



Polski Holding
Nieruchomości S.A.

**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości
Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny
za I kwartał 2026 roku

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025
	Stan na 31 marca 2026	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 31 marca 2026	Stan na 31 grudnia 2025
Przychody operacyjne	160,7	223,8	37,9	53,5
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	58,0	101,9	13,7	24,4
Zysk (strata) brutto	24,5	193,2	5,8	46,2
Zysk (strata) netto	14,8	185,9	3,5	44,4
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30,9	214,7	7,3	51,3
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15,8)	(19,1)	(3,7)	(4,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(46,7)	(30,8)	(11,0)	(7,4)
Przepływy pieniężne netto razem	(31,6)	164,8	(7,4)	39,4
Aktywa	4 641,3	4 621,2	1 082,0	1 093,3
Zobowiązania długoterminowe	1 434,3	1 750,4	334,4	414,1
Zobowiązania krótkoterminowe	930,0	616,0	216,8	145,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 252,4	2 229,9	525,1	527,6
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	12,1
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)	0,30	3,98	0,07	0,94
Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,98	43,54	10,25	10,30

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025
	Stan na 31 marca 2026	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 31 marca 2026	Stan na 31 grudnia 2025
Przychody operacyjne	14,8	11,6	3,5	2,8
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3,7)	66,4	(0,9)	15,9
Zysk (strata) brutto	(3,7)	66,4	(0,9)	15,9
Zysk (strata) netto	(3,9)	62,7	(0,9)	15,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8,8)	(6,5)	(2,1)	(1,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4,0	5,5	0,9	1,3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1,9)	3,3	(0,4)	0,8
Przepływy pieniężne netto razem	(6,7)	2,3	(1,6)	0,5
Aktywa	2 656,9	2 666,8	619,4	630,9
Zobowiązania długoterminowe	252,0	456,1	58,7	107,9
Zobowiązania krótkoterminowe	397,0	198,9	92,6	47,1
Kapitał własny	2 007,9	2 011,8	468,1	476,0
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	12,1
Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,08)	0,52	(0,02)	0,12
Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	39,20	39,28	9,14	9,29

Powyższe dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku i okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów oraz kapitałów i zobowiązań - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2026 roku: 4,2894 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 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 2026 roku do 31 marca 2026 roku: 4,2419 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku: 4,1848 PLN/EUR.

Spis treści

A.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku	7
B.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku.....	8
C.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku.....	9
D.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 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
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku	29
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku	30
	Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku	30
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 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.....	38
3.	Działalność Grupy PHN	39
3.1	Najem	39

3.2	Działalność deweloperska.....	39
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	40
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 inwestycyjna	46
5.1	Biurowe projekty inwestycyjne	46
5.2	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne	46
5.3	Logistyczne projekty inwestycyjne	50
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	51
7.	Informacje o istotnych postępowaniach.....	51
8.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	51
9.	Pozostałe informacje	51
9.1	Akcjonariusze powyżej 5%.....	51
9.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	52
9.3	Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji	52

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia
31 marca 2026 roku**

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku

	Nota	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 760,4	3 705,9
Rzeczowe aktywa trwałe	10	183,2	184,8
Wartości niematerialne		1,1	1,2
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	94,9	94,8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5,0	4,9
Długoterminowe aktywa finansowe	11	53,9	61,9
Pozostałe aktywa trwałe		1,5	1,2
Aktywa trwałe razem		4 100,0	4 054,7
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	299,5	303,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	91,8	91,8
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	9,2	8,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	43,5	33,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		66,0	97,6
Aktywa obrotowe razem		510,0	534,7
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	31,3	31,8
Aktywa razem		4 641,3	4 621,2
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(133,6)	(148,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(627,6)	(322,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(36,1)	(36,4)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(61,1)	(42,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(3,2)	(1,0)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(68,4)	(65,8)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(930,0)	(616,0)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(779,6)	(1 085,8)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(404,5)	(414,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(195,1)	(191,5)
Rezerwy długoterminowe	20	(24,8)	(24,5)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(30,3)	(33,7)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 434,3)	(1 750,4)
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		(2,9)	(3,0)
Zobowiązania razem		(2 367,2)	(2 369,4)
Aktywa netto		2 274,1	2 251,8
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	1 933,8	1 933,8
Pozostałe kapitały rezerwowe		5,2	(2,1)
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	23	262,2	247,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 252,4	2 229,9
Udziały niekontrolujące		21,7	21,9
Kapitał własny ogółem		2 274,1	2 251,8
Kapitały i zobowiązania razem		4 641,3	4 621,2

B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	24	67,9	69,0
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(29,9)	(28,8)
Wynik z najmu		38,0	40,2
Przychody z działalności deweloperskiej	24	23,7	51,0
Koszty działalności deweloperskiej	26	(16,8)	(38,0)
Wynik na działalności deweloperskiej		6,9	13,0
Przychody z działalności budowlanej	24	56,4	93,2
Koszty działalności budowlanej	26	(57,3)	(86,7)
Wynik na działalności budowlanej		(0,9)	6,5
Przychody z pozostałej działalności	24	12,7	10,6
Koszty pozostałej działalności	26	(11,9)	(11,1)
Wynik z pozostałej działalności		0,8	(0,5)
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(17,5)	(17,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9, 16	31,8	(46,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(1,4)	0,5
Pozostałe przychody	25	1,0	106,8
Pozostałe koszty	26	(0,7)	(0,4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		58,0	101,9
Przychody finansowe	28	1,0	121,4
Koszty finansowe	28	(34,5)	(30,1)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		24,5	193,2
Podatek dochodowy	29	(9,7)	(7,3)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		14,8	185,9
Zysk (strata) netto		14,8	185,9
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		7,4	0,2
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(0,1)	0,6
Pozostałe całkowite dochody		7,3	0,8
Całkowite dochody ogółem		22,1	186,7
Zysk (strata) netto przypadający			
akcjonariuszom jednostki dominującej		15,2	185,6
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,4)	0,3
Całkowite dochody przypadające			
akcjonariuszom jednostki dominującej		22,5	186,4
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,4)	0,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	0,30	3,62

C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2026 roku (zbadane)	51,2	1 933,8	(2,1)	247,0	2 229,9	21,9	2 251,8
Zysk (strata) netto				15,2	15,2	(0,4)	14,8
Pozostałe całkowite dochody			7,3		7,3		7,3
Całkowite dochody ogółem			7,3	15,2	22,5	(0,4)	22,1
Dopłaty					0,0	0,2	0,2
Stan na 31 marca 2026 roku (niebadane)	51,2	1 933,8	5,2	262,2	2 252,4	21,7	2 274,1
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				185,6	185,6	0,3	185,9
Pozostałe całkowite dochody			0,8		0,8		0,8
Całkowite dochody ogółem			0,8	185,6	186,4	0,3	186,7
Stan na 31 marca 2025 roku (niebadane)	51,2	2 057,4	(1,9)	105,0	2 211,7	21,5	2 233,2

D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		24,5	193,2
Korekty przepływów z działalności operacyjnej			
Amortyzacja		2,1	2,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(31,8)	46,8
Różnice kursowe netto		11,4	(16,7)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,2)	(0,2)
Koszty finansowania		23,4	29,7
Zmiana kapitału obrotowego	15	6,5	(14,7)
Zmiana stanu aktywów finansowych		1,4	(19,1)
Inne korekty		0,4	0,6
Podatek dochodowy zapłacony		(6,8)	(7,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		30,9	214,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(15,4)	(18,7)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,4)	(0,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(15,8)	(19,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty i pożyczki		9,4	17,6
Kredyty		(22,4)	(12,5)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,4)	(4,1)
Koszty finansowania dłużnego		(19,9)	(21,8)
Odsetki od leasingu		(12,4)	(10,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(46,7)	(30,8)
Przepływy pieniężne netto		(31,6)	164,8
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(31,6)	164,8
Środki pieniężne na początek okresu		97,6	134,6
Środki pieniężne na koniec okresu		66,0	299,4

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 149 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ok. 480 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 31 marca 2026 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 19 stycznia 2026 roku powołana została spółka zależna PHN Młoda Białoleka 3 Sp. z o.o. Wpis do KRS nastąpił w dniu 23 stycznia 2026 roku.

W dniu 4 lutego 2026 roku powołana została spółka zależna PHN Yacht Park Sp. z o.o. Wpis do KRS nastąpił w dniu 17 lutego 2026 roku.

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 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 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 14 kwietnia 2026 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	Przyjęcie do stosowania w UE	Data obowiązywania
MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Niezatwierdzone przez UE	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	Niezatwierdzone przez UE	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”	Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	13 lutego 2026	1 stycznia 2027
MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”	Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	Niezatwierdzone przez UE	1 stycznia 2027
Zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”	Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	Niezatwierdzone przez UE	1 stycznia 2027
Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”	Przeliczanie na walutę prezentacji będącej walutą gospodarki hiperinflacji	Niezatwierdzone przez UE	1 stycznia 2027

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 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 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 2026 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych;
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych;
- Coroczne poprawki, tom 11.

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 31 marca 2026 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 notce nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 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. Zarząd analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane) i na dzień 31 marca 2026 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Nealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	67,9	23,7	56,4	12,7	0,0	160,7
Koszty działalności	(29,9)	(16,8)	(57,3)	(11,9)	0,0	(115,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	38,0	6,9	(0,9)	0,8	0,0	44,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,8)	(2,3)	(2,9)	(0,3)	(3,2)	(17,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	31,8	0,0	0,0	0,0	0,0	31,8
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,2)	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(1,4)
Pozostałe przychody	0,1	0,4	0,3	0,0	0,2	1,0
Pozostałe koszty	(0,6)	0,0	(0,1)	0,0	0,0	(0,7)
Wynik z działalności operacyjnej	59,3	5,0	(3,6)	0,5	(3,2)	58,0
Przychody finansowe	0,7	0,0	0,0	0,3	0,0	1,0
Koszty finansowe	(32,4)	(0,2)	(0,5)	(1,3)	(0,1)	(34,5)
Podatek dochodowy	(8,4)	(0,9)	(0,5)	0,1	0,0	(9,7)
Wynik segmentu	19,2	3,9	(4,6)	(0,4)	(3,3)	14,8
Aktywa segmentu	3 897,3	431,0	111,1	163,9	38,0	4 641,3
Zobowiązania segmentu	1 975,7	93,0	180,3	89,4	28,8	2 367,2
Nakłady inwestycyjne	10,9	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,2	0,5	2,1

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2025 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Nealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	69,0	51,0	93,2	10,6	0,0	223,8
Koszty działalności	(28,8)	(38,0)	(86,7)	(11,1)	0,0	(164,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	40,2	13,0	6,5	(0,5)	0,0	59,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,4)	(0,8)	(2,5)	(0,1)	(3,6)	(17,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(46,8)	0,0	0,0	0,0	0,0	(46,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Pozostałe przychody	106,5	0,1	0,2	0,0	0,0	106,8
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(0,4)	0,0	0,0	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	90,0	12,3	3,8	(0,6)	(3,6)	101,9
Przychody finansowe	121,3	0,0	0,0	0,1	0,0	121,4
Koszty finansowe	(27,3)	(0,1)	(0,8)	(1,8)	(0,1)	(30,1)
Podatek dochodowy	(4,6)	(2,3)	(0,9)	0,5	0,0	(7,3)
Wynik segmentu	179,4	9,9	2,1	(1,8)	(3,7)	185,9
Aktywa segmentu	3 874,0	438,6	97,9	165,5	45,2	4 621,2
Zobowiązania segmentu	1 961,5	117,7	166,0	90,2	34,0	2 369,4
Nakłady inwestycyjne	27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	27,3
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,3	0,4	2,1

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 760,4	3 565,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,0	140,1
Stan na koniec okresu	3 760,4	3 705,9

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 705,9	3 616,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	10,9	27,3
Skapitalizowane koszty finansowe	0,8	0,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	32,3	(46,8)
Przeniesienie z zapasów związanych z działalnością deweloperską	7,9	0,0
Rozliczenie wakacji czynszowych, prowizji oraz pozostałe zmiany	2,6	2,7
Stan na koniec okresu	3 760,4	3 600,1

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 1,5 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz 20,2 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku;
- modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 9,4 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku oraz 7,1 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 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:

- podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika DCF (Discounted Cash Flow/Dyskontowania Przepływów Pieniężnych) - stosowana dla nieruchomości o charakterze komercyjnym (mogących przynosić dochód). dla nieruchomości innych niż wyceniane w podejściu dochodowym - podejście porównawcze, metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej;
- podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej - dla pozostałych nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód;
- podejście porównawcze, metoda porównywania parami lub metoda korygowania ceny średniej - dla nieruchomości innych niż wycenianych w podejściu dochodowym, wybraną metodę stosowano w zależności od specyfiki nieruchomości oraz między innymi od dostępnych danych porównawczych.

Istotne założenia przyjęte do wycen nieruchomości zostały określone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2025 w notach nr 5 i 8 oraz nie różnią się znacząco od tych zastosowanych do sporządzenia niniejszego raportu.

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 343,3	3 177,4
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	417,1	417,3
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	0,0	111,2
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 760,4	3 705,9

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	67,9	69,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(29,8)	(28,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	31,8	(46,8)
Stan na koniec okresu	69,9	(6,6)

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	184,8	190,0
Nabycie	0,4	0,4
Amortyzacja	(2,0)	(2,0)
Stan na koniec okresu	183,2	188,4

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 12,1 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	43,5	33,3
Kaucje	4,1	6,3
Depozyty zablokowane	14,1	9,0
Wycena instrumentów pochodnych	2,5	1,0
Rachunki powiernicze	22,8	17,0
Długoterminowe aktywa finansowe	53,9	61,9
Kaucje	0,8	0,8
Depozyty zablokowane	38,5	48,4
Wycena instrumentów pochodnych	2,5	0,6
Pożyczki udzielone	12,1	12,1
Stan na koniec okresu	97,4	95,2

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	299,5	303,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	130,2	138,9
Produkcja w toku	57,4	100,8
Wyroby gotowe	94,1	46,4
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	17,8	17,7
Długoterminowe zapasy deweloperskie	94,9	94,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	93,5	93,4
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,4	1,4
Zapasy deweloperskie	394,4	398,6

Zmiana stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	398,6	368,5
Nakłady na budowę	20,4	33,8
Zbycie lokali	(16,7)	(37,4)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(7,9)	0,0
Stan na koniec okresu	394,4	364,9

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.

	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa	24,9	24,8
Zobowiązania	30,8	30,2
Kapitał własny	(5,9)	(5,4)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Przychody	0,0	0,1
Koszty	(0,5)	(0,7)
Zysk (strata) netto	(0,5)	(0,6)

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	91,8	72,2	19,6	91,8	76,1	15,7
Należności handlowe	58,1	58,1	0,0	51,5	51,5	0,0
Należności publicznoprawne	12,6	0,0	12,6	10,7	0,0	10,7
Wakacje czynszowe	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Przedpłaty	7,0	0,0	7,0	5,0	0,0	5,0
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	10,2	10,2	0,0	20,5	20,5	0,0
Pozostałe należności	1,1	1,1	0,0	1,2	1,2	0,0
Pozostałe aktywa	2,6	2,6	0,0	2,7	2,7	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	9,2	0,0	9,2	8,2	0,0	8,2
Należności oraz pozostałe aktywa razem	101,0	72,2	28,8	100,0	76,1	23,9

	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Stan należności handlowych brutto	111,9	104,1
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(53,8)	(52,6)
Stan należności handlowych netto	58,1	51,5

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	52,6	56,5
Utworzenie odpisu	1,6	0,6
Rozwiązanie odpisu	(0,4)	(1,1)
Stan na koniec okresu	53,8	56,0

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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(2,3)	5,5
Zmiana stanu należności	0,0	(18,2)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2,9)	(3,6)
Zmiana stanu zobowiązań	8,8	8,7
Zmiana stanu rezerw	2,9	(7,1)
Razem	6,5	(14,7)

	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	2,4	3,0

16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	31,8	64,1
Zmiana wartości godziwej	(0,5)	0,0
Stan na koniec okresu	31,3	64,1

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	627,6	627,6	0,0	322,1	322,1	0,0
Kredyty	270,0	270,0	0,0	178,2	178,2	0,0
Obligacje	342,6	342,6	0,0	128,9	128,9	0,0
Pożyczki	15,0	15,0	0,0	15,0	15,0	0,0
Leasing	36,1	36,1	0,0	36,4	36,4	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,3	0,3	0,0	0,4	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	35,8	35,8	0,0	36,0	36,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	133,6	122,2	11,4	148,0	135,4	12,6
Zobowiązania handlowe	63,4	63,4	0,0	66,2	66,2	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	3,1	3,1	0,0	7,7	7,7	0,0
Kaucje otrzymane	24,7	24,7	0,0	24,0	24,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	11,4	0,0	11,4	12,6	0,0	12,6
Zobowiązanie z tytułu kontraktów budowlanych	3,6	3,6	0,0	3,6	3,6	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,7	0,7	0,0	2,7	2,7	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26,7	26,7	0,0	31,2	31,2	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3,2	0,0	3,2	1,0	0,0	1,0
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	61,1	0,0	61,1	42,7	0,0	42,7
Zobowiązania krótkoterminowe razem	861,6	785,9	75,7	550,2	493,9	56,3
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	779,6	779,6	0,0	1 085,8	1 085,8	0,0
Kredyty	642,5	642,5	0,0	735,0	735,0	0,0
Obligacje	117,9	117,9	0,0	331,6	331,6	0,0
Pożyczki	19,2	19,2	0,0	19,2	19,2	0,0
Leasing	404,5	404,5	0,0	414,9	414,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	404,1	404,1	0,0	414,5	414,5	0,0
Pozostałe	30,3	30,3	0,0	33,7	33,7	0,0
Kaucje otrzymane	25,4	25,4	0,0	26,0	26,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,8	0,8	0,0	4,6	4,6	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4,1	4,1	0,0	3,1	3,1	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 214,4	1 214,4	0,0	1 534,4	1 534,4	0,0
Zobowiązania razem	2 076,0	2 000,3	75,7	2 084,6	2 028,3	56,3

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2026 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 42,1 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2026 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 23,7 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 40,3 mln PLN.

19. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2026 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 138,9 mln PLN oraz 773,6 mln PLN), obligacje korporacyjne (460,5 mln PLN) oraz pożyczki (34,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości oraz finansowaniem działalności deweloperskiej. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 407,9	1 541,9
Zaciągnięcie finansowania	9,4	17,6
Odsetki naliczone	21,0	25,1
Spłata kapitału	(22,4)	(12,5)
Spłata odsetek	(19,9)	(21,8)
Niezrealizowane różnice kursowe	11,4	(16,7)
Konwersja na kapitał mniejszości	(0,2)	0,0
Stan na koniec okresu	1 407,2	1 533,6

20. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	28,8	9,9	18,9	28,3	9,7	18,6
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	15,9	10,1	5,8	15,8	10,1	5,7
Świadczenia pracownicze	8,9	3,6	5,3	8,9	3,6	5,3
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	19,0	0,0	19,0	18,4	0,0	18,4
Pozostałe	20,6	1,2	19,4	18,9	1,1	17,8
Razem	93,2	24,8	68,4	90,3	24,5	65,8

21. Kapitał podstawowy

	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 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 31 marca 2026 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 31 marca 2026 roku w kwocie 262,2 mln PLN zwiększyły się z poziomu 247,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku w związku z wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2026 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 15,2 mln PLN.

24. Przychody ze sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Przychody z umów z klientami	110,7	171,9
Przychody z najmu	50,0	51,9
Przychody razem	160,7	223,8

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	67,9	69,0
Przychody z działalności deweloperskiej	23,7	51,0
Przychody z działalności budowlanej	56,4	93,2
Przychody z pozostałych działalności	12,7	10,6
Działalność hotelowa	9,5	8,9
Pozostałe	3,2	1,7
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	160,7	223,8

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Polska	160,2	207,4
Najem	67,9	69,0
Działalność deweloperska	23,7	51,0
Działalność budowlana	55,9	76,8
Pozostała działalność	12,7	10,6
Niemcy	0,5	16,4
Działalność budowlana	0,5	16,4
Przychody razem	160,7	223,8

25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Odszkodowania	0,2	0,6
Zwrot podatku naliczonego VAT pomniejszony o koszty	0,0	106,0
Rozwiązanie rezerw	0,4	0,0
Pozostałe	0,4	0,2
Pozostałe przychody razem	1,0	106,8

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	29,9	28,8
Koszty działalności deweloperskiej	16,8	38,0
Koszty działalności budowlanej	57,3	86,7
Koszty pozostałych działalności	11,9	11,1
Działalność hotelowa	9,6	9,3
Pozostałe	2,3	1,8
Koszty działalności operacyjnej razem	115,9	164,6

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Odszkodowania i kary	0,2	0,0
Zawiązanie rezerw	0,2	0,1
Pozostałe	0,3	0,3
Pozostałe koszty razem	0,7	0,4

27. Koszty według rodzaju

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Amortyzacja	2,1	2,1
Zużycie materiałów i energii	26,1	40,9
Usługi obce	67,5	98,5
Podatki i opłaty	7,6	7,3
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	27,5	28,3
Pozostałe koszty rodzajowe	4,9	5,4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0
Zmiana stanu produktów	(2,3)	(0,5)
Koszty działalności operacyjnej razem	133,4	182,0
Koszty administracyjne	(13,9)	(16,3)
Koszty sprzedaży	(3,6)	(1,1)
Koszt własny sprzedaży	115,9	164,6

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Przychody odsetkowe	0,9	106,2
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0,6	0,5
Odsetki podatkowe od nieterminowego zwrotu podatku VAT	0,0	105,2
Inne odsetki	0,3	0,5
Różnice kursowe	0,1	15,2
Przychody finansowe razem	1,0	121,4

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Koszty finansowania	23,4	27,7
Kredyty i pożyczki	10,9	11,1
Leasing	4,6	4,0
Od wyemitowanych papierów wartościowych	7,9	12,6
Różnice kursowe	10,6	0,1
Pozostałe koszty finansowe	0,5	2,3
Koszty finansowe razem	34,5	30,1

29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Podatek bieżący	(6,2)	(6,3)
Podatek odroczony	(3,5)	(1,0)
Podatek dochodowy	(9,7)	(7,3)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2026	4,9	(191,5)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	0,1	(3,6)
31 marca 2026 niebadane	5,0	(195,1)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2025	8,0	(162,4)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	1,3	(2,3)
31 marca 2025 niebadane	9,3	(164,7)

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 w 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 Naczelny 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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026	31 marca 2025
	niebadane	niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	15,2	185,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,30	3,62

Rozwodniony zysk (strata) na akcję w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku był równy podstawowemu zyskowi na akcję, ponieważ nie wystąpiły instrumenty powodujące rozwodnienie.

31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 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 31 marca 2026 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 358,0 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość udzielonych przez PHN S.A. poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. wynosiła 354,0 mln PLN.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Przychody	26,6	31,5

Rozliczone koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Koszty	5,3	3,9

Zobowiązania	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Zobowiązania	543,3	542,1

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

Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,6	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1
Razem	1,1	1,1

Świadczenia inne poza wskazanymi w nocie nie wystąpiły.

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 12,1 mln PLN.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 21 maja 2026 roku Spółka wyemitowała 120 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F o łącznej wartości 120,0 mln PLN. Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 2,5 p.p. a okres ich zapadalności nie przekroczy trzech lat.

W dniu 22 maja 2026 roku Spółka dokonała spłaty obligacji serii C w kwocie 100,0 mln PLN.

Poza wyżej wskazanymi po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 25 maja 2026 roku.

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Aldona Góra-Sawicka
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Jednostkowa kwartalna
informacja finansowa
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia
31 marca 2026 roku**

Sporządzona zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku

	31 marca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,9	1,0
Wartości niematerialne	0,2	0,2
Udziały w jednostkach zależnych	2 131,3	2 128,4
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	380,0	386,7
Aktywa trwałe razem	2 512,4	2 516,3
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	15,1	23,6
Należności z tytułu podatku dochodowego	5,0	5,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	120,3	111,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4,1	10,8
Aktywa obrotowe razem	144,5	150,5
Aktywa razem	2 656,9	2 666,8
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(27,2)	(43,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	(369,5)	(155,5)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,3)	(0,3)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(397,0)	(198,9)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(242,2)	(446,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(8,3)	(8,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(0,9)	(0,9)
Rezerwy długoterminowe	(0,6)	(0,6)
Zobowiązania długoterminowe razem	(252,0)	(456,1)
Zobowiązania razem	(649,0)	(655,0)
Aktywa netto	2 007,9	2 011,8
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 747,5	1 747,5
Pozostałe kapitały zapasowe	186,3	186,3
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	22,9	26,8
Kapitał własny ogółem	2 007,9	2 011,8
Kapitały i zobowiązania razem	2 656,9	2 666,8

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	14,8	11,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(13,7)	(12,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	2,3	68,9
Przychody finansowe	7,6	11,2
Koszty finansowe	(12,0)	(17,0)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	7,6
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	(1,0)	69,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,9)	(3,3)
Pozostałe przychody	0,2	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3,7)	66,4
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3,7)	66,4
Podatek dochodowy	(0,2)	(3,7)
Zysk (strata) netto	(3,9)	62,7
Całkowite dochody ogółem	(3,9)	62,7
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję w PLN	(0,08)	1,22

Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2026 roku (zbadane)	51,2	1 747,5	186,3	26,8	2 011,8
Zysk (strata) netto za okres				(3,9)	(3,9)
Całkowite dochody ogółem za okres				(3,9)	(3,9)
Stan na 31 marca 2026 roku (niebadane)	51,2	1 747,5	186,3	22,9	2 007,9
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)	51,2	1 871,1	186,3	(123,6)	1 985,0
Zysk (strata) netto za okres				62,7	62,7
Całkowite dochody ogółem za okres				62,7	62,7
Stan na 31 marca 2025 roku (niebadane)	51,2	1 871,1	186,3	(60,9)	2 047,7

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2026 niebadane	31 marca 2025 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3,7)	66,4
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(5,1)	(71,8)
Amortyzacja	0,2	0,2
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	(2,3)	(68,9)
Różnice kursowe netto	(0,1)	0,6
Przychody odsetkowe	(7,5)	(11,0)
Koszty finansowania	11,6	16,1
Zmiana kapitału obrotowego	(7,4)	(4,6)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	0,4	(4,2)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	(1,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8,8)	(6,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Spłata pożyczek	28,4	56,7
Odsetki z działalności inwestycyjnej	6,3	11,8
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,1)
Pożyczki	(30,6)	(61,3)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	0,0	(1,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4,0	5,5
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	8,0	18,3
Pożyczki	0,0	(2,9)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,2)	(0,1)
Koszty finansowania	(9,7)	(12,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1,9)	3,3
Przepływy pieniężne netto	(6,7)	2,3
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(6,7)	2,3
Środki pieniężne na początek okresu	10,8	10,7
Środki pieniężne na koniec okresu	4,1	13,0

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

Anna Ślása
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Sprawozdanie Zarządu z Działalności
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 3 miesięcy zakończony dnia
31 marca 2026 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 149 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ok. 480 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



149 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



480 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 jednorodzinnego	Filar Najem dotyczy wynajmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizację w tym celu inwestycji	Filar Budowlany, realizujący usługi budowlane, w szczególności dla sektorów mieszkaniowego, przemysłowego i infrastrukturalnego	Filar usług najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych i bazujący przede wszystkim na własnych nieruchomościach.
Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 3 200 mieszkań	Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 40 tys. 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	
	31.03.2026	31.12.2025
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
8. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
9. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 4 SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
11. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
15. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
17. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
18. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
20. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
21. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
22. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
23. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
24. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
27. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
28. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%

40. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN JP1134 SP. Z O.O.	100%	100%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA 3 SP. Z O.O.	100%	0%
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. PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.	100%	100%
55. PHN YACHT PARK SP. Z O.O.	100%	0%
56. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
57. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%

JEDNOSTKI ZALĘŻNE NIEKONSOLIDOWANE:

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

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

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

2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 31 marca 2026 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 149 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem zapasów, wyniosła 3 541,5 mln 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
<ul style="list-style-type: none"> • Liczba nieruchomości: 135 • Łączna wartość: 3 360,6 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> • Liczba nieruchomości: 14 • Łączna wartość: 180,9 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> • Liczba nieruchomości: 15 • Łączna wartość: 83,2 mln PLN
149 nieruchomości 3 541,5 mln PLN		15 nieruchomości 83,2 mln PLN**

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

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

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

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN według filarów:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
DEVELOPMENT	NAJEM
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 47 Łączna wartość*: 248,1 mln PLN NOI Q1 2026*: 1,0 mln PLN YIELD Q1 2026*: 2,6% GLA: 50 tys. mkw. 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 93 Łączna wartość*: 3 148,3 mln PLN NOI Q1 2026*: 38,6 mln PLN YIELD Q1 2026*: 6,0% GLA: 403 tys. mkw.
BUDOWLANY	PRS
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 1 Łączna wartość: 1,0 mln PLN GLA: 0,0 tys. mkw. 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 8 Łączna wartość: 144,1 mln PLN GLA: 26 tys. mkw.

*przy wskazaniu wartości rynkowej wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, przy wyliczaniu NOI i YIELD wyłączono: 1) nieruchomości nie posiadające potencjału do generowania przychodów w szczególności grunty i nieruchomości w trakcie budowy, 2) Hotel Regent

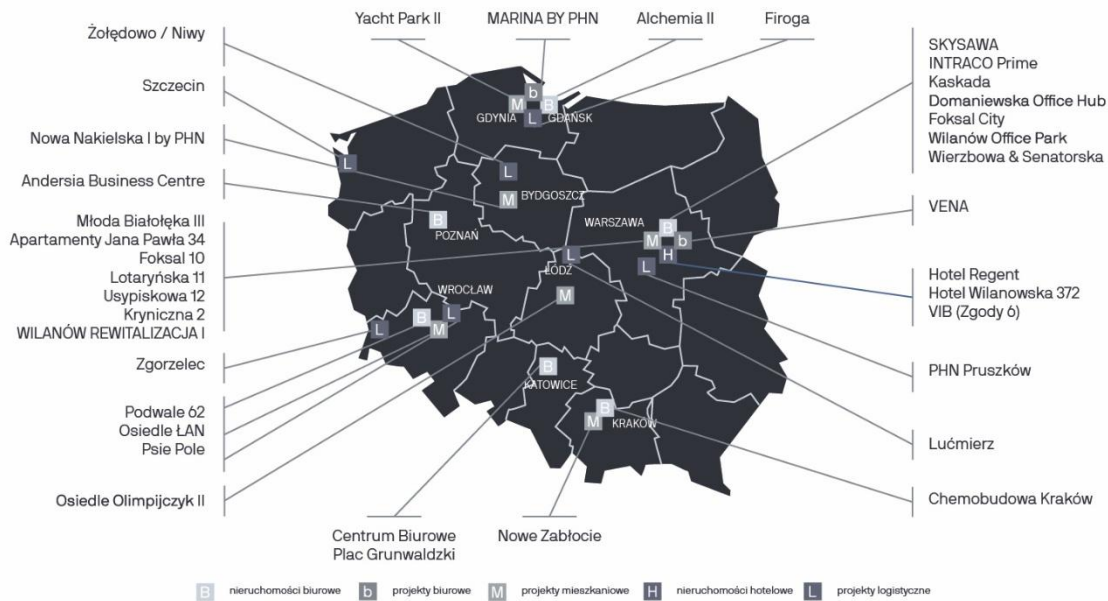
TOP 10 nieruchomości Grupy PHN:

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	624,6 mln PLN	34 500 m ²
2. PARZNIEW (MAGAZYN)	Brwinów	224,7 mln PLN	54 300 m ²
3. ALCHEMIA II	Gdańsk	190,8 mln PLN	28 900 m ²
4. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	178,9 mln PLN	28 200 m ²
5. INTRACO PRIME	Warszawa	170,2 mln PLN	13 000 m ²
6. KASKADA	Warszawa	131,0 mln PLN	17 200 m ²
7. VENA	Warszawa	126,7 mln PLN	16 000 m ²
8. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	120,1 mln PLN	14 500 m ²
9. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	102,3 mln PLN	17 600 m ²
10. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	93,2 mln PLN	8 800 m ²
		1 962,5 mln PLN	233 000 m ²

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

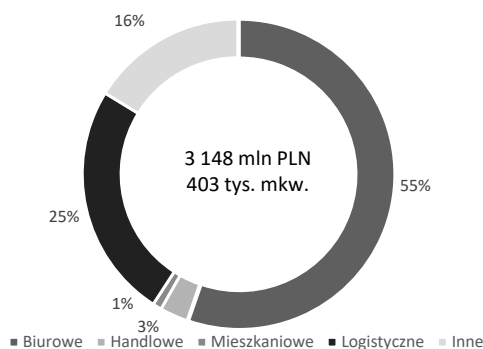
Na dzień 31 marca 2026 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ok. 480 tys. mkw. GLA, w tym:

- 401 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 40 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 31 marca 2026 roku wynosił 76% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Wskaźnik poziomu wynajęcia dla nieruchomości z filaru Najem wyniósł 84%.

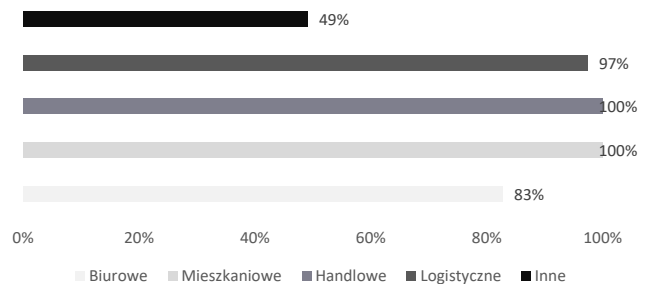
Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

(% GLA)



Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

(% powierzchni)



2.4 Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN w filarze Najem i Development osiągnęły wynik z najmu w wysokości 39,6 mln PLN.

2.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku Grupa PHN nie nabyła, a także nie zbyła żadnej z posiadanych nieruchomości.

3. Działalność Grupy PHN

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

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

Główne segmenty działalności:

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

Pozostałe segmenty działalności:

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

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

- najem – świadczenie usług wynajmu i zarządzania nieruchomościami (biurowymi, handlowymi, logistycznymi itp.),
- działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa i realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- 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. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią najemcy z sektora publicznego, w tym spółki z udziałem Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym. Aktualnie zakończyła się budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczyła ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu.

Grupa PHN dysponuje także niewielkimi powierzchniami handlowymi, zlokalizowanymi w parterach biurowców, wolnostojącymi m.in. przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym PHN Pruszków w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni, gdzie kieruje ofertę głównie do przewoźników morskich. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie magazynowe wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności. Grupa planuje rozwój tego segmentu poprzez budowę kolejnych parków logistycznych m.in. w Zgorzelcu, Pruszkowie i Wrocławiu.

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. Dotychczas 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, Młoda Białołęka I i II w Warszawie, KOLEJ na 19 w Warszawie, Osiedle ŁAN we Wrocławiu oraz Osiedle Nowe Zabłocie w Krakowie. Obecnie w budowie są trzy inwestycje mieszkaniowe: Nowa Nakielska by PHN I, Apartamenty Jana Pawła 34 oraz Młoda Białołęka III. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek 390 mieszkań w Warszawie i Bydgoszczy. Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni, a także kolejny etap inwestycji Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10, gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedla 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 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

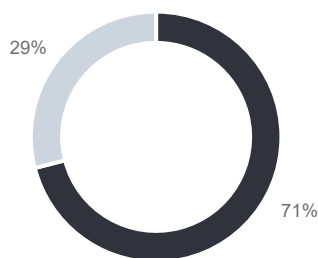
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Grupa wyróżnia różne grupy odbiorców, związane z danym segmentem działalności.

W segmencie najem klientami Grupy PHN są najemcy powierzchni biurowej, magazynowej oraz mieszkaniowej. Największy rynek zbytu dla tej grupy odbiorców stanowi Warszawa. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach i we Wrocławiu. Na dzień 31 marca 2026 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

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

Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

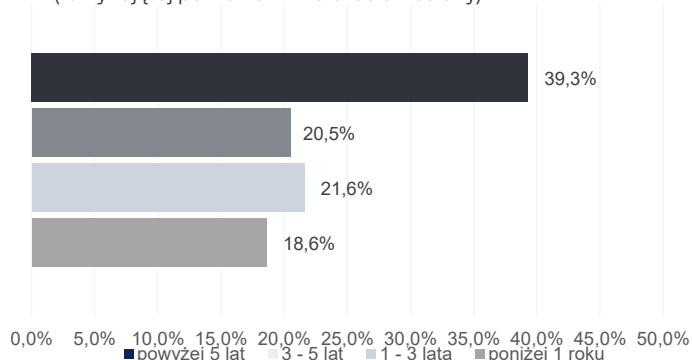
(% powierzchni wynajętej)



■ Najem na czas określony ■ Najem na czas nieokreślony

Struktura umów najmu na czas określony

(% wynajętej powierzchni na czas określony)



4. Sytuacja finansowa Grupy PHN

EBITDA po 3 miesiącach 2026 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 60,1 mln PLN i była niższa o 44,0 mln PLN względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości) wyniosła 28,3 mln PLN i była niższa o 16,6 mln PLN względem 3 miesięcy 2025 roku.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa PHN zatrudniała 530 osób, w tym w obszarze działalności budowlanej 291 osób.

Przychody z najmu



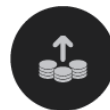
67,9 mln PLN

Wynik z najmu



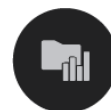
38,0 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



27,3 mln PLN

Skorygowana EBITDA



28,3 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 pierwszego kwartału 2026 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,
- warunki atmosferyczne mające wpływ na tempo prac budowlanych oraz koszty utrzymania nieruchomości.

Czynniki wewnętrzne:

- 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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku ich wartość wzrosła o 54,5 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (32,3 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (2,0 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (9,4 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (2,6 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (0,8 mln PLN),
- przeniesienia z zapasów związanych z działalnością deweloperską (7,9 mln PLN) w związku z przeznaczeniem pod wynajem.

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku o kwotę 1,6 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 2,0 mln PLN oraz nabyciem w kwocie 0,4 mln PLN.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku zmalały o 24,7 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zmniejszenia poziomu środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych (21,4 mln PLN),
- zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich w kwocie 4,3 mln PLN w związku ze zbyciem lokali (17,6 mln PLN), poniesieniem nakładów na deweloperskie projekty mieszkaniowe (20,4 mln PLN) oraz przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych (7,9 mln PLN),
- zwiększenia należności z tytułu podatku dochodowego (1,0 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku wzrosła o 22,5 mln PLN, w efekcie zrealizowania zysku netto w wysokości 15,2 mln PLN powiększonego o pozostałe całkowite dochody 7,3 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku zmniejszył się o 316,1 mln PLN w wyniku:

- spadku zadłużenia z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek (306,2 mln PLN), w efekcie przeklasyfikowania obligacji serii D z długoterminowych na krótkoterminowe oraz kredytu na jednej z nieruchomości w związku z przypadającym na Q1 2027 roku terminem ich wykupu/spłaty,
- zmniejszenia zadłużenia z tytułu leasingu (10,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (3,6 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (3,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 314,0 mln PLN głównie w wyniku:

- zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (305,5 mln PLN), w efekcie netto przeklasyfikowania obligacji serii D z długoterminowych na krótkoterminowe oraz kredytu na jednej z nieruchomości w związku z przypadającym na Q1 2027 roku

terminem ich wykupu/splaty częściowo skompensowanego splatą rat kredytów i pożyczek zgodnie z harmonogramem ich splaty,

- zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (14,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (18,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (2,2 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (2,6 mln PLN).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa	4 641,3	4 621,2	0,4%
Aktywa trwałe	4 100,0	4 054,7	1,1%
Nieruchomości inwestycyjne	3 760,4	3 705,9	1,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	183,2	184,8	(0,9%)
Długoterminowe zapasy deweloperskie	94,9	94,8	0,1%
Długoterminowe aktywa finansowe	53,9	61,9	(12,9%)
Aktywa obrotowe	510,0	534,7	(4,6%)
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	299,5	303,8	(1,4%)
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	91,8	91,8	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	109,5	130,9	(16,3%)
Pasywa	4 641,3	4 621,2	0,4%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 252,4	2 229,9	1,0%
Zobowiązania razem	(2 367,2)	(2 369,4)	(0,1%)
Zobowiązania długoterminowe	(1 434,3)	(1 750,4)	(18,1%)
Zobowiązania krótkoterminowe	(930,0)	(616,0)	51,0%
Aktywa netto	2 274,1	2 251,8	1,0%

4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W okresie pierwszego kwartału 2026 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 14,8 mln PLN. Wynik był o 171,1 mln PLN niższy niż w okresie 3 miesięcy 2025 roku głównie w efekcie netto:

- jednorazowego zwrotu podatku VAT wraz z odsetkami w Q1 2025 w kwocie 215,9 mln PLN,
- niższego wyniku z najmu o 2,2 mln PLN, wynikającego głównie z wyłączenia z końcem 2025 roku nieruchomości Stawki 2 w związku z przeznaczeniem pod inwestycje oraz ze wzrostu kosztów mediów, w szczególności ogrzewania i energii elektrycznej, co było spowodowane większym zapotrzebowaniem na ogrzewanie związanym z utrzymującymi się niskimi temperaturami,
- niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 6,1 mln PLN, w związku z przekazaniem mniejszej ilości mieszkań nabywcom będącej efektem mniejszej ilości mieszkań do przekazania w ofercie,
- niższego wyniku z działalności budowlanej o 7,4 mln PLN spowodowanego w szczególności temperaturą poniżej wieloletniej normy, co ograniczało możliwość prowadzenia części robót zewnętrznych, obniżało produktywność ekip oraz generowało dodatkowe koszty organizacyjne i technologiczne,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 1,3 mln PLN,
- utrzymania kosztów administracyjnych i sprzedaży na tym samym poziomie;
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w okresie 3 miesięcy 2026 roku wyższy o 78,6 mln niż analogicznym okresie ubiegłego roku),
- oraz niższego wyniku w Q1 2026 o 25,6 mln PLN z tytułu różnic kursowych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3 miesiące zakończone		Zmiana
	31.03.2026	31.03.2025	
Przychody operacyjne	160,7	223,8	(28,2%)
Koszty operacyjne	(115,9)	(164,6)	(29,6%)
Zysk brutto ze sprzedaży	44,8	59,2	(24,3%)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,5)	(17,4)	0,5%
Zysk netto ze sprzedaży	27,3	41,8	(34,7%)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,8	(46,8)	(167,9%)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	58,0	101,9	(43,1%)
Zysk (strata) netto	14,8	185,9	(92,0%)
EBITDA	60,1	104,1	(42,3%)
Skorygowana EBITDA	28,3	44,9	(37,0%)

4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie pierwszego kwartału 2026 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 30,9 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 24,5 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 6,7 mln PLN,
- dodatniej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 6,5 mln PLN,
- zapłaty 6,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie pierwszego kwartału 2026 roku w kwocie 15,8 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 15,4 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,4 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 46,7 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 9,4 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 23,8 mln PLN oraz zapłaty odsetek od kredytów, pożyczek i obligacji w kwocie 19,9 mln PLN i leasingu w kwocie 12,4 mln PLN.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone		Zmiana
	31.03.2026	31.03.2025	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	30,9	214,7	(85,6%)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(15,8)	(19,1)	(17,3%)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(46,7)	(30,8)	(51,6%)

4.5 Segmentowa analiza wyników

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	31.03.2026	31.03.2025	Zmiana
Marża brutto [1]	27,9%	26,4%	1,5 p.p.
Rentowność operacyjna [2]	17,6%	20,1%	(2,5 p.p.)
Rentowność majątku ogółem [3]	0,6%	0,9%	(0,3 p.p.)
Rentowność kapitałów własnych [4]	1,3%	2,0%	(0,7 p.p.)

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźnik marży brutto w okresie 3 miesięcy 2026 roku wyniósł 27,9% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrósł o 1,5 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych po 3 miesiącach 2026 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 17,6%, 0,6%, 1,3%. Wskaźniki rentowności uległy zmniejszeniu w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wskaźniki płynności	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,1	0,2	(66,6%)
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,2	0,4	(39,6%)
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,5	0,9	(36,8%)

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

[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 31 marca 2026 roku w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2025 roku uległy zmniejszeniu.

4.6 Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)

Zgodnie z podpisanymi przez Jednostkę Dominującą w dniu 24 kwietnia 2019 roku oraz 5 maja 2026 roku umowami programowymi 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 zadłużenia (związane z emisją obligacji)	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,4%	38,3%	0,1 p.p.
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,8	3,8	(0,0%)

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 marca 2026 roku kształtował się na poziomie 38,4%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,8.

4.7 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	31.03.2026	31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	160,7	223,8
Koszty działalności	(115,9)	(164,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	44,8	59,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,5)	(17,4)
Wynik netto ze sprzedaży	27,3	41,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,8	(46,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,4)	0,5
Pozostałe przychody	1,0	106,8
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	58,0	101,9
Amortyzacja	2,1	2,2
EBITDA	60,1	104,1
Skorygowana EBITDA	28,3	44,9

Wyniki finansowe z najmu	31.03.2026	31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	67,9	69,0
Koszty działalności	(29,9)	(28,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	38,0	40,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,8)	(10,4)
Wynik netto ze sprzedaży	29,2	29,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,8	(46,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,2)	0,5
Pozostałe przychody	0,1	106,5
Pozostałe koszty	(0,6)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	59,3	90,0
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	59,3	90,0
Skorygowana EBITDA	27,5	30,8

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	31.03.2026	31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	23,7	51,0
Koszty działalności	(16,8)	(38,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	6,9	13,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,3)	(0,8)
Wynik netto ze sprzedaży	4,6	12,2
Pozostałe przychody	0,4	0,1
Pozostałe koszty	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	5,0	12,3
EBITDA	5,0	12,3
Skorygowana EBITDA	5,0	12,3

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	31.03.2026	31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	56,4	93,2
Koszty działalności	(57,3)	(86,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,9)	6,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,9)	(2,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(3,8)	4,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,3	0,2
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(3,6)	3,8
Amortyzacja	0,4	0,4
EBITDA	(3,2)	4,2
Skorygowana EBITDA	(3,2)	4,2

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	31.03.2026	31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	12,7	10,6
Koszty działalności	(11,9)	(11,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,8	(0,5)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,1)
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	(0,6)
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	(0,6)
Amortyzacja	1,2	1,3
EBITDA	1,7	0,7
Skorygowana EBITDA	1,7	0,7

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	31.03.2026	31.03.2025
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,2)	(3,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(3,2)	(3,6)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,2)	0,0
Pozostałe przychody	0,2	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(3,2)	(3,6)
Amortyzacja	0,5	0,4
EBITDA	(2,7)	(3,2)
Skorygowana EBITDA	(2,7)	(3,2)

4.8 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

5. Działalność 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



109 700 mkw.

Powierzchnia biurowa planowana



27 600 mkw.

Liczba wybudowanych mieszkań



1 785 szt.

Liczba mieszkań w budowie



390 szt.

5.1 Biurowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które w długoterminowej perspektywie zapewnią stabilne źródło przychodów. W pierwszym kwartale 2026 roku PHN uzyskał Pozwolenie na Użytkowanie inwestycji biurowej VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. W przygotowaniu znajduje się kolejny projekt biurowy w Warszawie – NOWE INTRACO. W marcu 2026 roku rozpoczęto prace przygotowawcze do rozbiórki obiektu, w miejsce którego ma zostać wybudowany nowy biurowiec o powierzchni 27,6 tys. m².

Zestawienie kluczowych projektów biurowych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY ZREALIZOWANE				
VENA	Warszawa	16 000 mkw.	2024	2026
PROJEKTY PLANOWANE				
NOWE INTRACO	Warszawa	27 600 mkw.	2027	2030

Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
VENA W lutym 2026 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku biurowego VENA położonego na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia. Jest to 12-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec o powierzchni ok. 16 tys. m ² . Na koniec marca 2026 roku poziom komercjalizacji budynku wyniósł blisko 20%. Obecnie trwa komercjalizacja pozostałej części budynku oraz wykonywane są prace aranżacyjne.	NOWE INTRACO W Warszawie w Śródmieściu planowana jest realizacja nowej inwestycji biurowej. Będzie to 23-kondygnacyjny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 27,6 tys. m ² z lokalami usługowymi na parterze. Uzyskano Pozwolenie na Rozbiórkę istniejącego budynku, rozpoczęto prace przygotowawcze do rozbiórki, trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Złożono wnioszek o uzyskanie pozwolenia na budowę dla Nowego Intraco.

5.2 Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajdują się 3 inwestycje: Apartamenty Jana Pawła II 34 i Młoda Białołęka III w Warszawie oraz Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy. 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. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie 89 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych

Tabela prezentuje dane o lokalach mieszkalnych, dla których Grupa PHN podpisała umowy deweloperskie w ramach projektów zakończonych oraz projektów w realizacji w kwartale zakończonym 31 marca 2026 roku.

Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2025	Lokale sprzedane * w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31.03.2026	Powierzchnia lokali sprzedanych (m ²)	Wartość umów deweloperskich (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 31.03.2026	
PROJEKTY ZAKOŃCZONE								
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	7 305	120	55	16	1 148	18 582	49
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	7 949	132	109	19	1 162	10 645	4
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	10 053	181	150	12	676	7 758	19
		25 307	433	314	47	2 986	36 986	72

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

Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2025	Lokale sprzedane * w trakcie 3 miesięcy zakończonych 31.03.2026	Powierzchnia lokali sprzedanych (m ²)	Wartość umów deweloperskich (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 31.03.2026	
PROJEKTY W REALIZACJI								
APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	2 267	46	5	2	144	3 890	39
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	9 158	174	0	0	0	0	174
NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	9 857	170	1	0	0	0	169
		21 282	390	6	2	144	3 890	382

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

Zestawienie lokali mieszkalnych przekazanych w kwartale zakończonym 31 marca 2026 roku

Tabela przedstawia przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z powierzchniami przynależnymi, w tym garaży, które zostały przekazane nabywcom w kwartale zakończonym 31 marca 2026 roku.

Projekt	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Przychody tys. PLN	%
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	24	1 406	16 129	69%
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	9	586	5 399	23%
KOLEJ NA 19	2	89	1 870	8%
OSIEDLE ŁAN I	0	0	111	0%
	35	2 081	23 509	100%

Projekty zakończone (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w kwartale zakończonym dnia 31 marca 2026 roku

Projekt	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali (m ²)	Łączna liczba sprzedanych lokali * na 31.03.2026	Łączna liczba przekazanych lokali w kwartale zakończonym 31.03.2026	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 31.03.2026
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	120	7 305	71	0	71

* na podstawie umów deweloperskich

Projekty zakończone w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w kwartale zakończonym 31 marca 2026 roku

Tabela przedstawia informacje dotyczące projektów zakończonych (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w kwartale zakończonym 31 marca 2026 roku.

Projekt	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Pow. lokali (m2)	Lokale sprzedane* do 31.03.2026	Lokale przekazane** do 31.12.2025	Lokale przekazane** w kwartale zakończonym 31.03.2026	Przychód rozpoznany w kwartale zakończonym 31.03.2026 (tys. PLN)	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 31.03.2026	Lokale na sprzedaż na 31.03.2026	Lokale na sprzedaż i do przekazania po 31.03.2026
MŁODA BIAŁOLEKA II	Warszawa	2025	181	10 053	162	127	24	16 129	11	19	30
OSIEDLE ŁAN I	Wrocław	2024	176	8 290	176	176	0	111	0	0	0
KOLEJNA 19	Warszawa	2024	148	7 340	148	146	2	1 870	0	0	0
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	2025	132	7 949	128	105	9	5 399	14	4	18
			637	33 632	614	554	35	23 509	25	23	48

* na podstawie umów deweloperskich

** na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego

Rozpoczęte i planowane projekty

Tabela przedstawia projekty, dla których Grupa PHN rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w kwartale zakończonym 31 marca 2026 roku oraz dla których planuje rozpoczęcie sprzedaży i budowy.

Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie	
PROJEKTY ROZPOCZĘTE					
MŁODA BIAŁOLEKA III	Warszawa	174	9 159	1Q 2026	4Q 2027
		174	9 159		

Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie	
PROJEKTY PLANOWANE					
YACHT PARK II	Gdynia	131	9 340	3Q 2026	1Q 2028
OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	5 540	3Q 2026	1Q 2028
FOKSAL	Warszawa	7	1 605	3Q 2026	1Q 2028
LOTARYŃSKA	Warszawa	8	957	1Q 2027	2Q 2028
USYPISKOWA	Warszawa	4	500	1Q 2027	2Q 2028
KRYNICZNA	Warszawa	6	767	3Q 2027	1Q 2029
WILANÓW REWITALIZACJA	Warszawa	89	4 630	1Q 2027	3Q 2028
NOWE ZABŁOCIE II	Kraków	315	19 065	1Q 2027	3Q 2028
		680	42 404		

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY	
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap	MŁODA BIAŁOLEKA II
<p>W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstał II etap inwestycji OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, który dostarczył 132 mieszkania o powierzchni PUM 7 949 m2. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą był UNIBEP.</p> <p>Podpisanych zostało 128 umów deweloperskich (97% sprzedanych mieszkań w inwestycji), przekazano nabywcom 114 lokali mieszkalnych.</p>	<p>W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstała inwestycja MŁODA BIAŁOLEKA II, która dostarczyła 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 700 m2. W trzecim kwartale 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisane zostały 162 umowy deweloperskie i 3 umowy sprzedaży lokali usługowych (90% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>

OSIEDLE ŁAN I etap	NOWE ZABŁOCIE I
We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 290 m2. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie lokale mieszkalne zostały wydane. Na sprzedaż pozostały 3 lokale usługowe.	W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstała inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczyła 120 mieszkań o powierzchni PUM 7305 m2. Generalnym wykonawcą była Chemobudowa Kraków. Pozwolenia na użytkowanie uzyskano w marcu 2026 roku. Podpisanych zostało 71 umów deweloperskich. Od kwietnia 2026 roku lokale wydawane są nabywcom.
PROJEKTY W RELIZACJI, W SPRZEDAŻY	
APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34	NOWA NAKIELSKA BY PHN
W Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 powstaje kameralna inwestycja APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34, która dostarczy 46 mieszkań i 1 lokal usługowy o powierzchni PUM i PUU ok. 2 400 m2. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisanych zostało 7 umów deweloperskich na lokale mieszkalne oraz 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy.	W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkania o powierzchni PUM ok. 9 900 m2. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań (umowy rezerwacyjne).
MŁODA BIAŁOLEKA III	
W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOLEKA III, która dostarczy 174 mieszkania o powierzchni ok. PUM 9 200 m2. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.	
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 m2. 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 m2. Złożono wnioszek o pozwolenie na budowę. Trwają prace projektowe. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.
FOKSAL	OSIEDLE ŁAN II
W Warszawie przy ul. Foksal planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 7 apartamentów o powierzchni 1 605 m2. Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie, trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.	We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Osiedla ŁAN, który w ramach pierwszej fazy dostarczy na rynek 120 mieszkań. Złożono wnioszek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Docelowo w ramach trzech faz inwestycji projekt zakłada budowę ok. 470 mieszkań.
LOTARYŃSKA	USYPISKOWA
W Warszawie przy ul. Lotaryńskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 8 apartamentów o powierzchni 957 m2. Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.	W Warszawie przy ul. Usypiskowej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 4 nowoczesne apartamenty o powierzchni 500 m2. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.
NOWE ZABŁOCIE II	WILANÓW (rewitalizacja I)
W Krakowie przy ul. Klimeckiego planowana jest realizacja dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ośmiokondygnacyjnych z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na poziomie parteru, a także dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach drugiego etapu projektu NOWE ZABŁOCIE, który dostarczy na rynek 315 mieszkań o powierzchni PUM 19 065 m2. Trwają prace projektowe.	W Warszawie przy ul. Kubickiego planowana jest rewitalizacja istniejących budynków, która dostarczy na rynek 89 mieszkań o powierzchni PUM ok. 4 630 m2. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

5.3 Logistyczne projekty inwestycyjne

Trzecim segmentem, który jest rozwijany przez Grupę PHN jest logistyka. Grupa PHN zrealizowała w formule joint venture magazyn w formule BTS o powierzchni 10 tys. m² w Świebodzinie (został sprzedany w 2021 roku) oraz nowoczesny park magazynowy PHN Pruszków o powierzchni 50,6 tys. m² zlokalizowany w podwarszawskim Brwinowie. Od 2020 roku Grupa PHN jest jedynym właścicielem parku PHN Pruszków, który dodatkowo pod koniec 2022 roku rozbudowała do ok. 54,5 tys. m². Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty logistyczne w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ok. 750 tys. m² GLA.

Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:

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

Opis kluczowych projektów logistycznych:

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

5.4 Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne

W dniu 31 marca 2025 roku PHN SPV 32 Sp. z o.o. podpisał umowę preferencyjnej pożyczki z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W ten sposób Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 33,5 mln PLN stanowiących 85% planowanych wydatków związanych z budową farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 18 MW w gminie Czerwonak w okolicy Poznania. Preferencyjność pożyczki polega na jej niższym od rynkowego oprocentowaniu, nie zakłada możliwości umorzenia. Istotnym warunkiem jest również to, że 70% energii wytworzonej przez farmę będzie musiało zostać wykorzystane na zużycie w ramach Grupy PHN. W grudniu 2025 roku uzyskano pozwolenie na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 28 MW wraz z infrastrukturą techniczną. W pierwszym kwartale 2026 roku złożone zostały wnioski o Pozwolenie na Budowę w zakresie Trasy Kablowej, uzyskano szereg decyzji i zgód od odpowiednich podmiotów, w zakresie korzystania z działek, które są niezbędne do realizacji inwestycji oraz ogłoszono postępowanie na wybór generalnego wykonawcy w zakresie budowy Farmy Fotowoltaicznej.

6. Informacje o podmiotach powiązanych

6.1 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 3 miesięcy 2026 roku oraz 3 miesięcy 2025 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

6.2 Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie 3 miesięcy 2026 roku oraz 3 miesięcy 2025 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 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 rok nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy PHN osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W okresie 3 miesięcy 2026 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

7. Informacje o istotnych postępowaniach

Wartość jednostkowa lub łączna postępowania, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 31 marca 2026 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 pozyskaniem finansowania dla programu inwestycyjnego na oczekiwanych warunkach i terminie,
- ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w ramach programu dezinvestycji w planowanym terminie,
- ryzyko nieosiągnięcia zakładanych parametrów komercjalizacji,
- ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości,
- ryzyko związane ze sprzedażą realizowanych projektów mieszkaniowych,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko walutowe, stopy procentowej, stóp kapitalizacji,
- ryzyko zmian w przepisach prawnych, sporów prawnych i podatkowych.

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 2025 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2025 rok w nocie 10.

9. Pozostałe informacje

9.1 Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 31 marca 2026 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniżej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN na 22 maja 2026 roku i 31 marca 2026 roku:

	22 maja 2026 roku		31 marca 2026 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	5 102 442
NATIONALE-NEDERLANDEN OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	2 879 184
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 25 maja 2026 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 14 kwietnia 2026 roku do dnia 25 maja 2026 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

Na dzień 31 marca 2026 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 358,0 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 25 maja 2026 roku.

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi