



Polski Holding
Nieruchomości S.A.

**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości
Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny
za III kwartał 2025 roku

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Przychody operacyjne	630,9	482,3	148,9	112,1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	183,6	(12,5)	43,3	(2,9)
Zysk (strata) brutto	208,6	(92,8)	49,2	(21,6)
Zysk (strata) netto	179,2	(112,2)	42,3	(26,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	233,9	92,7	55,2	21,5
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(79,3)	(56,1)	(18,7)	(13,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(142,5)	20,2	(33,6)	4,7
Przepływy pieniężne netto razem	12,1	56,8	2,9	13,2
	Stan na 30 września 2025	Stan na 31 grudnia 2024	Stan na 30 września 2025	Stan na 31 grudnia 2024
Aktywa	4 693,7	4 583,6	1 099,4	1 072,7
Zobowiązania długoterminowe	1 757,3	1 819,1	411,6	425,7
Zobowiązania krótkoterminowe	706,9	715,4	165,6	167,4
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 204,6	2 025,3	516,4	474,0
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	12,0	12,0
Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	3,50	(3,57)	0,82	(0,84)
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,04	39,54	10,08	9,25

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Przychody operacyjne	44,3	29,3	10,5	6,8
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66,7	(39,4)	15,7	(9,2)
Zysk (strata) brutto	66,7	(39,4)	15,7	(9,2)
Zysk (strata) netto	67,2	(41,6)	15,9	(9,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12,1	(20,2)	2,9	(4,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	33,9	5,4	8,0	1,3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(47,0)	76,2	(11,1)	17,7
Przepływy pieniężne netto razem	(1,0)	61,4	(0,2)	14,3
	Stan na 30 września 2025	Stan na 31 grudnia 2024	Stan na 30 września 2025	Stan na 31 grudnia 2024
Aktywa	2 777,9	2 718,4	650,7	636,2
Zobowiązania długoterminowe	428,8	629,6	100,4	147,3
Zobowiązania krótkoterminowe	296,9	103,8	69,5	24,3
Kapitał własny	2 052,2	1 985,0	480,7	464,5
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	12,0	12,0
Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	1,31	(2,41)	0,31	(0,56)
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	40,07	38,76	9,39	9,07

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku i okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów oraz kapitałów i zobowiązań - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2025 roku: 4,2692 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 PLN/EUR;
- pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku: 4,2365 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku: 4,3022 PLN/EUR.

Spis treści

A.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku	7
B.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.....	8
C.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.....	9
D.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.....	10
E.	Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	11
1.	Informacje ogólne	11
2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	11
3.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4.	Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	12
5.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	12
6.	Założenie kontynuacji działalności	12
7.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
8.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	13
9.	Nieruchomości inwestycyjne	15
10.	Rzeczowe aktywa trwałe	16
11.	Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe	17
12.	Zapasy związane z działalnością deweloperską	17
13.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.....	18
14.	Struktura należności oraz pozostałych aktywów	18
15.	Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	19
16.	Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	19
17.	Struktura zobowiązań.....	20
18.	Zaliczki związane z działalnością deweloperską	20
19.	Zadłużenie	21
20.	Rezerwy	21
21.	Kapitał podstawowy	21
22.	Kapitał zapasowy.....	21
23.	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	22
24.	Przychody ze sprzedaży.....	22
25.	Pozostałe przychody	23
26.	Koszty działalności operacyjnej	23
27.	Koszty według rodzaju	24
28.	Przychody i koszty finansowe.....	24
29.	Podatek dochodowy	25
30.	Zysk na jedną akcję	25
31.	Pozycje warunkowe.....	26
32.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	26
33.	Zdarzenia po dniu bilansowym	27
F.	Jednostkowa kwartalna informacja finansowa	29
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku	29
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.....	30
	Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.....	30
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku.....	31
G.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.....	34
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN.....	34
1.1	O Grupie PHN.....	34
1.2	Model biznesowy	34
1.3	Struktura Grupy PHN	35
2.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN	36
2.1	Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN	36
2.2	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN	37
2.3	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia.....	38

2.4	Wynik z najmu.....	38
2.5	Akwizycje i dezinwestycje	39
3.	Działalność Grupy PHN	39
3.1	Najem.....	39
3.2	Działalność deweloperska.....	40
3.3	Działalność budowlana	40
3.4	Działalność pozostała.....	40
3.5	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	40
4.	Sytuacja finansowa Grupy PHN	40
4.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki	41
4.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	41
4.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	42
4.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	43
4.5	Segmentowa analiza wyników	43
4.6	Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)	44
4.7	Segmentowa analiza wyników	44
4.8	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz	46
5.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	46
5.1	Biurowe projekty inwestycyjne.....	46
5.2	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne	47
5.3	Logistyczne projekty inwestycyjne.....	49
5.4	Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne	50
6.	Informacje o podmiotach powiązanych	50
6.1	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	50
6.2	Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	50
7.	Informacje o istotnych postępowaniach	50
8.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe.....	50
9.	Pozostałe informacje	51
9.1	Akcjonariusze powyżej 5%.....	51
9.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	51
9.3	Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji	51
9.4	Inne istotne informacje.....	51

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia
30 września 2025 roku**

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku

	Nota	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 696,1	3 616,5
Rzeczowe aktywa trwałe	10	186,1	190,0
Wartości niematerialne		1,2	1,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	105,4	108,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8,4	8,0
Długoterminowe aktywa finansowe	11	70,2	61,6
Pozostałe aktywa trwałe		1,1	1,2
Aktywa trwałe razem		4 068,5	3 987,1
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	273,2	260,1
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	109,7	93,4
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	0,7	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	35,1	43,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		146,7	134,6
Aktywa obrotowe razem		565,4	532,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	59,8	64,1
Aktywa razem		4 693,7	4 583,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(159,0)	(155,6)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(359,3)	(343,5)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(28,9)	(28,9)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(96,6)	(65,6)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(3,7)	(52,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(59,4)	(68,9)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(706,9)	(715,4)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(1 127,3)	(1 198,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(414,1)	(400,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(164,7)	(162,4)
Rezerwy długoterminowe	20	(18,1)	(17,2)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(33,1)	(41,1)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 757,3)	(1 819,1)
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		(4,0)	(2,6)
Zobowiązania razem		(2 468,2)	(2 537,1)
Aktywa netto		2 225,5	2 046,5
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	1 933,8	2 057,4
Pozostałe kapitały rezerwowe		(2,9)	(2,7)
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	23	222,5	(80,6)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 204,6	2 025,3
Udziały niekontrolujące		20,9	21,2
Kapitał własny ogółem		2 225,5	2 046,5
Kapitały i zobowiązania razem		4 693,7	4 583,6

B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	206,7	220,0	68,4	73,0
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(81,6)	(78,7)	(27,0)	(24,1)
Wynik z najmu		125,1	141,3	41,4	48,9
Przychody z działalności deweloperskiej	24	117,4	1,8	34,3	0,5
Koszty działalności deweloperskiej	26	(86,7)	(1,6)	(24,3)	(0,4)
Wynik na działalności deweloperskiej		30,7	0,2	10,0	0,1
Przychody z działalności budowlanej	24	266,4	223,8	84,5	90,3
Koszty działalności budowlanej	26	(255,9)	(215,7)	(80,4)	(86,4)
Wynik na działalności budowlanej		10,5	8,1	4,1	3,9
Przychody z pozostałej działalności	24	40,4	36,7	14,6	14,2
Koszty pozostałej działalności	26	(34,7)	(32,1)	(11,6)	(11,1)
Wynik z pozostałej działalności		5,7	4,6	3,0	3,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(56,6)	(53,7)	(19,7)	(17,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(39,6)	(101,6)	3,2	(38,3)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,5	0,7	0,0	0,6
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(4,3)	0,6	(2,0)	(0,9)
Pozostałe przychody	25	116,0	14,4	4,2	11,6
Pozostałe koszty	26	(4,4)	(27,1)	(1,3)	(22,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		183,6	(12,5)	42,9	(11,1)
Przychody finansowe	28	125,5	17,7	1,8	7,0
Koszty finansowe	28	(100,5)	(98,0)	(30,8)	(31,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		208,6	(92,8)	13,9	(35,3)
Podatek dochodowy	29	(29,4)	(19,4)	(8,9)	(0,9)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		179,2	(112,2)	5,0	(36,2)
Zysk (strata) netto		179,2	(112,2)	5,0	(36,2)
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		(0,5)	(1,8)	2,3	(8,7)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		0,3	1,5	(0,1)	2,6
Pozostałe całkowite dochody		(0,2)	(0,3)	2,2	(6,1)
Całkowite dochody ogółem		179,0	(112,5)	7,2	(42,3)
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		179,5	(112,0)	5,4	(37,3)
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,3)	(0,2)	(0,4)	1,1
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		179,3	(112,3)	7,6	(43,4)
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,3)	(0,2)	(0,4)	1,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	3,50	(2,19)	0,10	(0,73)

C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)	51,2	2 057,4	(2,7)	(80,6)	2 025,3	21,2		2 046,5
Zysk (strata) netto				179,5	179,5	(0,3)		179,2
Pozostałe całkowite dochody			(0,2)		(0,2)			(0,2)
Całkowite dochody ogółem	0,0	0,0	(0,2)	179,5	179,3	(0,3)		179,0
Podział wyniku finansowego za rok 2024	23	(123,6)		123,6	0,0			0,0
Stan na 30 września 2025 roku (niebadane)	51,2	1 933,8	(2,9)	222,5	2 204,6	20,9		2 225,5
Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)	51,2	2 126,7	2,6	33,1	2 213,6	22,6		2 236,2
Zysk (strata) netto				(112,0)	(112,0)	(0,2)		(112,2)
Pozostałe całkowite dochody					(0,3)			(0,3)
Całkowite dochody ogółem	0,0	0,0	(0,3)	(112,0)	(112,3)	(0,2)		(112,5)
Transfer pomiędzy kapitałami		(67,9)		67,9	0,0			0,0
Stan na 30 września 2024 roku (niebadane)	51,2	2 058,8	2,3	(11,0)	2 101,3	22,4		2 123,7

D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

		9 miesięcy zakończone	
	Nota	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		208,6	(92,8)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej			
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		102,5	188,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		5,3	(3,5)
Wynik na zbyciu aktywów		39,6	101,6
Różnice kursowe netto		(0,5)	(0,7)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		0,1	(11,9)
Koszty finansowania		(0,7)	(0,7)
Zmiana kapitału obrotowego	15	82,8	96,9
Zmiana stanu aktywów finansowych		(22,0)	18,9
Inne korekty		(2,5)	(13,2)
Podatek dochodowy zapłacony		0,4	1,5
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(77,2)	(3,4)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		13,1	3,3
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(90,8)	(54,7)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1,6)	(2,7)
Pożyczki		0,0	(2,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(79,3)	(56,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty i pożyczki		85,8	29,5
Obligacje		0,0	157,8
Kredyty		(143,1)	(77,0)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,7)	(7,6)
Koszty finansowania		(83,5)	(82,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(142,5)	20,2
Przepływy pieniężne netto			
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		12,1	56,8
Środki pieniężne na początek okresu		134,6	102,9
Środki pieniężne na koniec okresu		146,7	159,7

E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 12 jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej PHN S.A. oraz jej jednostki zależne (łącznie „Grupa”). Podmiotem kontrolującym PHN S.A. na dzień bilansowy był Skarb Państwa.

PHN jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym.

Portfel Grupy PHN obejmuje 153 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN (wzrost liczby nieruchomości wynika ze zmiany segmentacji oraz przeprowadzonego podziału biznesowego). Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN w segmencie najmu skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych.

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

Na dzień 30 września 2025 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej (nota nr 1.3).

2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 9 stycznia 2025 roku powołana została spółka zależna PHN JP134 Sp. z o.o. Wpis do KRS nastąpił w dniu 21 stycznia 2025 roku.

W dniu 30 stycznia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców zarejestrowane zostało połączenie spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej). Proces łączenia przeprowadzony został bez przyznania udziałów spółki przejmującej wspólnikom spółki przejmowanej i bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej, z uwagi na to, że jedynym wspólnikiem łączących się spółek była Spółka.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem 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 (tekst jednolity: Dz. U. 2025 r. poz. 755) („Rozporządzenie”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Czas działalności Jednostki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Walutą prezentacji sprawozdania Grupy jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane w sprawozdaniu Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w milionach PLN.

4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”	Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych	1 stycznia 2026
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”	Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych	1 stycznia 2026
MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”	Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	1 stycznia 2027
MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”	Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	1 stycznia 2027
Zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”	Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	1 stycznia 2027
Coroczne poprawki, tom 11		1 stycznia 2026

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmieniony standard oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak możliwości wymiany walut.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Na dzień 30 września 2025 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy, bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu leasingu, była zbliżona do ich wartości godziwej.

6. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej.

Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary,

w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania polityki rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających.

Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań oraz zdarzeń w poszczególnych obszarach. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, inne niż te przedstawione poniżej lub opisane w dalszej części niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy jest podzielona na następujące segmenty operacyjne:

- wynajem powierzchni biurowej, handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, podwykonawstwa inwestycji, realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze, inwestorstwo zastępcze.

Działalność w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce oraz w segmencie działalności budowlanej także w Niemczech.

Zarząd ocenia wyniki Grupy oraz podejmuje decyzje odnośnie do alokacji zasobów w oparciu o analizę działalności operacyjnej w podziale na wskazane powyżej segmenty operacyjne. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane) i na dzień 30 września 2025 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	206,7	117,4	266,4	40,4	0,0	630,9
Koszty działalności	(81,6)	(86,7)	(255,9)	(34,7)	0,0	(458,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	125,1	30,7	10,5	5,7	0,0	172,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(32,7)	(4,6)	(7,0)	(0,5)	(11,8)	(56,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	(39,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,2)	0,0	(1,1)	0,0	0,0	(4,3)
Pozostałe przychody	114,5	0,3	1,1	0,0	0,1	116,0
Pozostałe koszty	(2,9)	(0,3)	(1,1)	(0,1)	0,0	(4,4)
Wynik z działalności operacyjnej	161,7	26,1	2,4	5,1	(11,7)	183,6
Przychody finansowe	125,3	0,0	0,0	0,2	0,0	125,5
Koszty finansowe	(93,4)	(0,4)	(1,8)	(4,7)	(0,2)	(100,5)
Podatek dochodowy	(23,5)	(4,9)	(0,9)	(0,1)	0,0	(29,4)
Wynik segmentu	170,1	20,8	(0,3)	0,5	(11,9)	179,2
Aktywa segmentu	3 956,1	423,3	107,3	165,6	41,4	4 693,7
Zobowiązania segmentu	2 045,1	152,5	147,1	97,3	26,2	2 468,3
Nakłady inwestycyjne	98,2	0,0	0,0	0,0	0,0	98,2
Amortyzacja	0,0	0,0	1,3	3,7	1,2	6,2

W segmencie najem ujęto zdarzenie jednorazowe z tyt. zwrotu podatku VAT w kwocie 110,8 mln PLN pomniejszone o koszty transakcyjne oraz odsetki od nieterminowego zwrotu w kwocie 105,1 mln PLN.

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2024 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	220,0	1,8	223,8	36,7	0,0	482,3
Koszty działalności	(78,7)	(1,6)	(215,7)	(32,1)	0,0	(328,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	141,3	0,2	8,1	4,6	0,0	154,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(33,0)	(2,2)	(6,8)	(0,5)	(11,2)	(53,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(101,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	(101,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,0	0,0	(0,7)	0,3	0,0	0,6
Pozostałe przychody	2,5	0,1	1,9	9,8	0,1	14,4
Pozostałe koszty	(3,5)	(0,6)	(22,8)	(0,1)	(0,1)	(27,1)
Wynik z działalności operacyjnej	7,4	(2,5)	(20,3)	14,1	(11,2)	(12,5)
Przychody finansowe	17,1	0,0	0,0	0,6	0,0	17,7
Koszty finansowe	(91,2)	(0,7)	(0,6)	(5,4)	(0,1)	(98,0)
Podatek dochodowy	(20,5)	0,6	2,3	(1,8)	0,0	(19,4)
Wynik segmentu	(87,2)	(2,6)	(18,6)	7,5	(11,3)	(112,2)
Aktywa segmentu	3 817,4	460,8	94,3	167,0	44,1	4 583,6
Zobowiązania segmentu	2 101,5	143,5	146,6	107,6	37,9	2 537,1
Nakłady inwestycyjne	68,7	0,0	0,0	0,0	0,0	68,7
Amortyzacja	0,1	0,0	1,1	4,1	1,1	6,4

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 553,3	3 566,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	142,8	49,7
Stan na koniec okresu	3 696,1	3 616,5

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 616,5	3 677,7
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	98,2	68,7
Skapitalizowane koszty finansowe	1,3	0,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39,6)	(101,6)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	19,3	33,5
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	0,0	(17,2)
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(7,4)	(70,5)
Rozliczenie wakacji czynszowych, prowizji oraz pozostałe zmiany	7,8	0,0
Stan na koniec okresu	3 696,1	3 590,9

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 79,6 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku oraz 18,0 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku,
- modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 18,6 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku oraz 50,7 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku.

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości decyzje co do stosowanego podejścia, metody i techniki wyceny podejmowane są w oparciu o charakterystykę i specyfikę wycenianych nieruchomości. Dla nieruchomości wycenianych na potrzeby sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PHN zastosowano:

- dla nieruchomości przynoszących lub tych, które mogą przynosić dochód - podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę warstwową hardcore / top slice, technikę kapitalizacji prostej lub technikę DCF (Discounted Cash Flow/ Dyskontowania Przepływów Pieniężnych),
- dla nieruchomości innych niż wyceniane w podejściu dochodowym - podejście porównawcze, metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej.

Istotne założenia przyjęte do wycen nieruchomości zostały określone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2024 w notach nr 5 i 8 oraz nie różnią się znacząco od tych zastosowanych do sporządzenia niniejszego raportu.

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 162,2	3 174,3
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	419,8	401,9
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	114,1	40,3
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 696,1	3 616,5

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	206,7	220,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(81,6)	(78,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39,6)	(101,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,5	0,7
Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	13,1	3,3
Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(12,6)	(2,6)
Stan na koniec okresu	86,0	40,4

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	190,0	185,0
Nabycie	1,5	2,6
Przeniesienie z zapasów deweloperskich	0,6	0,0
Amortyzacja	(5,9)	(6,1)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0,0	(2,8)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	9,9
Likwidacja	(0,1)	0,0
Stan na koniec okresu	186,1	188,6

11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują głównie rachunki zabezpieczające oraz depozyty, kaucje od kontrahentów, które nie mogą być wykorzystywane w celu bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym. Depozyty zablokowane krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. w kwocie 12,5 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	35,1	43,3
Kaucje	10,0	13,4
Depozyty zablokowane	0,0	13,8
Wycena instrumentów pochodnych	1,0	2,4
Rachunki powiernicze	24,1	13,7
Długoterminowe aktywa finansowe	70,2	61,6
Kaucje	0,7	0,6
Depozyty zablokowane	56,3	46,2
Wycena instrumentów pochodnych	0,7	2,1
Pożyczki udzielone	12,5	12,7
Stan na koniec okresu	105,3	104,9

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	273,2	260,1
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	77,1	79,1
Produkcja w toku	161,0	115,8
Wyroby gotowe	25,5	55,7
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9,6	9,5
Długoterminowe zapasy deweloperskie	105,4	108,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	103,5	106,1
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,9	2,3
Zapasy deweloperskie	378,6	368,5

Zmiana stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	368,5	318,0
Nakłady na budowę	95,8	124,8
Zbycie lokali	(84,9)	(1,3)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	17,2
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(0,6)	0,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,0	0,6
Aktualizacja wartości	(0,2)	0,0
Stan na koniec okresu	378,6	459,3

13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Grupa posiada 50% udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. Posiadane udziały Grupa rozlicza metodą praw własności.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane finansowe spółki Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o.

	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Aktywa	25,9	26,2
Zobowiązania	30,0	28,5
Kapitał własny	(4,1)	(2,3)

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Przychody	0,0	0,0
Koszty	(1,9)	(3,9)
Zysk (strata) netto	(1,8)	(3,6)

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2025 niebadane			31 grudnia 2024 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	109,7	84,4	25,3	93,4	74,6	18,8
Należności handlowe	54,1	54,1	0,0	57,9	57,9	0,0
Należności publicznoprawne	21,2	0,0	21,2	12,4	0,0	12,4
Wakacje czynszowe	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0
Przedpłaty	4,1	0,0	4,1	6,4	0,0	6,4
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	24,9	24,9	0,0	8,1	8,1	0,0
Pozostałe należności	1,2	1,2	0,0	1,4	1,4	0,0
Pozostałe aktywa	4,2	4,2	0,0	6,3	6,3	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,7	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0
Należności oraz pozostałe aktywa razem	110,4	84,4	26,0	94,4	74,6	19,8

	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Stan należności handlowych brutto	105,8	114,4
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(51,7)	(56,5)
Stan należności handlowych netto	54,1	57,9

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	56,5	43,2
Utworzenie odpisu	6,0	8,8
Rozwiązanie odpisu	(2,7)	(8,0)
Wykorzystanie odpisu	(8,1)	0,0
Stan na koniec okresu	51,7	44,0

15. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyjaśnienie niektórych korekt przepływów z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(7,3)	(125,5)
Zmiana stanu należności	(19,3)	49,2
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(5,3)	(16,2)
Zmiana stanu zobowiązań	18,5	109,6
Zmiana stanu rezerw	(8,6)	1,8
Razem	(22,0)	18,9

Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Amortyzacja	6,2	6,4
Odwrocenie odpisu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	(0,9)	(9,9)
Razem	5,3	(3,5)

	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	1,1	2,0

16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	64,1	4,5
Zbycie	(12,6)	(2,6)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	7,4	70,5
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	2,8
Aktualizacja wartości	0,9	0,0
Stan na koniec okresu	59,8	75,2

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2025 niebadane			31 grudnia 2024 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	359,3	359,3	0,0	343,5	343,5	0,0
Kredyty	95,9	95,9	0,0	282,6	282,6	0,0
Obligacje	255,4	255,4	0,0	52,9	52,9	0,0
Pożyczki	8,0	8,0	0,0	8,0	8,0	0,0
Leasing	28,9	28,9	0,0	28,9	28,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,4	0,4	0,0	0,9	0,9	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	28,5	28,5	0,0	28,0	28,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	159,0	147,8	11,2	155,6	143,1	12,5
Zobowiązania handlowe	71,7	71,7	0,0	78,2	78,2	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	20,9	20,9	0,0	6,5	6,5	0,0
Kaucje otrzymane	23,4	23,4	0,0	21,9	21,9	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	11,2	0,0	11,2	12,5	0,0	12,5
Zobowiązanie z tytułu kontraktów budowlanych	5,4	5,4	0,0	4,0	4,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,8	2,8	0,0	3,1	3,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23,6	23,6	0,0	29,4	29,4	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3,7	0,0	3,7	52,9	0,0	52,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	96,6	0,0	96,6	65,6	0,0	65,6
Zobowiązania krótkoterminowe razem	647,5	536,0	111,5	646,5	515,5	131,0
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	1 127,3	1 127,3	0,0	1 198,4	1 198,4	0,0
Kredyty	773,3	773,3	0,0	652,9	652,9	0,0
Obligacje	327,8	327,8	0,0	528,0	528,0	0,0
Pożyczki	26,2	26,2	0,0	17,5	17,5	0,0
Leasing	414,1	414,1	0,0	400,0	400,0	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,5	0,5	0,0	0,7	0,7	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	413,6	413,6	0,0	399,3	399,3	0,0
Pozostałe	33,1	33,1	0,0	41,1	41,1	0,0
Kaucje otrzymane	23,5	23,5	0,0	25,2	25,2	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	5,5	5,5	0,0	7,3	7,3	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4,1	4,1	0,0	8,6	8,6	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 574,5	1 574,5	0,0	1 639,5	1 639,5	0,0
Zobowiązania razem	2 222,0	2 110,5	111,5	2 286,0	2 155,0	131,0

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 148,4 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 117,4 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 118,2 mln PLN.

19. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2025 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 87,9 mln PLN oraz 781,3 mln PLN), obligacje korporacyjne (583,2 mln PLN) oraz pożyczki (34,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości oraz finansowaniem działalności deweloperskiej. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe oraz transakcje CAP, zabezpieczające przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 541,9	1 472,7
Zaciągnięcie finansowania	85,8	259,5
Odsetki naliczone	73,4	81,9
Splata kapitału	(143,1)	(149,2)
Splata odsetek	(71,5)	(72,8)
Niezrealizowane różnice kursowe	0,1	(11,9)
Stan na koniec okresu	1 486,6	1 580,2

20. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2025 niebadane			31 grudnia 2024 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	27,0	9,0	18,0	28,2	8,7	19,5
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	8,2	4,6	3,6	7,2	4,0	3,2
Świadczenia pracownicze	7,6	3,4	4,2	7,4	3,4	4,0
Pozostałe	34,7	1,1	33,6	43,3	1,1	42,2
Razem	77,5	18,1	59,4	86,1	17,2	68,9

21. Kapitał podstawowy

	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 217 313	51 217 313

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2025 roku kapitał zapasowy składał się z:

- emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 747,5 mln PLN,
- podziału zysku w kwocie 186,3 mln PLN.

23. Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane

Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2025 roku w kwocie 222,5 mln PLN zwiększyły się z poziomu (80,6) mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku w związku z:

- wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2025 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 179,5 mln PLN,
- pokryciem straty za rok 2024 z kapitału zapasowego w kwocie 123,6 mln PLN.

24. Przychody ze sprzedaży

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody z umów z klientami	474,8	314,6	149,8	121,7
Przychody z najmu	156,1	167,7	52,0	56,3
Razem przychody	630,9	482,3	201,8	178,0

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	206,7	220,0	68,4	73,0
Przychody z działalności deweloperskiej	117,4	1,8	34,3	0,5
Przychody z działalności budowlanej	266,4	223,8	84,5	90,3
Przychody z pozostałych działalności	40,4	36,7	14,6	14,2
Działalność hotelowa	32,4	27,0	11,5	9,6
Pozostałe	8,0	9,7	3,1	4,6
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	630,9	482,3	201,8	178,0

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Polska	584,8	437,6	190,3	165,2
Najem	206,7	220,0	68,4	73,0
Działalność deweloperska	117,4	1,8	34,3	0,5
Działalność budowlana	220,3	179,1	73,0	77,5
Pozostała działalność	40,4	36,7	14,6	14,2
Niemcy	46,1	44,7	11,5	12,8
Działalność budowlana	46,1	44,7	11,5	12,8
Razem przychody	630,9	482,3	201,8	178,0

25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Odszkodowania	1,4	1,6	0,3	0,2
Zwrot podatku naliczonego VAT pomniejszony o koszty	106,0	0,0	0,0	0,0
Rozwiązanie rezerw	5,4	2,1	2,6	0,9
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów niefinansowych	0,9	9,8	0,0	9,8
Pozostałe	2,3	0,9	1,3	0,7
Pozostałe przychody razem	116,0	14,4	4,2	11,6

W dniu 17 marca 2025 roku spółka celowa PHN 6 Sp. z o.o. otrzymała dwie decyzje Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie dotyczące jej rozliczeń podatkowych za II i IV kwartał 2014 roku oraz I kwartał 2015 roku. Decyzje te zostały wydane na skutek uwzględnienia przez Naczelnego Sąd Administracyjny skarg PHN 6 Sp. z o.o. Dyrektor potwierdził prawidłowość stanowiska PHN 6 Sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu z organami podatkowymi opiewała w tych sprawach łącznie na kwotę 110,8 mln PLN.

W dniu 21 marca 2025 roku PHN 6 Sp. z o.o. otrzymała zwrot środków dotyczących odliczenia podatku naliczonego VAT wraz z odsetkami w łącznej wysokości 215,9 mln PLN. W związku z tym kwota 110,8 mln PLN pomniejszona o koszty została rozpoznana w pozostałych przychodach skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, a kwota 105,1 mln PLN, to jest kwota odsetek, została rozpoznana w przychodach finansowych skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (nota nr 28).

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	81,6	78,7	27,0	24,1
Koszty działalności deweloperskiej	86,7	1,6	24,3	0,4
Koszty działalności budowlanej	255,9	215,7	80,4	86,4
Koszty pozostałych działalności	34,7	32,1	11,6	11,1
Działalność hotelowa	28,6	25,1	10,6	8,3
Pozostałe	6,1	7,0	1,0	2,8
Koszty działalności operacyjnej razem	458,9	328,1	143,3	122,0

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Odszkodowania i kary	0,4	0,8	0,3	0,0
Pozostałe koszty działalności budowlanej	0,0	21,4	0,0	21,4
Zawiązanie rezerw	2,3	3,1	0,1	0,2
Darowizny	0,0	0,1	0,0	0,1
Pozostałe	1,7	1,7	0,9	0,5
Pozostałe koszty razem	4,4	27,1	1,3	22,2

27. Koszty według rodzaju

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Amortyzacja	6,2	6,4	2,1	2,1
Zużycie materiałów i energii	87,8	93,3	19,0	33,9
Usługi obce	311,7	331,5	106,0	108,7
Podatki i opłaty	23,4	21,5	8,7	6,6
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	86,8	86,9	28,4	29,1
Pozostałe koszty rodzajowe	13,6	14,4	4,2	3,4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,2	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	(14,0)	(172,4)	(5,4)	(44,0)
Koszty działalności operacyjnej razem	515,5	381,8	163,0	139,9
Koszty administracyjne	(51,8)	(50,8)	(17,9)	(16,5)
Koszty sprzedaży	(4,8)	(2,9)	(1,8)	(1,4)
Koszt własny sprzedaży	458,9	328,1	143,3	122,0

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody odsetkowe	110,2	3,8	1,7	1,3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	3,7	1,9	1,2	0,7
Odsetki podatkowe od nieterminowego zwrotu podatku VAT	105,1	0,0	0,0	0,0
Inne odsetki	1,4	1,9	0,5	0,6
Różnice kursowe	15,3	13,3	0,1	5,5
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,6	0,0	0,2
Przychody finansowe razem	125,5	17,7	1,8	7,0

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty finansowania	82,0	90,9	25,1	29,5
Kredyty i pożyczki	32,3	35,2	9,2	11,1
Leasing	12,5	12,4	4,2	4,4
Od wyemitowanych papierów wartościowych	37,2	43,3	11,7	14,0
Różnice kursowe	15,5	2,1	5,2	0,0
Pozostałe koszty finansowe	3,0	5,0	0,5	1,7
Koszty finansowe razem	100,5	98,0	30,8	31,2

29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Podatek bieżący	(27,5)	(5,1)	(4,6)	0,3
Podatek odroczony	(1,9)	(14,3)	(4,3)	(1,2)
Podatek dochodowy	(29,4)	(19,4)	(8,9)	(0,9)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2025	8,0	(162,4)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	0,4	(2,3)
30 września 2025 niebadane	8,4	(164,7)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2024	23,6	(143,0)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(2,9)	(11,4)
30 września 2024 niebadane	20,7	(154,4)

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco dokonuje analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważa ich wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazuje konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W związku z uzyskaniem przez spółkę z Grupy środków ze zwrotu VAT, o których mowa w nocie nr 25, w II kwartale 2025 roku powyższe zobowiązanie zostało uregulowane w łącznej wysokości 52,5 mln PLN. W konsekwencji Grupa nie posiada obecnie żadnych zobowiązań z tego tytułu, a postępowanie egzekucyjne zostało zakończone. Merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy nastąpi w wyniku rozpatrzenia skargi kasacyjnej przez Naczelnego Sąd Administracyjny i w przypadku gdy będzie pozytywne, efekt zostanie rozpoznany w wynikach i kapitałach Grupy.

30. Zysk na jedną akcję

Zysk (strata) przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku.

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	179,5	(112,0)	5,4	(37,3)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	3,50	(2,19)	0,10	(0,73)

Rozwodniony zysk (strata) na akcję w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku był równy podstawowemu zyskowi na akcję, ponieważ nie wystąpiły instrumenty powodujące rozwodnienie.

31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 356,7 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość udzielonych przez PHN S.A. poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. wynosiła 797,7 mln PLN.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 19,2 mln PLN oraz od Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System” S.A. o saldzie na dzień bilansowy 15,0 mln PLN.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody	82,9	86,5	27,1	29,9

Rozliczone koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty	16,8	23,9	5,7	6,6

Zobowiązania	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Zobowiązania	489,5	553,1

Zobowiązania do Skarbu Państwa nie obejmują zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025	30 września 2024	30 września 2025	30 września 2024
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	3,4	4,1	2,2	1,4
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	1,1	0,9	0,4	0,4
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,4	0,3	0,2	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,4	0,2	0,1
Razem	5,3	5,7	3,0	2,0

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 12,5 mln PLN.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 22 października 2025 roku Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o wcześniejszym wykupie 120 000 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 120,0 mln PLN, wyemitowanych przez Spółkę 23 maja 2023 roku, z datą wcześniejszego wykupu określoną na 22 listopada 2025, dniem wypłaty świadczeń na 24 listopada 2025 roku.

W dniu 3 listopada 2025 roku spółka z Grupy zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 65,0 mln PLN z ostatecznym terminem spłaty kredytu w 2030 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 19 listopada 2025 roku.

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Aldona Góra-Sawicka
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Jednostkowa kwartalna
informacja finansowa
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia
30 września 2025 roku**

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku

	30 września 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,9	1,1
Wartości niematerialne	0,2	0,1
Udziały w jednostkach zależnych	2 157,2	2 084,1
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	538,6	502,2
Pozostałe aktywa trwałe	0,0	0,1
Aktywa trwałe razem	2 696,9	2 587,6
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	10,7	12,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	60,6	107,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9,7	10,7
Aktywa obrotowe razem	81,0	130,8
Aktywa razem	2 777,9	2 718,4
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(15,1)	(22,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	(281,7)	(80,4)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0	(1,2)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,1)	(0,2)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(296,9)	(103,8)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(421,1)	(621,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6,7)	(7,0)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(0,5)	(0,8)
Rezerwy długoterminowe	(0,5)	(0,5)
Zobowiązania długoterminowe razem	(428,8)	(629,6)
Zobowiązania razem	(725,7)	(733,4)
Aktywa netto	2 052,2	1 985,0
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 747,5	1 871,1
Pozostałe kapitały zapasowe	186,3	186,3
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	67,2	(123,6)
Kapitał własny ogółem	2 052,2	1 985,0
Kapitały i zobowiązania razem	2 777,9	2 718,4

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	44,3	29,3	22,1	10,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(43,0)	(36,7)	(17,8)	(12,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	61,5	0,0	0,0	0,0
Dywidendy	23,7	0,0	0,0	0,0
Przychody finansowe	34,8	40,4	9,8	13,9
Koszty finansowe	(47,9)	(56,8)	(15,2)	(19,6)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	4,0	(5,4)	0,3	1,1
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	77,4	(29,2)	(0,8)	(7,0)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,7)	(10,2)	(3,5)	(3,0)
Pozostałe przychody	0,1	0,1	0,1	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66,7	(39,4)	(4,3)	(10,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	66,7	(39,4)	(4,3)	(10,2)
Podatek dochodowy	0,5	(2,2)	0,5	(0,7)
Zysk (strata) netto	67,2	(41,6)	(3,8)	(10,9)
Całkowite dochody ogółem	67,2	(41,6)	(3,8)	(10,9)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję w PLN	1,31	(0,81)	(0,08)	(0,21)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)	51,2	1 871,1	186,3	(123,6)	1 985,0
Zysk (strata) netto za okres				67,2	67,2
Całkowite dochody ogółem za okres				67,2	67,2
Pokrycie straty		(123,6)		123,6	0,0
Stan na 30 września 2025 roku (niebadane)	51,2	1 747,5	186,3	67,2	2 052,2
Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)	51,2	1 930,8	186,3	(59,7)	2 108,6
Zysk (strata) netto za okres				(41,6)	(41,6)
Całkowite dochody ogółem za okres				(41,6)	(41,6)
Pokrycie straty		(59,7)		59,7	0,0
Stan na 30 września 2024 roku (niebadane)	51,2	1 871,1	186,3	(41,6)	2 067,0

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2025 niebadane	30 września 2024 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	66,7	(39,4)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(53,5)	19,2
Amortyzacja	0,7	0,7
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	(61,5)	0,0
Różnice kursowe netto	(0,1)	0,7
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(31,4)	(39,4)
Koszty finansowania	47,9	50,4
Zmiana kapitału obrotowego	(5,6)	3,7
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	(3,5)	3,1
Podatek dochodowy zapłacony	(1,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12,1	(20,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Spłata pożyczek	212,1	142,2
Odsetki z działalności inwestycyjnej	29,1	22,3
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,3)	(0,3)
Pożyczki	(195,4)	(153,8)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(11,6)	(5,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	33,9	5,4
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	26,0	14,5
Emisja obligacji	0,0	157,8
Pożyczki	(31,2)	(57,8)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,5)	(0,3)
Koszty finansowania	(41,3)	(38,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(47,0)	76,2
Przepływy pieniężne netto	(1,0)	61,4
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(1,0)	61,4
Środki pieniężne na początek okresu	10,7	0,7
Środki pieniężne na koniec okresu	9,7	62,1

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

Aldona Góra-Sawicka
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie jednostkowej
kwartalnej informacji finansowej

Teresa Żołądek
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Sprawozdanie Zarządu z Działalności
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony dnia
30 września 2025 roku**

G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

1.1 O Grupie PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN” lub „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym.

Portfel Grupy PHN obejmuje 153 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN (wzrost liczby nieruchomości wynika ze zmiany segmentacji oraz przeprowadzonego podziału biznesowego). Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN w segmencie najmu skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych.

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

Wartość portfela



3,5 mld PLN

Liczba nieruchomości



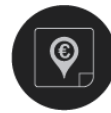
153 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



500 tys. mkw.

Grunty



600 ha

1.2 Model biznesowy

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

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

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

Nowa struktura biznesowa Grupy PHN

Filar DEVELOPMENT	Filar NAJEM	Filar BUDOWLANY	Filar PRS
Filar Development obejmuje działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym i budownictwa jednorodzinne	Filar Najem dotyczy wynajmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizację w tym celu inwestycji	Filar Budowlany, realizujący usługi budowlane, w szczególności dla sektorów mieszkaniowego, przemysłowego i infrastrukturalnego	Filar usług najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych i bazujący przede wszystkim na własnych nieruchomościach.

Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 3 200 mieszkań	Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 40 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o wartości ponad 2 740 mln zł	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 ponad 30 tys. mkw. powierzchni PRS
---	---	---	---

1.3 Struktura Grupy PHN

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

STRUKTURA GRUPY PHN	Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
	30.09.2025	31.12.2024
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOŁO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. MARINA MOŁO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
8. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
9. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 4 SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
11. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
15. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
17. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
18. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
20. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
21. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
22. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
23. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
24. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
27. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
28. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%

34. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%
40. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN JP1134 SP. Z O.O.	100%	0%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.	100%	100%
48. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
49. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	75%	75%
50. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
54. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
55. PARZNIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	0%	100%
56. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%

JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:

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

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

- 1) w dniu 9 stycznia 2025 roku Spółka zawiązała spółkę pod firmą PHN JP1134 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku zlokalizowanego na nieruchomości przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 21 stycznia 2025 roku,
- 2) w dniu 30 stycznia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców zarejestrowane zostało połączenie spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej), dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych, tj. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Proces łączenia przeprowadzony został bez przyznania udziałów spółki przejmującej wspólnikom spółki przejmowanej i bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej, z uwagi na to, że jedynym wspólnikiem łączących się spółek była Spółka przejmująca;
- 3) w dniu 5 lipca 2025 roku Zgromadzenie Wspólników spółki PHN 4 Sp. z o.o. na mocy uchwały postanowiło o rozwiązaniu spółki po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.

2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 30 września 2025 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 153 wydzielone biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wzrost liczby nieruchomości w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2024 roku wynika z reklasyfikacji nieruchomości, która była następstwem przyjęcia Strategii Grupy PHN na lata 2025 - 2030. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem zapasów, wyniosła 3 473,3 PLN.

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

Portfel nieruchomości Grupy PHN:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTFELEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie
- Liczba nieruchomości: 139 - Łączna wartość: 3 296,9 mln PLN	- Liczba nieruchomości: 14 - Łączna wartość: 176,3 mln PLN	- Liczba nieruchomości: 15 - Łączna wartość: 83,2 mln PLN
153 nieruchomości 3 473,3mln PLN		15 nieruchomości 83,2 mln PLN

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

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN według filarów:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
DEVELOPMENT	NAJEM
- Liczba nieruchomości: 49 - Łączna wartość: 234,0 mln PLN - NOI Q3 2025*: 2,1 mln PLN - YIELD Q3 2025*: 1,7% - GLA: 51 tys. mkw.	- Liczba nieruchomości: 95 - Łączna wartość: 3 092,1 mln PLN - NOI Q3 2025*: 108,6 mln PLN - YIELD Q3 2025*: 5,3% - GLA: 416 tys. mkw.
BUDOWLANY	PRS
- Liczba nieruchomości: 1 - Łączna wartość: 0,9 mln PLN - GLA: 0,0 tys. mkw.	- Liczba nieruchomości: 8 - Łączna wartość: 146,2 mln PLN - GLA: 26 tys. mkw.

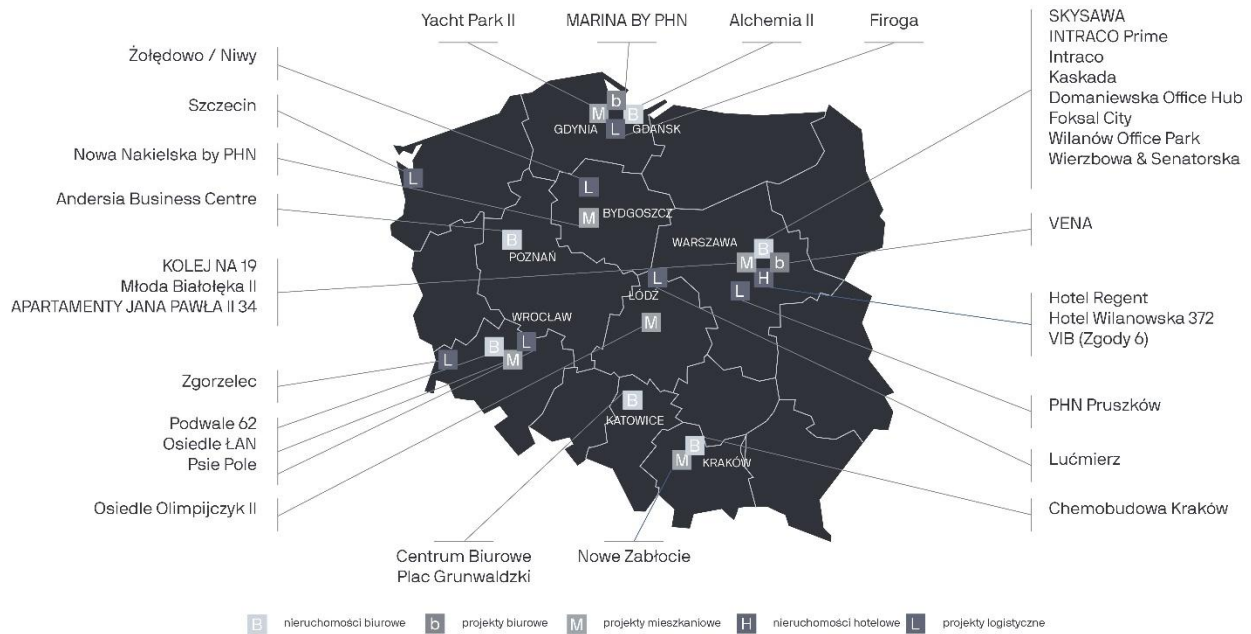
*przy wskazaniu NOI i YIELD wyliczono: 1) nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, 2) Hotel Regent

TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN:

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	609,0 mln PLN	34 500 mkw.
2. ALCHEMIA II	Gdańsk	213,9 mln PLN	28 900 mkw.
3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	173,7 mln PLN	28 200 mkw.
4. INTRACO PRIME	Warszawa	168,9mln PLN	13 000 mkw.
5. KASKADA	Warszawa	131,8 mln PLN	17 200 mkw.
6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	125,5 mln PLN	14 500 mkw.
7. INTRACO	Warszawa	94,4 mln PLN	28 100 mkw.
8. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	105,9 mln PLN	17 600 mkw.
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	88,8 mln PLN	8 800 mkw.
10. FOKSAL CITY	Warszawa	43,3 mln PLN	3 400 mkw.
		1 755,2 mln PLN	194 200 mkw.

2.2 Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN

PHN prowadzi działalność w całej Polsce, przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu.

Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:**2.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia**

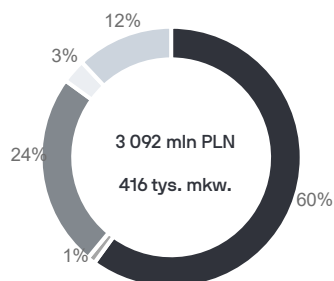
Na dzień 30 września 2025 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ponad 500 tys. mkw. GLA, w tym:

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

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 30 września 2025 roku wynosił 74% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Dla nieruchomości znajdujących się w filarze Najem wskaźnik ten wynosił 80,0%.

Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

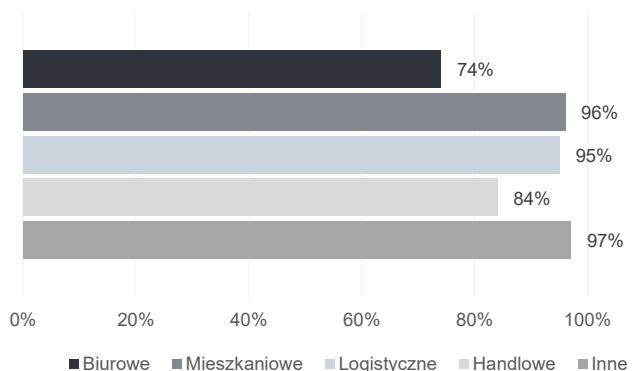
(% GLA)



■ Biurowe ■ Mieszkaniowe ■ Logistyczne ■ Handlowe ■ Inne

Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

(% powierzchni)

**2.4 Wynik z najmu**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN w filarze Najem i Development osiągnęły wynik z najmu w wysokości 110,7 mln PLN.

2.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Grupa PHN zbyła 3 nieruchomości: budynek przy ul. Królowej Marysieńki 26 w Warszawie, hotel w Świebodzinie oraz grunt w Dźwirzynie. Ponadto w wykonaniu wyroku sądu, Grupa PHN przekazała nieruchomość przy ul. Szpitalnej 1 w Warszawie Zarządowi Mienia m.st. Warszawy. Nieruchomość ta była dotknięta wadami prawnymi uniemożliwiającymi ujęcie w sprawozdaniu finansowym jako składnik aktywów. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku Grupa PHN nie nabywała nieruchomości.

3. Działalność Grupy PHN

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

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

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

Główne segmenty działalności:

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

Pozostałe segmenty działalności:

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

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

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

3.1 Najem

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę PHN obejmują m.in. wynajem powierzchni biurowej, wynajem powierzchni handlowej i usługowej, wynajem powierzchni magazynowej, wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej, a także usługi dodatkowe – wynajem biur na start oraz powierzchni elastycznych (flex lub coworking), sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych oraz powierzchni pod infrastrukturę teleinformatyczną (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic.

W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Do kluczowych nieruchomości należą – SKYSAWA, INTRACO Prime, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub oraz Foksal City. Grupa PHN realizuje także nowe projekty biurowe, aktualnie trwa budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczy ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Poza budową nowych powierzchni komercyjnych, model biznesowy Grupy PHN zakłada także akwizycję istniejących nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią najemcy z sektora publicznego, w tym spółki z udziałem Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym.

Grupa PHN dysponuje także głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi m.in. przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców. W tej lokalizacji Grupa PHN analizuje projekt wybudowania powierzchni handlowo-usługowej. Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym PHN Pruszków w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni, gdzie kieruje ofertę głównie do przewoźników morskich. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie magazynowe wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

3.2 Działalność deweloperska

Ważną częścią działalności Grupy PHN jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Grupa PHN przygotowuje nowe projekty, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Do końca trzeciego kwartału 2025 roku Grupa PHN zrealizowała projekty mieszkaniowe - kompleks apartamentów Yacht Park w Gdyni, dwa etapy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk I i II w Łodzi, INSTA 21 w Warszawie oraz Młoda Białoleśka I i II w Warszawie, KOLEJ na 19 w Warszawie oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Obecnie w budowie są trzy inwestycje mieszkaniowe tj. Nowa Nakielska by PHN I, Apartamenty Jana Pawła II 34 oraz osiedle Nowe Zabłocie, realizowane przez spółkę z Grupy PHN – Chemobudowę Kraków. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek 336 mieszkań w Warszawie, Bydgoszczy i Krakowie. Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni, a także kolejne etapy inwestycji Młoda Białoleśka w Warszawie i Osiedla ŁAN we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10, Lotaryńska 11, gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie 89 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

3.3 Działalność budowlana

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

3.4 Działalność pozostała

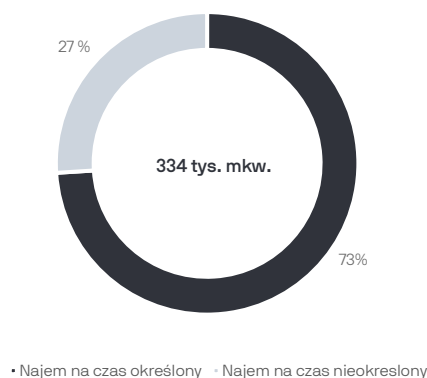
W ramach działalności pozostałej, Grupa PHN świadczy usługi hotelowe m.in. w Hotelu Regent w Warszawie (we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym) oraz w Hotelu Alf w Krakowie należącym do Chemobudowy Kraków. Grupa PHN prowadzi także działalność w marinie jachtowej oraz świadczy usługi inwestorstwa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

3.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

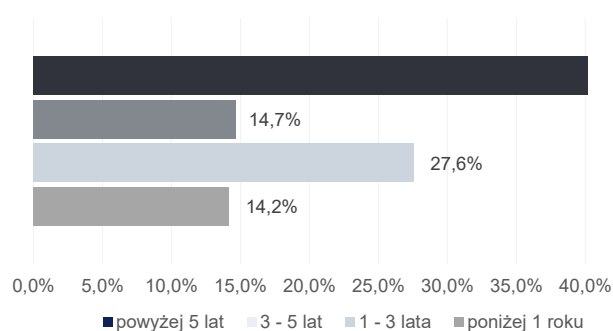
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa PHN posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Jedną ze spółek z Grupy PHN prowadzi działalność budowlaną na terenie Niemiec. Grupa PHN dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości.

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

Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy
(% powierzchni wynajętej)



Struktura umów najmu na czas określony
(% wynajętej powierzchni na czas określony)



4. Sytuacja finansowa Grupy PHN

EBITDA po 9 miesiącach 2025 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 189,8 mln PLN i była wyższa o 195,9 mln PLN względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości

godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, przychody i koszty typu one-off związane ze zwrotem należnego podatku VAT oraz odpisem wyniku na kontrakcie niemieckim) wyniosła 129,6 mln PLN i była wyższa o 23,2 mln PLN względem 9 miesięcy 2024 roku (21,8%).

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa PHN zatrudniała 569 osób.

Przychody z najmu



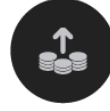
206,7 mln PLN

Wynik z najmu



125,1 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



115,4 mln PLN

Skorygowana EBITDA



129,6 mln PLN

4.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w okresie 9 miesięcy 2025 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym okresie należy podzielić na czynnik zewnętrzne (makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy PHN) oraz czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy PHN przez plany działania i realizację celów.

Czynniki zewnętrzne:

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

Czynniki wewnętrzne:

- zwrot podatku naliczonego VAT wraz z odsetkami,
- tempo sprzedaży wybudowanych mieszkań,
- tempo i jakość realizacji usług generalnego wykonawstwa,
- poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- poziom kosztów administracyjnych,
- modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- realizacja nowych projektów,
- sprzedaż nieruchomości,
- podatek dochodowy.

4.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku ich wartość wzrosła o 79,6 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-39,6 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (79,6 mln PLN)
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (18,6 mln PLN),
- zmiany wysokości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (19,3 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (7,8 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (1,3 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku o kwotę 3,9 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 5,9 mln PLN, nabyciem w kwocie 1,5 mln PLN, przeniesieniem z zapasów deweloperskich w kwocie 0,6 mln PLN oraz likwidacji w kwocie 0,1 mln PLN.

Długoterminowe zapasy deweloperskie zmalały w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku o 3,0 mln PLN głównie w związku z przeklasyfikowaniem gruntu do krótkoterminowych zapasów deweloperskich.

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku zwiększyły się o 33,0 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zwiększenia poziomu środków pieniężnych (12,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (16,3 mln PLN),

- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich z tytułu przekwalifikowania z długoterminowych zapasów deweloperskich w kwocie 3,0 mln PLN, poniesionych nakładów na deweloperskie projekty mieszkaniowe (95,8 mln PLN) skompensowanych zbyciem lokali (84,9 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych (8,2 mln PLN).

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku zmalały o 4,3 mln PLN w związku ze zbyciem nieruchomości, aktualizacją ich wartości oraz przeznaczeniem kolejnych nieruchomości do zbycia.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku wzrosła o 179,3 mln PLN, w efekcie zrealizowania dodatniego wyniku.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku zmniejszył się o 61,8 mln PLN w wyniku:

- spadku zadłużenia z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek (71,1 mln PLN), w szczególności wydłużenia terminu spłaty kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego oraz przeklasyfikowania części obligacji z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu,
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (14,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (2,3 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych 8,0 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,9 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 8,5 mln PLN głównie w wyniku:

- zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (15,8 mln PLN), w efekcie netto spłaty kredytu inwestycyjnego, wydłużenia terminu spłaty kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego oraz przeklasyfikowania części obligacji z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu,
- zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (3,4 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (9,5 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (31,0 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (49,2 mln PLN).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa	4 693,7	4 583,6	2,4%
Aktywa trwałe	4 068,5	3 987,1	2,0%
Nieruchomości inwestycyjne	3 696,1	3 616,5	2,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	186,1	190,0	-2,1%
Długoterminowe zapasy deweloperskie	105,4	108,4	-2,8%
Długoterminowe aktywa finansowe	70,2	61,6	14,0%
Aktywa obrotowe	565,4	532,4	6,2%
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	273,2	260,1	5,0%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	109,7	93,4	17,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	181,8	177,9	2,2%
Pasywa	4 693,7	4 583,6	2,4%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 204,6	2 025,3	8,8%
Zobowiązania razem	(2 468,2)	(2 537,1)	-2,7%
Zobowiązania długoterminowe	(1 757,3)	(1 819,1)	-3,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	(706,9)	(715,4)	-1,2%
Aktywa netto	2 225,5	2 046,5	8,7%

4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W okresie trzech kwartałów 2025 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 179,2 mln PLN. Wynik był o 291,4 mln PLN wyższy niż w okresie 9 miesięcy 2024 roku głównie w efekcie netto:

- niższego wyniku z najmu o 16,2 mln PLN,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 30,5 mln PLN, w związku z przekazaniem mieszkań nabywcom,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 2,4 mln PLN,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 1,1 mln PLN,

- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych o 2,9 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w okresie 9 miesięcy 2025 roku wyższy o 62,0 mln niż analogicznym okresie ubiegłego roku),
- wyższego o 124,3 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie otrzymania zwrotu podatku naliczonego VAT,
- wyższego wyniku z działalności finansowej o 105,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów odsetkowych z tytułu nieterminowego zwrotu środków od organu podatkowego z tytułu podatku naliczonego VAT.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	9 miesięcy zakończone		Zmiana
	30.09.2025	30.09.2024	
Przychody operacyjne	630,9	482,3	30,8%
Koszty operacyjne	(458,8)	(328,1)	-39,8%
Zysk brutto ze sprzedaży	172,1	154,2	11,6%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(56,6)	(53,7)	-5,4%
Zysk netto ze sprzedaży	115,4	100,5	14,8%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(39,1)	(100,9)	61,2%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	183,6	(12,5)	1568,8%
Zysk (strata) netto	179,2	(112,2)	259,7%
EBITDA	189,8	(6,1)	3211,1%
Skorygowana EBITDA	129,6	106,4	21,8%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	233,9	92,7	152,3%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(79,3)	(56,1)	-41,4%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(142,5)	20,2	-805,4%

4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie trzech kwartałów 2025 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 233,9 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 208,6 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 80,5 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 22,0 mln PLN,
- zapłaty 77,2 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie 3 kwartałów 2025 roku w kwocie 79,3 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 90,8 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 1,6 mln PLN,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13,1 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 142,5 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 85,8 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 144,8 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 83,5 mln PLN.

4.5 Segmentowa analiza wyników

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	30.09.2025	30.09.2024	Zmiana
Marża brutto [1]	27,3%	32,0%	-14,7%
Rentowność operacyjna [2]	20,5%	22,1%	-6,9%
Rentowność majątku ogółem [3]	2,8%	2,3%	18,9%
Rentowność kapitałów własnych [4]	5,8%	5,2%	12,0%

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźnik marży brutto w okresie 9 miesięcy 2025 roku wyniósł 27,3% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zmalał o 4,7 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych po 9 miesiącach 2025 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 20,5%, 2,8%, 5,8%. Wskaźniki rentowności majątku ogółem oraz kapitałów własnych uległy poprawie.

Wskaźniki płynności	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,3	0,2	36,7%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,4	0,4	8,6%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,8	0,7	7,5%

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

[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 30 września 2025 roku w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2024 roku uległy niewielkiej poprawie.

4.6 Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)

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

Wskaźniki płynności	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,2%	40,3%	(2,1 p.p.)
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,4	4,4	(22,7%)

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2025 roku kształtował się na poziomie 38,2 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,4.

4.7 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	1-3Q 2025	1-3Q 2024
Przychody ze sprzedaży	630,9	482,3
Koszty działalności	(458,9)	(328,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	172,0	154,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(56,6)	(53,7)
Wynik netto ze sprzedaży	115,4	100,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(39,1)	(100,9)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(4,3)	0,6
Pozostałe przychody	116,0	14,4
Pozostałe koszty	(4,4)	(27,1)
Wynik z działalności operacyjnej	183,6	(12,5)
Amortyzacja	6,2	6,4
EBITDA	189,8	(6,1)
Skorygowana EBITDA	129,6	106,4

Wyniki finansowe z najmu	1-3Q 2025	1-3Q 2024
Przychody ze sprzedaży	206,7	220,0
Koszty działalności	(81,6)	(78,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	125,1	141,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(32,7)	(33,0)
Wynik netto ze sprzedaży	92,4	108,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(39,1)	(100,9)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,2)	1,0
Pozostałe przychody	114,5	2,5

Pozostałe koszty	(2,9)	(3,5)
Wynik z działalności operacyjnej	161,7	7,4
Amortyzacja	0,0	0,1
EBITDA	161,7	7,5
Skorygowana EBITDA	94,8	108,4

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1-3Q 2025	1-3Q 2024
Przychody ze sprzedaży	117,4	1,8
Koszty działalności	(86,7)	(1,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	30,7	0,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,6)	(2,2)
Wynik netto ze sprzedaży	26,1	(2,0)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,3	0,1
Pozostałe koszty	(0,3)	(0,6)
Wynik z działalności operacyjnej	26,1	(2,5)
EBITDA	26,1	(2,5)
Skorygowana EBITDA	26,1	(2,5)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1-3Q 2025	1-3Q 2024
Przychody ze sprzedaży	266,4	223,8
Koszty działalności	(255,9)	(215,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	10,5	8,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,0)	(6,8)
Wynik netto ze sprzedaży	3,5	1,3
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,1)	(0,7)
Pozostałe przychody	1,1	1,9
Pozostałe koszty	(1,1)	(22,8)
Wynik z działalności operacyjnej	2,4	(20,3)
Amortyzacja	1,4	1,1
EBITDA	3,8	(19,2)
Skorygowana EBITDA	10,4	2,2

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	1-3Q 2025	1-3Q 2024
Przychody ze sprzedaży	40,4	36,7
Koszty działalności	(34,7)	(32,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	5,7	4,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	5,2	4,1
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,3
Pozostałe przychody	0,0	9,8
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	5,1	14,1
Amortyzacja	3,7	4,1
EBITDA	8,8	18,2
Skorygowana EBITDA	8,8	8,4

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1-3Q 2025	1-3Q 2024
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,8)	(11,2)
Wynik netto ze sprzedaży	(11,8)	(11,2)
Pozostałe przychody	0,1	0,1
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(11,7)	(11,2)
Amortyzacja	1,2	1,1
EBITDA	(10,5)	(10,1)
Skorygowana EBITDA	(10,5)	(10,1)

4.8 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

5. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

Wybudowana powierzchnia
biurowa



78 600 mkw.

Powierzchnia biurowa w
budowie



15 100 mkw.

Liczba wybudowanych
mieszkań



1 665 szt.

Liczba mieszkań
w budowie



336 szt.

5.1 Biurowe projekty inwestycyjne

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

Zestawienie kluczowych projektów biurowych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI					
VENA	Warszawa	15 100 mkw.	2024	2026	201 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
NOWE INTRACO	Warszawa	27 600 mkw.	-	-	-

Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
VENA	NOWE INTRACO
W styczniu 2024 roku rozpoczęto budowę trzeciego etapu inwestycji na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia – budynku biurowego VENA. Będzie to 12-kondygnacyjny nowoczesny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 15,1 tys. mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Generalnym wykonawcą jest SKANSKA. Trwają prace budowlane oraz komercjalizacja budynku.	W Warszawie Śródmieściu planowana jest realizacja nowej inwestycji biurowej. Będzie to 23-kondygnacyjny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 27,6 tys. mkw. Z lokalami usługowymi na parterze. Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

5.2 Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajdują się 3 inwestycje: Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy, Apartamenty Jana Pawła II 34 w Warszawie oraz Nowe Zabłocie w Krakowie. Grupa PHN planuje zwiększenie liczby realizowanych inwestycji m.in. w Gdyni, w Warszawie, we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10, Lotaryńska 11, gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie 89 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych:

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY					
1. OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap	Łódź	132	2023	2025	57 mln PLN
2. KOLEJ NA 19	Warszawa	148	2022	2024	92 mln PLN
3. OSIEDLE ŁAN I etap	Wrocław	176	2022	2024	82 mln PLN
4. MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	181	2023	2025	96 mln PLN
637					327mln PLN

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI, W SPRZEDAŻY					
1. NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	170	2024	2027	78 mln PLN
2. APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	46	2025	2027	51 mln PLN
3. NOWE ZABŁOCIE	Kraków	120	2024	2026	99 mln PLN
336					228 mln PLN

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY PLANOWANE					
1. YACHT PARK II	Gdynia	131	-	-	-
2. MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	174	-	-	-
3. OSIEDLE ŁAN II etap 1	Wrocław	120	-	-	-
4. FOKSAL	Warszawa	7	-	-	-
5. LOTARYŃSKA	Warszawa	8	-	-	-
6. USYPISKOWA	Warszawa	4	-	-	-
7. KRYNICZNA	Warszawa	6	-	-	-
8. WILANÓW REWITALIZACJA I	Warszawa	89	-	-	-
539					

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY	
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstała inwestycja OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, która dostarczyła 132 mieszkania o powierzchni PUM 8 000 mkw. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą był UNIBEP. Podpisanych zostało 105 umów deweloperskich (80% sprzedanych mieszkań w inwestycji).	KOLEJ NA 19 W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstała inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczyła 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 360 mkw. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 146 umów deweloperskich i 1 umowa przedwstępna na zakup lokalu usługowego (99% sprzedanych mieszkań w inwestycji).
OSIEDLE ŁAN I etap We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 289 mkw. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 175 umów deweloperskich i 3 umowy przedwstępne sprzedaży na lokale usługowe (99% sprzedanych mieszkań w inwestycji).	MŁODA BIAŁOŁĘKA II W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstała inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczyła 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 670 mkw. W trzecim kwartale 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 117 umów deweloperskich i 2 umowy sprzedaży na lokale usługowe (65% sprzedanych mieszkań w inwestycji).
PROJEKTY W RELIZACJI, W SPRZEDAŻY	
NOWE ZABŁOCIE W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstaje inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 8 100 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane. Podpisane zostały 43 umowy deweloperskie.	NOWA NAKIELSKA BY PHN W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkań o powierzchni PUM 9 857 mkw. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań (umowy rezerwacyjne).
APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34 W Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 powstaje kameralna inwestycja APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34, która dostarczy 46 mieszkań i 1 lokal usługowy o powierzchni PUM i PUU ok. 2 400 mkw. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisane są 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy oraz 5 umów na lokale mieszkalne.	

PROJEKTY PLANOWANE	
KRYNICZNA	YACHT PARK II
W Warszawie przy ul. Krynicznej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 6 apartamentów o powierzchni 767 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.	W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 mkw. Trwają prace projektowe.
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	OSIEDLE ŁAN II
W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 174 mieszkania o powierzchni 9 200 mkw. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.	We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Osiedla ŁAN, który dostarczy w pierwszym etapie na rynek 120 mieszkań. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Docelowo projekt zakłada budowę ok. 470 mieszkań w trzech etapach inwestycji.
FOKSAL	USYPISKOWA
W Warszawie przy ul. Foksal planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 7 apartamentów o powierzchni 1 605 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.	W Warszawie przy ul. Usypiskowej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 4 nowoczesne apartamenty o powierzchni 500 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.
LOTARYŃSKA	WILANÓW (rewitalizacja I)
W Warszawie przy ul. Lotaryńskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 8 apartamentów o powierzchni 957 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.	W Warszawie przy ul. Kubickiego planowana jest rewitalizacja istniejących budynków, która dostarczy na rynek 89 mieszkań o powierzchni pum ok. 4 630 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

5.3 Logistyczne projekty inwestycyjne

Trzecim segmentem, który jest rozwijany przez Grupę PHN jest logistyka. Grupa PHN zrealizowała w formule joint venture magazyn w formule BTS o powierzchni 10 tys. mkw. w Świebodzinie (został sprzedany w 2021 roku) oraz nowoczesny park magazynowy PHN Pruszków o powierzchni 50,6 tys. mkw. zlokalizowany w podwarszawskim Brwinowie. Od 2020 roku Grupa PHN jest jedynym właścicielem parku PHN Pruszków, który dodatkowo pod koniec 2022 roku rozbudowała do ok. 54,5 tys. mkw. Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty logistyczne w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ok. 750 tys. mkw. GLA.

Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY PLANOWANE					
1. ZGORZELEC (formuła JV)	Zgorzelec	220 000 mkw.	2026	2028	poufne
2. PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 mkw.	2026	2028	280 mln PLN
3. WROCŁAW	Wrocław	90 000 mkw.	2027	2029	300 mln PLN

Opis kluczowych projektów logistycznych:

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

5.4 Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne

W dniu 31 marca 2025 roku PHN SPV 32 Sp. z o.o. podpisał umowę preferencyjnej pożyczki z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W ten sposób Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 33,5 mln PLN stanowiących 85% planowanych wydatków związanych z budową farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 18 MW. Preferencyjność pożyczki polega na jej niższym od rynkowego oprocentowaniu, nie zakłada możliwości umorzenia. Istotnym warunkiem jest również to, że 70% energii wytworzonej przez farmę będzie musiało zostać wykorzystane na zużycie w ramach Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

6. Informacje o podmiotach powiązanych**6.1 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe**

W okresie 9 miesięcy 2025 roku oraz 9 miesięcy 2024 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

6.2 Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie 9 miesięcy 2025 roku oraz 9 miesięcy 2024 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy PHN nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy PHN osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

7. Informacje o istotnych postępowaniach

Wartość jednostkowa lub łączna postępowań, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

8. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe

Grupa PHN w toku prowadzonej działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyka oraz podejmuje działania mające na celu minimalizację ich wpływu na sytuację finansową. Głównymi rodzajami ryzyk, na które narażona jest Grupa PHN w ramach prowadzonej działalności są:

- ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko związane z wynajmem nieruchomości w planowanych terminach i po założonych stawkach,
- ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,
- ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa PHN ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2024 rok w nocy 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok w nocy 10.

9. Pozostałe informacje

9.1 Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 30 września 2025 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniższej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN na 17 listopada 2025 roku i 30 września 2025 roku:

	17 listopada 2025 roku		30 września 2025 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
RAZEM	51 217 313	100,00%	51 217 313	100,00%

9.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 30 września 2025 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 30 września 2025 roku do dnia 17 listopada 2025 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

9.3 Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 356,7 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

9.4 Inne istotne informacje

W dniu 21 lipca 2025 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Akcjonariusza – Skarbu Państwa, 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 31 lipca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła rejestracja zmian statutu Spółki wprowadzonych uchwałą nr 38/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 11 czerwca 2025 r.

W dniu 11 sierpnia 2025 roku Zarząd otrzymał od Pana Jakuba Piszczka rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki z uwagi na inne obowiązki zawodowe oraz osobiste.

W dniu 27 października 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało do składu Rady Nadzorczej Panią Agnieszkę Celińską i Pana Krzysztofa Śmigielskiego.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 19 listopada 2025 roku.

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Grzegorz Grotek

Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi