyczących rekomendacji dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia udzielenia absolutorium z wykonania obowiązków w Zarządzie Spółki w roku 2024;
- 19) ustalenie listy celów zarządczych dla Członków Zarządu na rok obrotowy 2025 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia;
- 20) oceny poziomu realizacji celów zarządczych przez Członków Zarządu Spółki w roku obrotowym 2024 i ustalenie wysokości Wynagrodzenia Zmiennego za rok obrotowy 2024;
- 21) potwierdzenia spełniania kryteriów niezależności przez Członków Rady Nadzorczej;
- 22) zatwierdzenie nowej treści „Polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” 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 na rzecz Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.”;
- 23) określenie kryteriów wyboru firmy audytorskiej oraz sposobu oceny ofert, trybu przeprowadzenia procesu zebrania ofert oraz treści ogłoszenia zawierającego zaproszenie do składania ofert na przeglądy i badanie sprawozdań finansowych za lata 2025 i 2026, z możliwością dalszego powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji);
- 24) dokonanie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., obejmujących sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju i sporządzenia pisemnych raportów z przeglądów, atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań za lata 2025 - 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji);
- 25) zatwierdzenie Regulaminu organizacyjnego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;
- 26) zatwierdzenie nowej treści Regulaminu Zarządu spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;
- 27) uchwalenie nowej treści Regulaminu Rady Nadzorczej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;
- 28) wyrażenie zgody na zawarcie umowy darowizny pieniężnej z Fundacją Wsparcia Policjantów;
- 29) wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę aneksu do umowy kredytu w rachunku bieżącym;
- 30) wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę umowy z wybranym rzeczoznawcą, który dokona wyceny nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;

- 31) wyrażenie zgody na zawarcie umowy marketingowej o wartości przekraczającej 500 000,00 zł netto dotyczącej cyklu atrakcji marketingowych dla najemców w wybranych budynkach biurowych należących do Grupy Kapitałowej PHN;
- 32) zatwierdzenie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2026 rok;
- 33) zatwierdzenie Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030;
- 34) wyrażenia zgody na ustanowienie zabezpieczeń dla wybranych spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. wynikających z umowy sprzedaży energii elektrycznej;
- 35) wyrażanie zgody na ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach/Zgromadzeniach Wspólników spółek zależnych w sprawach, m.in.: dokonania zmiany aktów założycielskich / umów oraz statutów, podwyższenie kapitału, rozwiązanie spółki, powołania i dokonywania zmian w organach spółek, zbycia nieruchomości, zawarcia aneksów do umów zlecenia świadczenia usług albo do umów o zarządzanie spółką lub zawarcia umów zlecenia świadczenia usług, zwolnienie z długu o wartości przekraczającej 50 000 zł brutto, zawarcia umów kredytu, pożyczki oraz aneksów do umów kredytu, ustanowienia zabezpieczeń do umów kredytów, oddania nieruchomości do odpłatnego korzystania, rozporządzania składnikami aktywów trwałych, realizacji inwestycji, zaciągania zobowiązań o wartości przekraczającej kwoty określone w statutach/aktach założycielskich tych spółek.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej obejmowała całokształt zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółki i Grupy Kapitałowej. Rada Nadzorcza monitorowała: wyniki finansowe poszczególnych segmentów działalności, koszty finansowania nieruchomości biurowych, sytuację płynnościową Spółki i Grupy Kapitałowej, stan realizacji projektów inwestycyjnych, poziom przychodów z najmu, poziom pustostanów, poziom stanu należności. Rada Nadzorcza monitorowała także harmonogram prac nad przygotowaniem, a następnie Strategii Grupy Kapitałowej na lata 2025 – 2030.

Rada Nadzorcza realizowała swe funkcje nadzorcze także przy pomocy funkcjonujących w ramach Rady Komitetów: Komitetu Audytu, Komitetu Strategii i Inwestycji oraz Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, których działalność opisano w dalszej części sprawozdania.

#### **6. Informacje o wykonaniu uchwał Walnego Zgromadzenia odnoszących się do działalności Rady.**

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Spółki w roku 2025 w sprawach związanych z działalnością Rady Nadzorczej dotyczyły: odwołania i powołania Członków Rady Nadzorczej, udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2024, zaopiniowania Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za rok 2024, zmiany Uchwały nr 5/2016 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 5 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej zmienionej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 25/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.

#### **7. Informacje o realizacji programu strategicznego lub naprawczego.**

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

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

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

Nowa struktura biznesowa Grupy PHN

Filar DEVELOPMENT	Filar NAJEM	Filar BUDOWLANY	Filar PRS
<p>Filar Development obejmuje działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym i budownictwa jednorodzinnego</p> <p>Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 3 200 mieszkań</p>	<p>Filar Najem dotyczy wynajmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizację w tym celu inwestycji</p> <p>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</p>	<p>Filar Budowlany, realizujący usługi budowlane, w szczególności dla sektorów mieszkaniowego, przemysłowego i infrastrukturalnego</p> <p>Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o wartości ponad 2 740 mln zł</p>	<p>Filar usług najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych i bazujący przede wszystkim na własnych nieruchomościach.</p> <p>Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 ponad 30 tys. m2 powierzchni PRS</p>

W Grupie PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

**8. W roku 2025 nie miało miejsca zawieszenie członków Zarządu w pełnieniu funkcji.**

**9. Komitety Rady Nadzorczej**

Działania Rady Nadzorczej były wspomagane przez Komitety działające jako kolegialne organy doradcze Rady Nadzorczej, powołane spośród jej członków.

W roku 2025 w ramach Rady Nadzorczej funkcjonowały następujące Komitety stałe:

- Komitet Audytu,
- Komitet Strategii i Inwestycji,
- Komitet Wynagrodzeń i Nominacji.

Szczegółowy zakres prac Komitetów w roku 2025 został udokumentowany w protokołach z posiedzeń.

#### **A. Komitet Audytu**

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej:

Pan Michał Wnorowski – Przewodniczący Komitetu  
 Pan Cezary Nowosad – Członek Komitetu  
 Pan Sławomir Frąckowiak – Członek Komitetu  
 Pan Łukasz Piszczek – Członek Komitetu.

Ustawowe kryteria niezależności spełniali wszyscy Członkowie Komitetu Audytu, tj.: Pan Michał Wnorowski, Pan Sławomir Frąckowiak, Pan Cezary Nowosad i Pan Jakub Piszczek.

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej:

Pan Michał Wnorowski – Przewodniczący Komitetu,

Pan Cezary Nowosad – Członek Komitetu

Pan Sławomir Frąckowiak – Członek Komitetu

Pani Kamila Szmorlińska – Członek Komitetu

Pan Krzysztof Śmigielski – Członek Komitetu.

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

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności: nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w tym w przypadku świadczenia na rzecz Spółki innych niż rewizja finansowa usług; rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki obowiązującego od dnia 25 marca 2025 roku, do zadań Komitetu Audytu należy także rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz do atestacji lub badania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki.

W ramach wykonywania powyższych zadań, 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; monitoruje skuteczność systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego; 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 powiązaniem ze Spółką, monitoruje znaczące umowy zawierane z podmiotami powiązanymi, jak również inne umowy zawierane przez Spółkę z podmiotami powiązanymi ze Spółką, w tym w aspekcie adekwatności wynagrodzenia do świadczonych na rzecz Spółki usług.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki obowiązującego od 25 marca 2025 roku, 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 oraz przynajmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. Informacje w tym zakresie znajdują się w notkach biograficznych w Sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za 2025 rok.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń Komitetu Audytu, w trakcie których wydawane były opinie lub rekomendacje oraz podejmowane decyzje w zakresie przypisanych zadań w formie uchwał, bądź stosownych zapisów w protokołach z posiedzeń. Posiedzenia Komitetu odbywały się w formie z możliwością uczestnictwa za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Komitet podjął w roku 2025 łącznie 11 uchwał, nad którymi głosowania przeprowadzane były na posiedzeniach oraz w trybie przewidzianym w Regulaminie Komitetu Audytu - przy wykorzystywaniu środków porozumiewania się na odległość. Uchwały podjęte w trybie pomiędzy posiedzeniami Komitetu były przedstawiane każdorazowo przez Przewodniczącego na najbliższym posiedzeniu, z podaniem wyników głosowania i stanowią załączniki do protokołów z posiedzeń.

W posiedzeniach Komitetu Audytu w roku 2025 oprócz członków Komitetu udział brali również inni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, dyrektorzy i pracownicy jednostek organizacyjnych Spółki, audytorzy wewnętrzni oraz przedstawiciele firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych oraz do atestacji lub badania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki.

Zgodnie z przyjętym Planem pracy Komitetu Audytu na rok 2025, prace Komitetu Audytu obejmowały w szczególności:

- 1) przyjęcie opinii dla Rady Nadzorczej odnośnie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2025 rok, a także monitorowanie jego realizacji;
- 2) omówienie założeń do budżetu na rok 2026 i przyjęcie opinii odnośnie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2026 rok;
- 3) przyjęcie sprawozdania z realizacji rocznego planu audytu w Polskim Holdingu Nieruchomości na rok 2024;
- 4) zatwierdzenie Planu audytu Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2025 oraz monitorowanie jego wykonania i monitorowanie realizacji funkcji audytu wewnętrznego oraz sprawozdawczości ze zrealizowanych zadań, objętych rocznym planem audytu;
- 5) monitorowanie realizacji zaleceń z audytów przeprowadzonych w Spółce;
- 6) monitorowanie sytuacji finansowej i płynnościowej poprzez zapoznanie się z danymi kwartalnymi, półrocznymi i rocznymi, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów ryzyka występujących w okresie sprawozdawczym;
- 7) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, m.in., w trakcie spotkań z przedstawicielami firmy audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe oraz dokonującej przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych, w tym stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy;
- 8) monitorowanie procesu sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju;
- 9) zapoznanie się ze sprawozdaniem dodatkowym biegłego rewidenta dla Komitetu Audytu;
- 10) przyjęcie nowej treści „Polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” 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 na rzecz Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.”;
- 11) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia dokumentu zawierającego ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą Spółki dotyczącą sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności obejmującego sprawozdawczość

zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;

- 12) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia przez Radę Nadzorczą oceny:
  - Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz opinii wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w Sprawozdań;
  - wniosku Zarządu Spółki pokrycia straty za rok 2024, a także opinii do Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
  - Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku obejmującego sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju oraz opinii wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w Sprawozdań;
- 13) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2024;
- 14) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie zasad postępowania dotyczącego wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za lata 2025 i 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji);
- 15) przyjęcie protokołu z analizy ofert złożonych w postępowaniu na wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., obejmujących sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju za lata 2025 i 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji) wraz z rekomendacją dla Rady Nadzorczej;
- 16) przegląd systemu zarządzania zgodnością w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz systemu ochrony sygnalistów oraz monitorowanie zgłoszeń;
- 17) monitorowanie kwestii dotyczących bezpieczeństwa IT.

W dniu 15 kwietnia 2026 r. Rada Nadzorcza złożyła oświadczenie dotyczące Komitetu Audytu sporządzone zgodnie z § 72 ust. 1 pkt 8 oraz § 73 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, w którym oświadczyła, że w Spółce: a. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, b. Komitet Audytu Rady Nadzorczej Spółki wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

## **B. Komitet Strategii i Inwestycji**

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodziły następujący Członkowie Rady Nadzorczej:

Pan Marcin Zajączkowski – Przewodniczący Komitetu  
Pan Cezary Nowosad – Członek Komitetu

Pani Elżbieta Buczek – Członek Komitetu  
Pan Michał Wnorowski – Członek Komitetu.

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 – Przewodniczący Komitetu  
Pan Cezary Nowosad – Członek Komitetu  
Pani Elżbieta Buczek – Członek Komitetu  
Pani Agnieszka Celińska – Członek Komitetu  
Pan Michał Wnorowski – Członek Komitetu.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 6 posiedzeń Komitetu Strategii i Inwestycji, w trakcie których wydawane były opinie lub rekomendacje oraz podejmowane decyzje w zakresie przypisanych zadań w formie uchwał, bądź stosownych zapisów w protokołach z posiedzeń. Posiedzenia Komitetu odbywały się w formie z możliwością uczestnictwa za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W roku 2025 Komitet podjął 4 uchwały, nad którymi głosowania przeprowadzane były na posiedzeniu.

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 posiedzeniach Komitetu Strategii i Inwestycji w roku 2025 oprócz członków Komitetu, udział brali również inni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, dyrektorzy i pracownicy Spółki oraz przedstawiciele firmy doradczej

Realizując zadania wynikające z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Komitetu Strategii i Inwestycji, w roku 2025 Komitet wykonywał swe funkcje poprzez:

- 1) monitorowanie postępu prac nad przygotowaniem Strategii Grupy PHN na lata 2025 - 2030 oraz harmonogramu prac;
- 2) wyrażenie opinii dla Rady Nadzorczej dotyczącej Strategii Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start” i przedstawienia rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie jej zatwierdzenia;
- 3) przedstawienie Radzie Nadzorczej rekomendacji odnośnie wyrażenia zgody wybranym spółkom Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu mającego skutek w wyrażeniu zgody na zawarcie przez spółkę PHN SPV 32 Sp. z o.o. umowy pożyczki z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i ustanowienie zabezpieczeń;
- 4) wyrażenie opinii dotyczącej Strategii ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 i przedstawienia rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie jej zatwierdzenia;
- 5) przedstawienie opinii dla Rady Nadzorczej odnośnie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2026 rok;
- 6) monitorowanie działań związanych z realizacją w ramach Grupy Kapitałowej projektów inwestycyjnych.

### C. Komitet Wynagrodzeń i Nominacji

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji wchodziły następujący Członkowie Rady Nadzorczej:

Pani Agata Kotwica – Stefańska – Przewodnicząca Komitetu

Pan Sławomir Frąckowiak – Członek Komitetu

Pani Kinga Śluzek – Członek Komitetu.

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 Zajązkowskiego 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 – Przewodnicząca Komitetu

Pan Sławomir Frąckowiak – Członek Komitetu

Pani Agnieszka Celińska – Członek Komitetu

Pan Marcin Zajązkowski – Członek Komitetu.

Komitet ma charakter doradczy i opiniodawczy wobec Rady Nadzorczej i został powołany 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 Zarządu, 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. Zakres działania Komitetu może obejmować inne sprawy zlecone przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 4 posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, w trakcie których wydawane były opinie lub rekomendacje oraz podejmowane decyzje w zakresie przypisanych zadań w formie uchwał, bądź stosownych zapisów w protokołach z posiedzeń. Posiedzenia Komitetu odbywały się w formie z możliwością uczestnictwa za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Komitet podjął w roku 2025 łącznie 7 uchwał, nad którymi głosowania przeprowadzane były na posiedzeniach.

W okresie sprawozdawczym prace Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji koncentrowały się na następujących kwestiach:

- 1) monitorowanie poziomu realizacji celów zarządczych;

- 2) monitorowanie procesu wyboru podmiotu odpowiedzialnego za analizę potencjału kadry zarządzającej;
- 3) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie ustalenia listy celów zarządczych dla Członków Zarządu na rok obrotowy 2025, wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia;
- 4) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie Sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za rok 2024 sporządzonego przez Radę Nadzorczą;
- 5) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie określenia poziomu realizacji KPI przez Członków Zarządu w roku obrotowym 2024 w celu ustalenia wysokości Wynagrodzenia Zmiennego za rok obrotowy 2024.

#### **10. Samoocena pracy Rady Nadzorczej**

Skład osobowy oraz zróżnicowanie kompetencji Rady Nadzorczej gwarantuje skuteczny nadzór nad wszystkimi obszarami działalności Spółki. W okresie sprawozdawczym w skład Rady wchodziły osoby z wykształceniem, m.in. prawniczym i ekonomicznym, posiadające kompetencje niezbędne dla oceny działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej dokładali należytej staranności w wykonywaniu swoich obowiązków, wykorzystując z zaangażowaniem swoją najlepszą wiedzę i doświadczenie z zakresu funkcjonowania i nadzorowania spółek prawa handlowego. Dzięki kompetencjom i zaangażowaniu poszczególnych Członków Rady Nadzorczej oraz sprawnej organizacji, Rada Nadzorcza skutecznie realizowała swoje statutowe zadania kierując się w swoim postępowaniu interesem Spółki.

Rada Nadzorcza nie tylko pełniła funkcje nadzorcze, ale również wspierała Zarząd swoją wiedzą i doświadczeniem przy realizacji najważniejszych kwestii w działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Współpraca Rady z Zarządem opierała się na wspólnym działaniu w trosce o dobro Spółki i jej Akcjonariuszy, z zachowaniem profesjonalnych zasad wynikających z podziału kompetencji organów Spółki, ustalonych kodeksem spółek handlowych.

#### **11. Informacje o decyzjach Rady odnośnie wyboru biegłego rewidenta**

W dniu 13 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., obejmujących sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju i sporządzenia pisemnych raportów z przeglądów, atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań za lata 2025 - 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji).

## **II. WYNIKI OCENY SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ SPRAWOZDAŃ Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁKII GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU 2025, A TAKŻE WNIOSKU ZARZĄDU CO DO PODZIAŁU ZYSKU**

### **1. Ocena Sprawozdania Finansowego i Sprawozdania Zarządu z działalności spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku**

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 27 ust. 1 pkt 1) i 2) Statutu Spółki, Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. dokonała oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Sprawozdania finansowego za 2025 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

## 1.1 Ocena sprawozdania finansowego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

Rada Nadzorcza Spółki dokonała oceny Sprawozdania finansowego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, składającego się z:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku, przeprowadzonego przez Ernst&Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie - biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki za ww. okres.

### 1.1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 666,8 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Aktywa trwałe	2 516,3	2 587,6
Aktywa obrotowe	150,5	130,8
<b>Razem aktywa</b>	<b>2 666,8</b>	<b>2 718,4</b>
Kapitał własny	2 011,8	1 985,0
Zobowiązania długoterminowe	(456,1)	(629,6)
Zobowiązania krótkoterminowe	(198,9)	(103,8)
<b>Razem pasywa</b>	<b>2 666,8</b>	<b>2 718,4</b>

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2025 roku stanowiły 94,36 % ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku trwałego Spółki zmniejszyła się głównie w efekcie spłaty udzielonych pożyczek i zmiany struktury wiekowej nabytych obligacji pomniejszonych o wzrost wartości udziałów w jednostkach zależnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniósł 150,5 mln PLN i obejmował głównie udzielone pożyczki i nabyte obligacje w kwocie 111,1 mln PLN.

Po stronie pasywów kapitał własny na koniec okresu sprawozdawczego wynosił 2 011,8 mln PLN, co stanowiło 75,44% ogółu pasywów Spółki. Spadek zobowiązań długoterminowych przy jednoczesnym wzroście wartości zobowiązań krótkoterminowych wynika przede wszystkim ze zmiany struktury wiekowej zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz ich częściowego wykupu oraz wzrostem zobowiązań handlowych oraz otrzymanych zaliczek na poczet przewidywanych dywidend od jednostek zależnych.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego.

### 1.1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Ocena sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki została dokonana za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	53,2	46,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(59,0)	(50,9)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	30,4	(73,2)
Dywidendy	23,7	0,0
Przychody finansowe	43,8	54,2
Koszty finansowe	(63,3)	(75,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	8,7	(3,6)
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>37,5</b>	<b>(102,7)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,1)	(14,0)
Pozostałe przychody	0,1	0,1
Pozostałe koszty	(0,5)	(1,6)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>23,0</b>	<b>(118,2)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>23,0</b>	<b>(118,2)</b>
Podatek dochodowy	3,8	(5,4)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26,8</b>	<b>(123,6)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>26,8</b>	<b>(123,6)</b>

Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. działa jako podmiot dominujący (holdingowy) w celu zarządzania grupą kapitałową. Jako spółka holdingowa osiągnęła w analizowanym okresie przychody z usług zarządzania na rzecz podmiotów zależnych i poręczeń w kwocie 53,1 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny podstawowej działalności operacyjnej w kwocie 59,0 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 14,1 mln PLN oraz odnotowała ujemne saldo przychodów i kosztów finansowych w kwocie 19,5 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki miała dodatnia zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 30,4 mln PLN.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego.

### 1.1.3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Dane zawarte w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów, a poszczególne kwoty zmian w kapitale zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 26,8 mln PLN. Na kwotę tę miał wpływ wykazany zysk netto w kwocie 26,8 mln PLN.

#### 1.1.4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w ramach trzech sfer działalności na koniec okresu sprawozdawczego kształtowało się następująco:

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17,5	(26,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	145,4	115,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(162,8)	(78,9)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku były dodatnie i ukształtowały się na poziomie 17,5 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej były dodatnie i ukształtowały się na poziomie 145,4 mln PLN. W badanym okresie nastąpiły wpływy z tytułu pożyczek zaciągniętych przez jednostki zależne w kwocie 340,2 mln PLN, odsetek od pożyczek w kwocie 56,3 mln PLN, skompensowane wypływami z tytułu udzielenia pożyczek jednostkom zależnym na kwotę 237,6 mln PLN, dopłat w jednostkach zależnych w kwocie 13,1 mln PLN oraz nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,4 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2025 były ujemne i wyniosły 162,8 mln PLN. Zanotowano wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek w kwocie 46,5 mln PLN oraz wypływów z tytułu spłaty pożyczek, obligacji, obsługi zadłużenia finansowego oraz leasingu finansowego w łącznej kwocie 209,3 mln PLN.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego.

#### 1.1.5. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zawierają niezbędny zakres wiadomości i są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

Biegły rewident Ernst&Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, w dniu 15 kwietnia 2026 roku wydał Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania, w którym uznał, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 do dnia 31 grudnia 2025 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Rada Nadzorcza, po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego oraz w oparciu o opinię biegłego rewidenta pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

## **1.2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w ww. okresie zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia 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 oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w Sprawozdaniu finansowym.

Przedmiotowe sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i ekonomiczno – finansową Spółki.

Biegły rewident stwierdził na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, że sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz par. 72 Rozporządzenia 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 („rozporządzenie o informacjach bieżących”).
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto biegły rewident oświadczył, że w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdził w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za ww. okres i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Powyższe sprawozdania były również przedmiotem weryfikacji, analizy i oceny Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki, który zarekomendował Radzie Nadzorczej wydanie pozytywnej oceny.

## **1.3. Opinia Rady Nadzorczej w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wniosek Zarządu w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. w kwocie 26,8 PLN.

Zgodnie z art. 382 § 3 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych oraz § 47 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółki, przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jest podział zysku lub pokrycie straty. Sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za 2025 rok wykazuje zysk netto w kwocie 26,8 PLN. Biegły Rewident o sprawozdaniu finansowym Spółki wydał opinię bez zastrzeżeń.

Zarząd Spółki będzie rekomendował do Walnego Zgromadzenia przeznaczenie zysku za 2025 rok w kwocie 26,8 mln PLN na kapitał zapasowy Spółki.

## **2. Ocena Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku**

### **2.1 Ocena skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.**

Rada Nadzorcza Spółki dokonała oceny Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku składającego się z:

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku, przeprowadzonego przez firmę Ernst & Young Audyty Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie - biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za ww. okres.

### 2.1.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 4 621,2 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Aktywa trwałe	4 054,7	3 987,1
Aktywa obrotowe	534,7	532,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	31,8	64,1
<b>Razem aktywa</b>	<b>4 621,2</b>	<b>4 583,6</b>
Kapitał własny	2 251,8	2 046,5
Zobowiązania długoterminowe	(1 750,4)	(1 819,1)
Zobowiązania krótkoterminowe	(616,0)	(715,4)
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(3,0)	(2,6)
<b>Razem pasywa</b>	<b>4 621,2</b>	<b>4 583,6</b>

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2025 roku stanowiły 87,74% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu o 67,6 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych (łącznie z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniósł 566,5 mln PLN i obejmował głównie zapasy związane z działalnością deweloperską 303,8 mln PLN, należności handlowe i pozostałe aktywa 91,8 mln PLN oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty 97,6 mln PLN.

Po stronie pasywów kapitał własny na koniec okresu sprawozdawczego wynosił 2 251,8 mln PLN, co stanowiło 48,72% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji w kwocie 1 085,8 mln PLN, zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 414,9 mln PLN, zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 191,5 mln PLN, rezerw długoterminowych w kwocie 24,5 mln PLN. Zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji 322,1 mln PLN, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań 148,0 mln PLN, zaliczek związanych z działalnością deweloperską w kwocie 42,7 mln PLN, zobowiązań z tytułu podatku dochodowego w kwocie 1,0 mln PLN oraz rezerw krótkoterminowych w kwocie 65,8 mln PLN.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w sprawozdaniu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 2.1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Ocena skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów została dokonana za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
<b>Działalność operacyjna</b>		
Przychody z najmu	275,0	295,0
Koszty utrzymania nieruchomości	(109,4)	(108,4)
<b>Wynik z najmu</b>	<b>165,6</b>	<b>186,6</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	210,2	168,7
Koszty działalności deweloperskiej	(155,0)	(116,8)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>	<b>55,2</b>	<b>51,9</b>
Przychody z działalności budowlanej	334,5	300,7
Koszty działalności budowlanej	(323,2)	(346,2)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>	<b>11,3</b>	<b>(45,5)</b>
Przychody z pozostałej działalności	56,5	51,4
Koszty pozostałej działalności	(48,0)	(45,4)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>	<b>8,5</b>	<b>6,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(74,3)	(72,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,7)	(137,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	4,1	0,9
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(6,0)	(11,8)
Pozostałe przychody	119,6	15,4
Pozostałe koszty	(17,1)	(8,6)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>260,2</b>	<b>(14,4)</b>
Przychody finansowe	119,0	19,4
Koszty finansowe	(115,9)	(130,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	(1,1)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>263,3</b>	<b>(126,6)</b>
Podatek dochodowy	(58,9)	(57,8)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>204,4</b>	<b>(184,4)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>204,4</b>	<b>(184,4)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>		
Instrumenty zabezpieczające	0,3	(5,2)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	0,3	(0,1)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>0,6</b>	<b>(5,3)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>205,0</b>	<b>(189,7)</b>

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. odnotowała w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku zysk netto w kwocie 204,4 mln PLN.

Grupa odnotowała w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku zysk z działalności operacyjnej w kwocie 260,2 mln PLN. Na jego powstanie miały wpływ przede wszystkim:

- dodatni wynik z najmu w kwocie 165,6 mln PLN,
- dodatni wynik na działalności deweloperskiej w kwocie 55,2 mln PLN,
- dodatni wynik na działalności budowlanej w kwocie 11,3 mln PLN,
- dodatni wynik na pozostałej działalności w kwocie 8,5 mln PLN,
- poniesione koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 74,3 mln PLN,
- zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych skorygowana o wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,6 mln PLN,
- dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów w kwocie 102,5 mln PLN.

Grupa odnotowała zysk z działalności finansowej 3,1 mln PLN, głównie w wyniku otrzymanych odsetek podatkowych od nieterminowego zwrotu podatku VAT.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 2.1.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Dane zawarte w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów, a poszczególne kwoty zmian w kapitale zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji skonsolidowanego sprawozdania. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 205,3 mln PLN, głównie w wyniku osiągniętego zysku netto w kwocie 204,4 mln PLN.

### 2.1.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w ramach trzech sfer działalności na koniec okresu sprawozdawczego kształtowało się następująco:

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	296,2	168,9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(89,7)	(91,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(243,5)	(46,1)

W 2025 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 296,2 mln PLN. Zysk brutto w kwocie 263,3 mln PLN został skorygowany o operacje niepieniężne, przede wszystkim takie jak: ujemna zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 6,7 mln PLN, poniesione koszty finansowania w kwocie 110,0 mln PLN, ujemne różnice kursowe netto w kwocie 7,5 mln PLN, ujemna zmiana kapitału obrotowego netto 1,6 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2025 roku w kwocie 89,7 mln PLN są przede wszystkim efektem: nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 119,3 mln PLN, wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 31,7 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 2025 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 243,5 mln PLN. Nastąpiło to w wyniku zaciągnięcia finansowania zewnętrznego w łącznej kwocie 155,9 mln PLN oraz

wpływów z tytułu spłaty kredytów bankowych, obligacji, obsługi zadłużenia finansowego oraz leasingu finansowego w łącznej kwocie 399,4 mln PLN.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w sprawozdaniu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **2.1.5. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zawierają niezbędny zakres wiadomości i są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

Biegły rewident Ernst&Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, w dniu 15 kwietnia 2026 roku wydał Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania, w którym uznał, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Rada Nadzorcza, po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w oparciu o opinię biegłego rewidenta pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

#### **2.2. Sprawozdanie Zarządu z działalności obejmujące sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz za wskazany okres obejmujące, jako odrębną część Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej, sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju.

Rada Nadzorcza stwierdza, że ww. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia 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 oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie zostało przygotowane w postaci skonsolidowanej i opracowane zgodnie z rozdziałem 6c Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. W Sprawozdaniu dokonano również ujawnień zgodnie z europejskimi regulacjami dotyczącymi Taksonomii Europejskiej, w tym art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje. Niniejsza sprawozdawczość została przygotowana zgodnie ze standardami ESRS

(ang. European Sustainability Reporting Standards – Europejskie Standardy Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju, dalej „ESRS”), wprowadzonych rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 roku. Sprawozdanie w sposób czytelny i rzetelny prezentuje funkcjonowanie Grupy Kapitałowej PHN w obszarze zarządczym, obszarze środowiskowym oraz obszarze społecznym i pracowniczym.

Przedmiotowe skonsolidowane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i ekonomiczno – finansową Grupy Kapitałowej.

Biegły rewident stwierdził, na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, że sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz par. 73 Rozporządzenia 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 („rozporządzenie o informacjach bieżących”).
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Biegły rewident na podstawie wykonanych procedur atestacyjnych sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i uzyskanych dowodów stwierdził, że nic nie zwróciło jego uwagi, co pozwoliłoby sądzić, że:

- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami Rozdziału 6c ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”), w tym z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w zakresie Zrównoważonego Rozwoju („ESRS”),
- proces oceny istotności przeprowadzony przez Jednostkę dominującą, w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej („Proces oceny istotności”), nie jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z ESRS,
- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami sprawozdawczymi zawartymi w art. 8 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088 („Rozporządzenie o Taksonomii”).

Ponadto biegły rewident oświadczył, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdził w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za ww. okres i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Powyższe sprawozdania były również przedmiotem weryfikacji, analizy i oceny Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki, który zarekomendował Radzie Nadzorczej wydanie pozytywnej oceny.

Komitet Audytu realizując ustawowe obowiązki określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, nadzorował proces sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym realizował zadania mające na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej.

W ramach procesu związanego z badaniem sprawozdań finansowych Komitet Audytu regularnie spotykał się z przedstawicielami firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej PHN monitorując i omawiając przebieg procesów audytowych. Ponadto Komitet Audytu zapoznał się z przedstawionymi przez firmę audytorską sprawozdaniami z badania sprawozdań finansowych

oraz sprawozdaniem dodatkowym za rok obrotowy 2025 przygotowanym dla Komitetu Audytu oraz kierownictwa Spółki, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, a także Ustawy o biegłych rewidentach z dnia 11 maja 2017 roku.

W dniu 14 kwietnia 2026 r. Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności grupy kapitałowej emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

### **III. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM, Z UWZGĘDNIENIEM OCENY WYKORZYSTANIA MAJĄTKU TRWAŁEGO W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI, OCENY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ISTOTNYM DLA SPÓŁKI, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO**

#### **1. Ocena sytuacji Spółki i Grupy**

Spółka PHN w roku obrotowym 2025 odnotowała zysk netto na poziomie 26,8 mln PLN, wobec straty odnotowanej na poziomie 123,6 mln PLN w roku poprzednim. Na wzrost wyniku finansowego w 2025 roku najistotniejszy wpływ miała dodatnia zmiana wartości udziałów w spółkach zależnych na poziomie 30,4 mln PLN wobec ujemnej zmiany w roku 2024 w kwocie 73,2 mln PLN oraz przychody z dywidend na poziomie 23,7 mln PLN.

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

- niższego wyniku z najmu o 21,0 mln PLN,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 3,3 mln PLN,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 56,8 mln PLN,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 12,5 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,2 mln PLN,
- zmiany wartości godziwej nieruchomości o 130,5 mln PLN,
- wyższego zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych o 3,2 mln PLN,
- wyższego o 95,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie otrzymania zwrotu podatku naliczonego VAT w 2025 roku,
- wyższego wyniku z działalności finansowej o 115,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów odsetkowych z tytułu nieterminowego zwrotu środków od organu podatkowego z tytułu podatku naliczonego VAT oraz niższych kosztów finansowych w 2025 roku.

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

Wskaźniki rentowności operacyjnej (skorygowana EBITDA/przychody operacyjne) i majątku ogółem (skorygowana EBITDA/aktywa) w 2025 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 21,0% i 4,0%, zbliżonym do poziomu z 2024 roku.

Wskaźnik rentowności kapitałów własnych na koniec 2025 roku kształtował się na poziomie 8,2% w porównaniu do 8,5% na koniec 2023 roku.

Wskaźniki płynności na dzień 31 grudnia 2025 roku w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2024 roku pozostały na niezmiennym poziomie.

## 2. Ocena wykorzystania majątku Spółki

Wartość majątku Spółki PHN na 31 grudnia 2025 roku wynosiła 2 666,8 mln PLN, na co składały się głównie udziały i akcje w jednostkach zależnych o łącznej wartości 2 128,4 mln PLN oraz nabyte obligacje i pożyczki o wartości 497,8 mln PLN. Pozostałe składniki to rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne 1,2 mln PLN, należności handlowe i należności z tytułu podatku odroczonego 28,6 mln PLN, środki pieniężne i ich ekwiwalenty 10,8 mln PLN. W 2025 roku łączna wartość aktywów zmniejszyła się o 51,6 mln PLN.

Ocenę wykorzystania majątku trwałego Spółki ze względu na pełnienie przez nią funkcji spółki holdingowej należy rozpatrywać z punktu widzenia majątku spółek zależnych wchodzących w skład GK PHN. Głównym składnikiem majątku trwałego GK PHN o łącznej wartości 4 054,7 mln PLN były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (3 705,9 mln PLN), rzeczowe aktywa trwałe (184,8 mln PLN) oraz długoterminowe zapasy deweloperskie (94,8 mln PLN).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 15 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła ok. 3 487,9 mln PLN. Wartość godziwa portfela nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF16, a wartość nieruchomości Regent Warsaw Hotel wskazano w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów. Portfel obejmował 15 nieruchomości o wartości godziwej 180,7 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

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

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.

Poniżej zaprezentowano podział portfela nieruchomości wg filarów.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
<b>DEVELOPMENT</b>	<b>NAJEM</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 48</li> <li>Łączna wartość: 233,5 mln PLN</li> <li>NOI 2025*: 5,9 mln PLN</li> <li>YIELD 2025*: 1,7%</li> <li>GLA: 50 tys. m2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 93</li> <li>Łączna wartość: 3 109,3 mln PLN</li> <li>NOI 2025*: 157,6 mln PLN</li> <li>YIELD 2025*: 5,2%</li> <li>GLA: 388 tys. m2</li> </ul>
<b>BUDOWLANY</b>	<b>PRS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 1</li> <li>Łączna wartość: 1,0 mln PLN</li> <li>GLA: 0,0 tys. m2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 8</li> <li>Łączna wartość: 144,1 mln PLN</li> <li>GLA: 26 tys. m2</li> </ul>

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

### **3. Ocena systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego**

Rada Nadzorcza, w szczególności działając za pośrednictwem Komitetu Audytu, monitoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego w Spółce oraz Grupie Kapitałowej.

Realizując funkcję nadzorczą, Komitet Audytu współpracuje z biegłym rewidentem. Ponadto w ramach monitorowania systemu kontroli wewnętrznej Komitet Audytu nadzoruje powołaną w Spółce komórkę ds. audytu wewnętrznego – Zespół ds. Audytu – oraz wspiera się jej pracą.

Działalność Zespołu ds. Audytu prowadzona była zgodnie z Międzynarodowymi ramowymi zasadami praktyki zawodowej, w tym Globalnymi Standardami Audytu Wewnętrznego („Standardy IIA”) oraz zasadami ładu korporacyjnego zawartymi w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, a realizacja zadań zapewniających i doradczych prowadzona była na podstawie zatwierdzonego przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej rocznego planu działalności na 2025 rok. Kierownik Zespołu ds. Audytu ma zapewniony bezpośredni i nielimitowany dostęp do Komitetu Audytu, co gwarantuje pełną obiektywność i niezależność przy realizacji zadań audytowych.

Na podstawie przeprowadzonych zadań zapewniających wydano rekomendacje dotyczące wdrożenia konkretnych rozwiązań. Ich celem była i jest poprawa jakości kontroli wewnętrznej, usprawnienie procesów biznesowych oraz zminimalizowanie skutków zidentyfikowanych zmaterializowanych ryzyk.

Rekomendacje przekazywane były do wdrożenia audytowanym komórkom organizacyjnym, a ich realizacja była monitorowana przez Zespół ds. Audytu. Zgodnie ze Standardem IIA 15.2 Potwierdzenie wdrożenia zaleceń lub planów działania oraz zasadami: 3.8 i 3.9 z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”. Informacje na temat stanu wdrożenia rekomendacji przedstawiane były kwartalnie Komitetowi Audytu. Wyniki monitoringu wskazują, iż większość rekomendacji spośród wydanych w roku 2025 przez Zespół ds. Audytu została zrealizowana przez audytowanych, a pozostałe znajdują się w trakcie realizacji, co potwierdza, że zidentyfikowane ryzyka uległy istotnej mitygacji.

Spółka utrzymuje i rozwija system zarządzania ryzykami zarówno na poziomie ryzyk kluczowych, jak i wyodrębnionych procesów operacyjnych oraz poszczególnych projektów inwestycyjnych. Prowadzony jest on w oparciu o wdrożoną „Politykę zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.”. Zarządzanie ryzykami oparte jest na identyfikacji ryzyk mogących mieć istotne znaczenie dla działalności organizacji i określeniu przez Zarząd ich akceptowalnego poziomu oraz objęciu ich efektywnym systemem kontroli wewnętrznej. Komitet Audytu jest cyklicznie informowany o stanie systemu zarządzania ryzykiem w Spółce oraz o zidentyfikowanych ryzykach strategicznych.

W strukturze organizacyjnej Spółki funkcjonuje wyodrębniona komórka ds. Compliance, która realizuje zadania mające na celu potwierdzanie, że podejmowane przez Spółkę działania są zgodne z prawem, w tym z regulacjami wewnętrznymi i zasadami etyki.

Od 2017 roku obowiązuje w PHN Kodeks Etyki, który stanowi istotne zobowiązanie do prowadzenia biznesu zgodnie z jego wartościami i najwyższymi standardami branżowymi. W 2025 roku przygotowano nowelizację ww. dokumentu w odpowiedzi na zmieniające się otoczenie i rosnące doświadczenie operacyjne, ukierunkowaną na dostosowanie do rosnących wymogów i oczekiwań w obszarze ESG oraz doprecyzowanie i uspołnienie zapisów. 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.

W 2025 roku Zespół ds. Compliance dokonał 18 sprawdzeń wiarygodności partnerów biznesowych PHN, których celem było ustalenie czy zawarcie z nimi umowy nie narazi Spółki na ryzyko, w szczególności reputacyjne. Udzielono również 40 wyjaśnień na zapytania komórek organizacyjnych, w tym dotyczących

ewentualnego konfliktu interesów. Ponadto Zespół zarejestrował dwie darowizny dokonane przez PHN, a w ocenie Zespołu żadna z nich nie budziła zastrzeżeń wizerunkowych ani podejrzeń korupcyjnych.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2024 roku o ochronie sygnalistów w Spółce obowiązuje „Regulamin zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następczych w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A”. W celu zgłaszania naruszeń wewnętrznych funkcjonuje platforma zgłoszeniowa za pomocą, której możliwe jest w sposób poufny i bezpieczny dokonywanie 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. Do 31 grudnia 2025 roku Zespół zarejestrował jedną sprawę. Anonimowe pismo do Zespołu ds. Compliance zostało podpisane słowem „Sygnalista”. Pismo wpłynęło również do Rady Nadzorczej Spółki. Zgodnie z § 3 Regulaminu, PHN nie przyjmuje zgłoszeń dokonanych anonimowo.

Należy podkreślić, że w celu zapewnienia najwyższych standardów branżowych uchwałą Zarządu od października 2021 roku w PHN obowiązuje „Procedura stosowania klauzul antykorupcyjnych”. Na podstawie tej regulacji do wszystkich umów zawieranych przez Spółkę dołączana jest klauzula antykorupcyjna, która wskazuje, że w celu należytego wykonania zobowiązań, każda ze Stron oświadcza, iż w okresie realizacji umowy zapewnia każdej osobie działającej w dobrej wierze możliwość anonimowego zgłaszania nieprawidłowości za pośrednictwem anonimowego systemu zgłaszania naruszeń umieszczonego na stronie [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl) w zakładce „Grupa PHN – Compliance - Zgłaszanie naruszeń” i adresem do kontaktu e-mail: [compliance@phnsa.pl](mailto:compliance@phnsa.pl). W 2025 roku przygotowano aktualizację procedury o charakterze doprecyzowującym, obejmującą w szczególności ujednoczenie definicji oraz modyfikację jej postanowień. Zmiany obejmują również doprecyzowanie zasad odpowiedzialności stron oraz uprawnień związanych z rozwiązaniem umowy w przypadku naruszenia postanowień klauzuli.

Na podany powyżej adres do 31 grudnia 2025 roku wpłynęło siedem wniosków, które nie dotyczyły de facto naruszeń. Zgłoszenia dotyczyły utrudnień związanych z bieżącym funkcjonowaniem mieszkańców na nowych osiedlach oraz spraw pracowniczych. Wszystkie zgłoszenia zostały przekazane zgodnie z właściwością do biur merytorycznych, celem wyjaśnienia.

W ocenie Rady Nadzorczej funkcjonujący w Spółce i Grupie Kapitałowej system kontroli wewnętrznej jest adekwatny do potrzeb oraz systematycznie rozwijany i doskonalony. Jego skuteczność jest zapewniona, m.in., dzięki:

- wewnętrznym regulacjom obowiązującym w Grupie, systematycznie rozwijanym i monitorowanym,
- nadzorowi kierownictwa nad skutecznością funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej,
- kompetencji, wiedzy i doświadczeniu osób uczestniczących w systemie kontroli wewnętrznej,
- weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,
- systemowi zarządzania ryzykiem, pozwalającemu na wczesną identyfikację, ocenę i mitygację kluczowych zagrożeń dla działalności operacyjnej i finansowej,
- działaniu funkcji compliance, która minimalizuje ryzyko naruszeń prawnych i regulacyjnych,
- realizacji funkcji audytu wewnętrznego zgodnie z Globalnymi Standardami Audytu Wewnętrznego oraz zasadami ładu korporacyjnego zawartymi w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Nadzorcza ocenia, że wprowadzone w Spółce systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, a także funkcja compliance i audytu wewnętrznego, działają prawidłowo, skutecznie oraz adekwatnie do zakresu prowadzonej działalności.

#### **4. Ocena sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółkę działalność w zakresie wypełniania obowiązków informacyjnych. 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 i zaufanie inwestorów. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych.

W 2025 roku PHN 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.

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](http://www.phnsa.pl) w sekcji przeznaczonej dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny.

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.

W przypadku zmiany w stosowaniu którejs z zasad zawartych w zbiorze DPSN, bądź incydentalnego jej naruszenia, Spółka przekazuje na ten temat raport bieżący poprzez administrowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. system EBI.

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 w treści rozdziału 12 pt. „Ład korporacyjny” Sprawozdania Zarządu z działalności spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., które nie są stosowane trwale, bądź stosowane w ograniczonym zakresie. Informacja na temat realizowanych przez PHN S.A. zasad DPSN dostępna jest na stronie Spółki [www.phnsa.pl](http://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](http://www.gpw.pl/dpsn-skaner).

Polski Holding Nieruchomości S.A. prowadzi korporacyjną stronę internetową [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl), która jest źródłem wiarygodnych i rzetelnych informacji o Spółce. Na stronie internetowej Spółki zamieszczone są wszystkie informacje wymagane przepisami prawa, jak również dokumenty określone w zbiorze DPSN. Polski Holding Nieruchomości S.A. zapewnia również funkcjonowanie korporacyjnej strony internetowej w języku angielskim. Na stronie internetowej Spółki zamieszczona jest sekcja Relacje Inwestorskie, w której odnaleźć można m.in. wszystkie raporty bieżące i okresowe opublikowane przez Spółkę, prezentacje wynikowe oraz wszelkie informacje dotyczące organizowanych Walnych Zgromadzeń. Strona internetowa Spółki jest na bieżąco uzupełniana, a przyjęte rozwiązania techniczne są udoskonalane, tak aby jej zawartość w jak największym stopniu odpowiadała potrzebom uczestników rynku kapitałowego.

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw Akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego stosowania zasad zawartych w DPSN. Celem Ładu korporacyjnego stosowanego przez Polski Holding Nieruchomości S.A. jest ustanowienie norm dobrego działania w oparciu o zasadę przejrzystości i odpowiedzialności, dzięki czemu Spółka może poprawiać swoje wyniki, co ma również znaczenie dla wspierania wzrostu, stabilności i długoterminowych inwestycji.

## 5. Ocena racjonalności prowadzonej przez Spółkę działalności sponsoringowej i charytatywnej

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółkę działalność sponsoringową i charytatywną.

Celem działania Grupy PHN jest tworzenie przyjaznych miejsc do pracy i życia przy jednoczesnym poszanowaniu zrównoważonego rozwoju, dziedzictwa historyczno-kulturowego obszaru, jego zasobów naturalnych i rozwoju społeczeństwa.

Do najważniejszych wartości Grupy PHN należą: odpowiedzialność (mamy świadomość, że inwestycje powinny stanowić integralną część danej przestrzeni i wprowadzać pozytywne zmiany w krajobrazie), współpraca (współpracujemy z mieszkańcami, organizacjami społecznymi i partnerami społecznymi funkcjonującymi na danym terenie, zauważamy różne interesy społeczne), zaufanie (dbając o ład przestrzenny budujemy zaufanie do marki firmy i zdobywamy społeczne zaufanie), szacunek (szanujemy uwarunkowania historyczne, patriotyczne i społeczne oraz ludzi zamieszkujących dany obszar), rozwój (poprzez swoją działalność PHN przyczynia się do rozwoju miast, lokalnego biznesu czy tworzenia społeczności lokalnej, a rozwojowi podlega także organizacja wewnętrzna).

Grupa PHN chce dołożyć swoją cegiełkę do pozytywnych zmian zachodzących w krajobrazie Warszawy i innych polskich miast, w których prowadzi działalność. Grupa wierzy, że poprzez sztukę, historię i edukację buduje świadome, nowoczesne społeczeństwo. Celem jest również, aby każda nowopowstająca inwestycja firmowana przez spółkę wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej. W 2025 roku Grupa PHN nie odnotowała żadnych oficjalnych skarg zgłoszonych przez społeczność lokalną.

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 wyposażeniu 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.

## IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZACJI OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WOBEC RADY NADZORCZEJ ORAZ WYNAGRODZENIA NIEZALEŻNEGO DORADCY RADY NADZORCZEJ W 2025 ROKU

Rada Nadzorcza swoje funkcje kontrolne i nadzorcze sprawowała prowadząc aktywną współpracę z Zarządem Spółki. Członkowie Zarządu, na zaproszenie Rady Nadzorczej, brali udział w jej posiedzeniach. Zakres informacji przekazywany Radzie został odpowiednio dostosowany do normy zawartej w art. 380<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych.

Oprócz materiałów wynikających z porządku obrad Rady Nadzorczej, każdorazowo prezentowano wykaz podjętych uchwał Zarządu oraz ich przedmiot. Zarząd przekazywał także informacje o 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 oraz informował o zdarzeniach lub okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową Spółki. Informacje te obejmowały również posiadane przez Zarząd informacje dotyczące spółek zależnych. Na tej podstawie, w ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd spółki prawidłowo realizował obowiązki wynikające z treści art. 380<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych.

Ponadto Rada Nadzorcza wskazuje, iż kompletny oraz wyczerpujący zakres informacji, przekazywany Radzie przez Zarząd Spółki w sposób zgodny z jej oczekiwaniami, uprawniał do odstąpienia od żądania dodatkowych analiz, sprawozdań oraz wyjaśnień w trybie art. 382 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

Równocześnie w roku 2025 nie zidentyfikowano potrzeby korzystania z usług doradcy, wybranego przez Radę na podstawie uprawnienia z art. 382<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych. Tym samym nie doszło w 2025 roku do wypłaty wynagrodzenia z tego tytułu.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

*Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Sławomir Frąckowiak* .....

*Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Cezary Nowosad* .....

*Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kamila Szmorlińska* .....

*Członek 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* .....