



Polski Holding
Nieruchomości S.A.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości

Sprawozdanie dotyczące wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi public relations i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za rok zakończony 31 grudnia 2025

Spis treści

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Wprowadzenie..... | 3 |
| 2. | Wydatki reprezentacyjne | 4 |
| 3. | Wydatki na usługi prawne | 4 |
| 4. | Wydatki na usługi marketingowe | 4 |
| 5. | Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej | 5 |
| 6. | Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem | 5 |
| 7. | Podsumowanie..... | 6 |

1. Wprowadzenie

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. („PHN”, „Spółka”) działając na podstawie art. 16 ust. 4 Statutu Spółki przedstawia Sprawozdanie dotyczące wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi public relations i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za 2025 rok.

Obowiązek sporządzenia niniejszego sprawozdania wynika z art. 17 ust. 6 Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Wszystkie wartości towarów i usług związanych z przedmiotowymi wydatkami zostały ujęte w tysiącach złotych (PLN). W sprawozdaniu nie wykazano wysokości podatku naliczonego od towarów, materiałów i usług.

Polski Holding Nieruchomości S.A. jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje 150 wydzielonych biznesów nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 460 tys. m² powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Rok 2025 był dla Grupy PHN okresem intensywnej pracy operacyjnej, opracowania, zakomunikowania oraz konsekwentnej realizacji strategii „Nowy Start”, przyjętej w marcu 2025 roku, a także dalszego wzmocnienia fundamentów finansowych i biznesowych. Pomimo wymagającego i zmiennego otoczenia rynkowego Grupa PHN osiągnęła dobre wyniki operacyjne oraz kontynuowała rozwój kluczowych obszarów działalności, opierając się na swoim potencjale. Jednocześnie Grupa PHN koncentrowała się na zwiększaniu efektywności, optymalizacji kosztowej oraz budowie stabilnych podstaw dalszego jej wzrostu przy zachowaniu ostrożnego podejścia do podejmowanych decyzji biznesowych. 2025 rok obfitował w szereg istotnych wydarzeń biznesowych, które wzmocniły pozycję Grupy PHN na rynku oraz zwiększyły jej możliwości rozwoju. Grupa PHN rozwijała współpracę z partnerami biznesowymi oraz systematycznie budowała wartość portfela nieruchomości utrzymując wysoką aktywność na rynku inwestycyjnym i budowlanym.

Rok 2025 był kolejnym okresem kontynuacji programu inwestycyjnego. Zakończona została realizacja projektu biurowego VENA, a w lutym bieżącego roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. Obecnie trwa proces komercjalizacji obiektu. Równolegle prowadzone są przygotowania do realizacji nowego projektu biurowego INTRACO. W segmencie mieszkaniowym kontynuowany jest rozwój działalności. Aktualnie w realizacji znajdują się cztery inwestycje: Apartamenty Jana Pawła II 34 oraz Młoda Białoleka III w Warszawie, Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy oraz Nowe Zabłocie w Krakowie. W kolejnych latach planowane jest zwiększenie skali działalności mieszkaniowej, w tym realizację nowych projektów m.in. w Gdyni, Warszawie i Wrocławiu. Rozwijany jest także segment premium, w ramach którego powstaną luksusowe apartamenty w prestiżowych lokalizacjach

We wszystkich swoich działaniach Grupa PHN uwzględnia zobowiązania oraz potrzeby wynikające ze zrównoważonego rozwoju, integrując aspekty środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego z działalnością Grupy. Patrząc w przyszłość, Grupa PHN pozostaje skoncentrowana na dalszym wzroście wartości Grupy PHN oraz poprawie rentowności, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmiennych warunków makroekonomicznych. Priorytetem Grupy PHN pozostaje efektywne zarządzanie aktywami, rozwój nowych projektów oraz elastyczne dostosowywanie się do możliwych scenariuszy rynkowych.

Wydatki reprezentacyjne, na usługi prawne, marketingowe, usługi PR i komunikacji społecznej oraz doradztwa związanego z zarządzaniem były dostosowywane do intensywności i zakresu prowadzonej działalności Grupy PHN.

2. Wydatki reprezentacyjne

| | Rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|-------------------------|--|--|
| Wydatki reprezentacyjne | 530,4 | 0,06% |

Wydatki reprezentacyjne mają na celu budowanie pozytywnego wizerunku Grupy PHN oraz pozytywnych relacji z otoczeniem zewnętrznym - kontrahentami i klientami Grupy PHN (zarówno obecnymi, jak i potencjalnymi).

Przykładowymi wydatkami reprezentacyjnymi poniesionymi w 2025 roku przez spółki Grupy PHN były:

- upominki okolicznościowe wręczone klientom i kontrahentom,
- koszty poczęstunków oraz zakup upominków dla gości (potencjalni klienci, kontrahenci),
- wydatki na organizację spotkań biznesowych dla kontrahentów oraz potencjalnych klientów.

W 2025 roku na wydatki związane z reprezentacją, Grupa PHN przeznaczyła 530,4 tys. PLN.

3. Wydatki na usługi prawne

| | Rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|--------------------------|--|--|
| Wydatki na usługi prawne | 2 140,9 | 0,24% |

Wydatki na usługi prawne poniesione w 2025 roku wiązały się przede wszystkim z obsługą: działalności operacyjnej i projektów inwestycyjnych Grupy PHN, zadłużenia oraz regulowaniem stanów prawnych nieruchomości i prowadzeniem sporów sądowych, w tym mających na celu windykację należności spółek Grupy.

W 2025 roku na usługi prawne Grupa PHN przeznaczyła 2 140,9 tys. PLN.

4. Wydatki na usługi marketingowe

| | Rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|--------------------------------|--|--|
| Wydatki na usługi marketingowe | 3 737,3 | 0,43% |

Działania marketingowe prowadzone przez PHN w 2025 roku były działaniami wspierającymi osiągnięcie głównych celów biznesowych Spółki, tj. przede wszystkim wynajmu istniejących nieruchomości i sprzedaży mieszkań w ramach realizowanych inwestycji, co pośrednio przekładało się także na budowę marki PHN. Działania marketingowe były także na bieżąco dostosowywane do aktualnej sytuacji rynkowej.

W związku z realizacją/sprzedażą w 2025 roku siedmiu inwestycji mieszkaniowych - trzech w Warszawie (KOLEJ NA 19, Młoda Białoleka II i Apartamenty Jana Pawła 34) i po jednej we Wrocławiu (Osiedle ŁAN), Łodzi (Osiedle Olimpijczyk II), Bydgoszczy (Nowa Nakielska by PHN I) oraz Krakowie (Nowe Zabłocie) realizowane były działania marketingowe nakierowane na wsparcie procesu sprzedaży. W 2025 roku Grupa PHN poniosła wydatki na działania marketingowe i promocyjne mające na celu skuteczne dotarcie do potencjalnych nabywców realizowanych inwestycji mieszkaniowych. Środki finansowe zostały przeznaczone na kampanie reklamowe w internecie, obejmujące m.in. promocję na portalach nieruchomościowych, reklamy tekstowe i kontekstowe Google Ads oraz reklamy w Meta Ads. Dodatkowo środki wykorzystano na reklamę zewnętrzną (OOH) w lokalizacjach o wysokim natężeniu ruchu, reklamę w radio a także na marketing wydarzeń, wspierający bezpośrednie zaangażowanie odbiorców. Poniesione nakłady miały na celu zwiększenie rozpoznawalności inwestycji, wzmocnienie wizerunku marki PHN na rynku mieszkaniowym oraz skuteczne generowanie leadów sprzedażowych.

Portfel nieruchomości Grupy PHN składa się z 150 nieruchomości, co determinowało potrzebę prowadzenia działań marketingowych wspierających proces wynajmu istniejących obiektów. W 2025 roku poniesiono wydatki na kampanie promocyjne ukierunkowane na dotarcie do potencjalnych najemców, obejmujące przede wszystkim reklamę internetową na

portalach nieruchomościowych, kampanie online w serwisach branżowych oraz reklamę zewnętrzną (OOH) w wybranych lokalizacjach. Uzupełnieniem działań była organizacja inicjatyw skierowanych do najemców kluczowych budynków Grupy PHN, obejmujących specjalne wydarzenia i atrakcje, które miały na celu wzmocnienie lojalności najemców, budowanie długotrwałych relacji oraz zwiększanie atrakcyjności obiektów w oczach potencjalnych nowych klientów.

W celu wsparcia procesu sprzedaży nieruchomości w 2025 roku realizowane były działania promocyjne, na które poniesiono wydatki obejmujące reklamę internetową na portalach nieruchomościowych, kampanie reklamowe online oraz reklamy OOH, pozwalające dotrzeć do szerokiego grona potencjalnych nabywców.

W 2025 roku, w ramach działań marketingowych, kontynuowano proces budowy marki PHN poprzez realizację kampanii reklamowo-wizerunkowych, które wspierały zarówno sprzedaż i wynajem nieruchomości, jak i umacniały pozycję Grupy PHN na rynku.

W 2025 roku na usługi marketingowe Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 3 737,3 tys. PLN.

5. Wydatki na usługi PR i komunikacji społecznej

| | Rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|--|--|--|
| Wydatki na PR i komunikacji społecznej | 930,9 | 0,11% |

Wydatki na usługi public relations i komunikacji społecznej mają na celu realizację obowiązków giełdowych, wynikających z obecności PHN na giełdzie papierów wartościowych oraz pośrednio budowę marki PHN.

W obszarze komunikacji zewnętrznej wydatki były związane z budową i utrzymaniem relacji z akcjonariuszami (inwestorami) i potencjalnymi akcjonariuszami oraz realizowaniem polityki informacyjnej. W wydatkach na usługi PR są uwzględnione opłaty do instytucji publicznych w tym m.in. do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych.

W 2025 roku w celu budowy pozytywnego wizerunku Spółki oraz wzrostu rozpoznawalności i wartości marki, Grupa PHN obecna była na wydarzeniach branżowych i gospodarczych, w tym m.in. Europejskim Kongresie Samorządów, Międzynarodowych Targach Nieruchomości i Inwestycji EXPO REAL, Forum Ekonomiczne w Karpaczu, EFNI czy Konferencja Property Forum.

W 2025 roku Grupa PHN wsparła (finansowo oraz materialnie) instytucje pożytku publicznego. W związku z udziałem PHN w Charytatywnym Turnieju Siatkówki Plażowej Branży Nieruchomości darowiznę otrzymała Fundacja Ronalda McDonalda.

W 2025 roku na usługi public relations i komunikacji społecznej Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 930,9 tys. PLN.

6. Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

| | Rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---|--|--|
| Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem | 1 926,6 | 0,22% |

Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem obejmują doradztwo inwestycyjne na poszczególnych etapach procesów inwestycyjnych, analizy i raporty rynkowe (wyceny nieruchomości, analizy i opinie o rynku nieruchomości, raporty handlowe), doradztwo w obszarze ESG, analizy biznesowe i finansowe (wyceny akcji i spółek) oraz przeprowadzone audyty.

W 2025 roku na usługi doradztwa związane z zarządzaniem Grupa Kapitałowa PHN przeznaczyła 1 926,6 tys. PLN.

7. Podsumowanie

Poniższa tabela zawiera podsumowanie wydatków zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu.

| | Rok zakończony 31 grudnia 2025 r. (tys. PLN) | Udział w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży |
|---|--|--|
| Wydatki reprezentacyjne | 530,4 | 0,06% |
| Wydatki na usługi prawne | 2 140,9 | 0,24% |
| Wydatki na usługi marketingowe | 3 737,3 | 0,43% |
| Wydatki na PR i komunikacji społecznej | 930,9 | 0,11% |
| Wydatki na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem | 1 926,6 | 0,22% |
| RAZEM | 9 266,1 | 1,06% |

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi