Polski Holding Nieruchomości S.A.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2026 roku

www.phnsa.pl

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Przychody operacyjne	579,7	630,9	135,4	148,9
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	175,1	183,6	40,9	43,3
Zysk (strata) brutto	80,5	208,6	18,8	49,2
Zysk (strata) netto	45,2	179,2	10,6	42,3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	115,0	233,9	26,9	55,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43,4)	(79,3)	(10,1)	(18,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(81,3)	(142,5)	(19,0)	(33,6)
Przepływy pieniężne netto razem	(9,7)	12,1	(2,3)	2,9
	Stan na 30 września 2026	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 30 września 2026	Stan na 31 grudnia 2025
Aktywa	4 717,8	4 621,2	1 080,3	1 093,3
Zobowiązania długoterminowe	1 615,2	1 750,4	369,8	414,1
Zobowiązania krótkoterminowe	785,0	616,0	179,7	145,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 291,7	2 229,9	524,8	527,6
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,7	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)	0,88	3,98	0,20	0,94
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	44,74	43,54	10,25	10,30

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Przychody operacyjne	40,3	44,3	9,4	10,5
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21,4	66,7	5,0	15,7
Zysk (strata) brutto	21,4	66,7	5,0	15,7
Zysk (strata) netto	20,4	67,2	4,8	15,9
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5,5	12,1	1,3	2,9
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3,8)	33,9	(0,9)	8,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9,9)	(47,0)	(2,3)	(11,1)
Przepływy pieniężne netto razem	(8,2)	(1,0)	(1,9)	(0,2)
	Stan na 30 września 2026	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 30 września 2026	Stan na 31 grudnia 2025
Aktywa	2 686,5	2 666,8	615,2	630,9
Zobowiązania długoterminowe	360,6	456,1	82,6	107,9
Zobowiązania krótkoterminowe	293,7	198,9	67,3	47,1
Kapitał własny	2 032,2	2 011,8	465,3	476,0
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,7	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)	0,40	0,52	0,09	0,12
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	39,68	39,28	9,09	9,29

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku i okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 30 września 2026 roku: 4,3672 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 30 września 2026 roku: 4,2800 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku: 4,2365 PLN/EUR.

Spis treści

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku 7
B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku 8
C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku 9
D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 13
6. Założenie kontynuacji działalności 13
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 14
8. Informacje dotyczące segmentów działalności 14
9. Nieruchomości inwestycyjne 17
10. Rzeczowe aktywa trwałe 18
11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe 19
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską 19
13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych 20
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów 20
15. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych 21
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży 21
17. Struktura zobowiązań 22
18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską 22
19. Zadłużenie 23
20. Rezerwy 23
21. Kapitał podstawowy 23
22. Kapitał zapasowy 24
23. Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane 24
24. Przychody ze sprzedaży 24
25. Pozostałe przychody 25
26. Koszty działalności operacyjnej 25
27. Koszty według rodzaju 26
28. Przychody i koszty finansowe 26
29. Podatek dochodowy 27
30. Zysk na jedną akcję 27
31. Pozycje warunkowe 28
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi 28
33. Zdarzenia po dniu bilansowym 29
F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa 31
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku 31
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku 32
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku 32
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku 33
G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 36
1. Podstawowe informacje o Grupie PHN 36
1.1 O Grupie PHN 36
1.2 Model biznesowy 36
1.3 Struktura Grupy PHN 37
2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN 38
2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN 38
2.2 Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN 40
2.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia 40

2.4 Wynik z najmu ... 41
2.5 Akwizycje i dezinwestycje ... 41
3. Działalność Grupy PHN ... 41
3.1 Najem ... 41
3.2 Działalność deweloperska ... 42
3.3 Działalność budowalna ... 42
3.4 Działalność pozostała ... 42
3.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców ... 42
4. Sytuacja finansowa Grupy PHN ... 42
4.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki ... 43
4.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej ... 43
4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów ... 44
4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych ... 45
4.5 Segmentowa analiza wyników ... 46
4.6 Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji) ... 46
4.7 Segmentowa analiza wyników ... 47
4.8 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz ... 48
5. Działalność inwestycyjna ... 49
5.1 Biurowe projekty inwestycyjne ... 49
5.2 Mieszkaniowe projekty inwestycyjne ... 49
5.3 Logistyczne projekty inwestycyjne ... 53
5.4 Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne ... 54
6. Informacje o podmiotach powiązanych ... 54
6.1 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe ... 54
6.2 Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej ... 54
7. Informacje o istotnych postępowaniach ... 54
8. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe ... 55
9. Pozostałe informacje ... 55
9.1 Akcjonariusze powyżej 5% ... 55
9.3 Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji ... 55
9.4 Inne istotne informacje ... 55

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku

	Nota	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 836,8	3 705,9
Rzeczowe aktywa trwałe	10	186,1	184,8
Wartości niematerialne		1,2	1,2
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	96,8	94,8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6,6	4,9
Długoterminowe aktywa finansowe	11	60,6	61,9
Pozostałe aktywa trwałe		1,5	1,2
Aktywa trwałe razem		**4 189,6**	**4 054,7**
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	282,9	303,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	85,2	91,8
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	7,3	8,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	34,6	33,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		87,9	97,6
Aktywa obrotowe razem		**497,9**	**534,7**
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	30,3	31,8
Aktywa razem		**4 717,8**	**4 621,2**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(133,3)	(148,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(511,3)	(322,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(37,8)	(36,4)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(28,3)	(42,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(9,8)	(1,0)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(64,5)	(65,8)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**(785,0)**	**(616,0)**
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(916,4)	(1 085,8)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(435,6)	(414,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(204,1)	(191,5)
Rezerwy długoterminowe	20	(25,6)	(24,5)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(33,5)	(33,7)
Zobowiązania długoterminowe razem		**(1 615,2)**	**(1 750,4)**
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		(3,0)	(3,0)
Zobowiązania razem		**(2 403,2)**	**(2 369,4)**
Aktywa netto		**2 314,6**	**2 251,8**
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	1 960,6	1 933,8
Pozostałe kapitały rezerwowe		14,4	(2,1)
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	23	265,5	247,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**2 291,7**	**2 229,9**
Udziały niekontrolujące		22,9	21,9
Kapitał własny ogółem		**2 314,6**	**2 251,8**
Kapitały i zobowiązania razem		**4 717,8**	**4 621,2**

B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	206,7	206,7	68,6	68,4
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(85,2)	(81,6)	(27,3)	(27,0)
Wynik z najmu		**121,5**	**125,1**	**41,3**	**41,4**
Przychody z działalności deweloperskiej	24	132,3	117,4	36,6	34,3
Koszty działalności deweloperskiej	26	(77,5)	(86,7)	(21,2)	(24,3)
Wynik na działalności deweloperskiej		**54,8**	**30,7**	**15,4**	**10,0**
Przychody z działalności budowlanej	24	196,8	266,4	68,0	84,5
Koszty działalności budowlanej	26	(192,4)	(255,9)	(65,8)	(80,4)
Wynik na działalności budowlanej		**4,4**	**10,5**	**2,2**	**4,1**
Przychody z pozostałej działalności	24	43,9	40,4	15,3	14,6
Koszty pozostałej działalności	26	(37,5)	(34,7)	(12,9)	(11,6)
Wynik z pozostałej działalności		**6,4**	**5,7**	**2,4**	**3,0**
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(54,0)	(56,6)	(18,5)	(19,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	46,9	(39,6)	21,3	3,2
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,0	0,5	0,0	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(4,9)	(4,3)	(0,9)	(2,0)
Pozostałe przychody	25	2,2	116,0	0,3	4,2
Pozostałe koszty	26	(2,2)	(4,4)	(0,5)	(1,3)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**175,1**	**183,6**	**63,0**	**42,9**
Przychody finansowe	28	2,4	125,5	0,8	1,8
Koszty finansowe	28	(97,0)	(100,5)	(36,6)	(30,8)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		**80,5**	**208,6**	**27,2**	**13,9**
Podatek dochodowy	29	(35,3)	(29,4)	(10,5)	(8,9)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**45,2**	**179,2**	**16,7**	**5,0**
Zysk (strata) netto		**45,2**	**179,2**	**16,7**	**5,0**
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		13,7	(0,5)	9,5	2,3
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(0,2)	0,3	(0,1)	(0,1)
Przeszacowanie do wartości godziwej		3,0	0,0	3,0	0,0
Pozostałe całkowite dochody		**16,5**	**(0,2)**	**12,4**	**2,2**
Całkowite dochody ogółem		**61,7**	**179,0**	**29,1**	**7,2**
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		45,3	179,5	16,7	5,4
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	(0,3)	0,0	(0,4)
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		61,8	179,3	29,1	7,6
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	(0,3)	0,0	(0,4)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	0,88	3,50	0,32	0,10

C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

	Nota	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					45,3	45,3	(0,1)	**45,2**
Pozostałe całkowite dochody				16,5		16,5		**16,5**
Całkowite dochody ogółem		**0,0**	**0,0**	**16,5**	**45,3**	**61,8**	**(0,1)**	**61,7**
Dopłaty						**0,0**	1,1	**1,1**
Transfer pomiędzy kapitałami	23		26,8		**(26,8)**	**0,0**		**0,0**
Stan na 30 września 2026 roku (niebadane)		**0,0**	**1 960,6**	**14,4**	**265,5**	**2 291,7**	**22,9**	**2 314,6**
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)		**51,2**	**2 057,4**	**(2,7)**	**(80,6)**	**2 025,3**	**21,2**	**2 046,5**
Zysk (strata) netto					179,5	179,5	(0,3)	**179,2**
Pozostałe całkowite dochody				(0,2)		(0,2)		**(0,2)**
Całkowite dochody ogółem		**0,0**	**0,0**	**(0,2)**	**179,5**	**179,3**	**(0,3)**	**179,0**
Podział wyniku finansowego za rok 2024			(123,6)		**123,6**	**0,0**		**0,0**
Stan na 30 września 2025 roku (niebadane)		**51,2**	**1 933,8**	**(2,9)**	**222,5**	**2 204,6**	**20,9**	**2 225,5**

D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

	Nota	9 miesięcy zakończone	
		30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**80,5**	**208,6**
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		**52,4**	**102,5**
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		6,2	5,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(46,9)	39,6
Wynik na zbyciu aktywów		0,0	(0,5)
Różnice kursowe netto		26,2	0,1
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,4)	(0,7)
Koszty finansowania		70,5	82,8
Zmiana kapitału obrotowego	15	(13,7)	(22,0)
Zmiana stanu aktywów finansowych		10,3	(2,5)
Inne korekty		0,2	0,4
Podatek dochodowy zapłacony		**(17,9)**	**(77,2)**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**115,0**	**233,9**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		3,7	13,1
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(44,6)	(90,8)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2,5)	(1,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(43,4)**	**(79,3)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty i pożyczki		39,3	85,8
Obligacje		120,0	0,0
Kredyty		(65,7)	(143,1)
Obligacje		(100,0)	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,4)	(1,7)
Koszty finansowania		(73,5)	(83,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(81,3)**	**(142,5)**
Przepływy pieniężne netto		**(9,7)**	**12,1**
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(9,7)	12,1
Środki pieniężne na początek okresu		**97,6**	**134,6**
Środki pieniężne na koniec okresu		**87,9**	**146,7**

E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

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

Portfel Grupy PHN obejmuje 147 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,6 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ok. 480 tys. m2 powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

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

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

Na dzień 30 września 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 Białołęka 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.

W dniu 17 lipca 2026 roku została zarejestrowana w KRS likwidacja spółki PHN 4 Sp. z o.o. w likwidacji.

W dniu 8 września 2026 roku powołana została spółka zależna PHN Apartamenty Foksal Sp. z o.o.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34") oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2025 r. poz. 755) („Rozporządzenie").

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 30 września 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 odroczonych	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 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji"	Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	Niezatwierdzone przez UE	1 stycznia 2027
Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji"	Spółki 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
Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"	Opcja wyceny w wartości godziwej	Niezatwierdzone przez UE	1 stycznia 2027
MSSF 20 „Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne"	Zasady ujmowania, wyceny oraz prezentacji aktywów i zobowiązań regulacyjne	Niezatwierdzone przez UE	1 stycznia 2029

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.

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 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.

MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych" zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" i będzie miał zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.
Nowy standard rachunkowości wprowadza następujące kluczowe nowe wymogi:

- Jednostki są zobowiązane do klasyfikowania wszystkich dochodów i kosztów do jednej z pięciu kategorii w sprawozdaniu z zysków lub strat, a mianowicie kategorii operacyjnej, inwestycyjnej, finansowania, działalności zaniechanej oraz podatku dochodowego. Jednostki są również zobowiązane do prezentacji nowo zdefiniowanej sumy cząstkowej zysku z działalności operacyjnej. Zysk netto jednostek nie ulegnie zmianie.
- Mierniki wyniku działalności określone przez kierownictwo (management-defined performance measures, MPM) są ujawniane w oddzielnym punkcie informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.
- Zapewniono rozszerzone wytyczne dotyczące sposobu grupowania (agregacji i dezagregacji) informacji w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto wszystkie jednostki są zobowiązane do stosowania sumy cząstkowej zysku z działalności operacyjnej jako punktu wyjścia przy prezentacji przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej metodą pośrednią.
Grupa nie zastosowała nowego standardu wcześniej przy sporządzaniu niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
Na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa nie zakończyła analizy wpływu pierwszego zastosowania nowego standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, stąd nie prezentuje szczegółowych ujawnień w tym zakresie.

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. Na dzień 30 września 2026 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy, bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu leasingu, była zbliżona do ich wartości godziwej.

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.

6. Założenie kontynuacji działalności

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.

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 115,0 mln PLN. Na ten dzień kapitał własny Grupy wynosił 2 314,6 mln PLN, natomiast kapitał obrotowy netto był ujemny i wynosił 259,8 mln PLN. Wynikało to przede wszystkim z ujęcia w zobowiązaniach krótkoterminowych zadłużenia w kwocie 511,3 mln PLN.

Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy na 12 miesięcy od dnia bilansowego, uwzględniając wszystkie znane fakty i okoliczności oraz oczekiwania dotyczące sytuacji rynkowej i gospodarczej. W odniesieniu do zadłużenia Zarząd planuje:

- zrefinansować obligacje serii D o wartości 230,0 mln PLN, zapadające 5 marca 2027 roku;
- przedłużyć o kolejne 4,5 roku okres finansowania kredytu inwestycyjnego w kwocie 20,7 mln EUR, przeznaczonego na projekt biurowy i wymagalnego 31 grudnia 2026 roku; Grupa pozyskała w tym przedmiocie pozytywną decyzję dotyczącą prolongaty;
- spłacać raty kapitałowe pozostałych kredytów inwestycyjnych oraz należne odsetki ze środków generowanych z bieżącej działalności operacyjnej.

W dniu 8 października 2026 roku Spółka wyemitowała 250 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F2 o łącznej wartości 250,0 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 17 listopada 2026 roku Grupa dokonała spłaty kredytu inwestycyjnego w kwocie 24,1 mln EUR dotyczącego projektu biurowego i wymagalnego 31 marca 2027 roku wraz z rozliczeniem transakcji IRS oraz w związku z tym otrzymała od banku zwolnienie z wyliczenia wskaźnika DSCR na dzień 30 września 2026 roku.

Ponadto Zarząd planuje:

- zawrzeć umowę kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 46,0 mln PLN; bank finansujący wydał pozytywną decyzję w sprawie finansowania obrotowego, a Grupa PHN otrzymała list potwierdzający warunki objęte decyzją kredytową (Confirmation Letter);
- uruchomić pożyczkę hipoteczną w kwocie 40,0 mln PLN; źródłem jej obsługi będzie wynajęta nieruchomość Grupy, a komitet kredytowy banku finansującego wydał pozytywną decyzję w tej sprawie;
- pozyskać kredyt inwestycyjny w kwocie 38,0 mln PLN na sfinansowanie prac budowlanych związanych z aktywem Grupy.

Grupa dysponuje również otwartym Programem Emisji Obligacji do kwoty 1,0 mld PLN, wykorzystanym na koniec września 2026 roku w wysokości 475,0 mln PLN. Na bieżąco monitoruje rynek instrumentów dłużnych i uzależnia decyzje o kolejnych emisjach od potrzeb inwestycyjnych oraz warunków rynkowych. Grupa z powodzeniem wyemitowała obligacje o wartości 120,0 mln PLN w maju 2026 roku i 250,0 mln PLN w październiku 2026 roku.

W ocenie Zarządu założenia przyjęte w prognozach finansowych na 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. od 30 września 2026 roku, są możliwe do realizacji. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działania Grupy w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców i finansowania przebiegają bez istotnych odchyleń od planu. Grupa podejmuje również działania zapewniające kontynuację zapadającego finansowania. Dla poszczególnych projektów uzyskano pozytywne decyzje komitetów kredytowych banków dotyczące nowego finansowania lub listy potwierdzające jego warunki (Confirmation Letters).

Uwzględniając powyższe okoliczności, Zarząd ocenia, że Grupa jest zdolna do terminowego regulowania zobowiązań i pozyskiwania środków na finansowanie działalności oraz że nie występuje istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności. W konsekwencji niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu, że jednostki Grupy będą kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary, w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane) i na dzień 30 września 2026 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	206,7	132,3	196,8	43,9	0,0	**579,7**
Koszty działalności	(85,2)	(77,5)	(192,4)	(37,5)	0,0	**(392,6)**
Wynik brutto ze sprzedaży	**121,5**	**54,8**	**4,4**	**6,4**	**0,0**	**187,1**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(26,4)	(6,7)	(8,6)	(0,9)	(11,4)	**(54,0)**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	46,9	0,0	0,0	0,0	0,0	**46,9**
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,5)	0,0	(1,7)	0,0	(0,7)	**(4,9)**
Pozostałe przychody	0,9	0,0	1,1	0,0	0,2	**2,2**
Pozostałe koszty	(1,5)	0,0	(0,6)	0,0	(0,1)	**(2,2)**
Wynik z działalności operacyjnej	**138,9**	**48,1**	**(5,4)**	**5,5**	**(12,0)**	**175,1**
Przychody finansowe	2,1	0,0	0,0	0,3	0,0	**2,4**
Koszty finansowe	(90,6)	(0,7)	(1,4)	(4,1)	(0,2)	**(97,0)**
Podatek dochodowy	(26,4)	(9,0)	0,4	(0,3)	0,0	**(35,3)**
Wynik segmentu	**24,0**	**38,4**	**(6,4)**	**1,4**	**(12,2)**	**45,2**
Aktywa segmentu	3 987,7	413,8	107,9	171,3	37,1	**4 717,8**
Zobowiązania segmentu	2 115,1	41,1	121,4	94,3	31,3	**2 403,2**
Nakłady inwestycyjne	43,5	0,0	0,0	0,0	0,0	**43,5**
Amortyzacja	0,0	0,0	1,1	3,7	1,4	**6,2**

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	68,6	36,6	68,0	15,3	0,0	**188,5**
Koszty działalności	(27,3)	(21,2)	(65,8)	(12,9)	0,0	**(127,2)**
Wynik brutto ze sprzedaży	**41,3**	**15,4**	**2,2**	**2,4**	**0,0**	**61,3**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,5)	(2,3)	(2,9)	(0,3)	(3,5)	**(18,5)**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	21,3	0,0	0,0	0,0	0,0	**21,3**
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,7)	0,0	0,0	0,0	(0,2)	**(0,9)**
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	**0,3**
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	(0,1)	0,0	0,0	**(0,5)**
Wynik z działalności operacyjnej	**52,0**	**13,1**	**(0,5)**	**2,1**	**(3,7)**	**63,0**
Przychody finansowe	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,8**
Koszty finansowe	(34,5)	(0,3)	(0,3)	(1,4)	(0,1)	**(36,6)**
Podatek dochodowy	(14,1)	(2,4)	6,1	(0,1)	0,0	**(10,5)**
Wynik segmentu	**4,2**	**10,4**	**5,3**	**0,6**	**(3,8)**	**16,7**
Nakłady inwestycyjne	17,9	0,0	0,0	0,0	0,0	**17,9**
Amortyzacja	0,0	0,0	0,3	1,2	0,5	**2,0**

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2025 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	206,7	117,4	266,4	40,4	0,0	**630,9**
Koszty działalności	(81,6)	(86,7)	(255,9)	(34,7)	0,0	**(458,9)**
Wynik brutto ze sprzedaży	**125,1**	**30,7**	**10,5**	**5,7**	**0,0**	**172,0**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(32,7)	(4,6)	(7,0)	(0,5)	(11,8)	**(56,6)**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	**(39,6)**
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,5**
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,2)	0,0	(1,1)	0,0	0,0	**(4,3)**
Pozostałe przychody	114,5	0,3	1,1	0,0	0,1	**116,0**
Pozostałe koszty	(2,9)	(0,3)	(1,1)	(0,1)	0,0	**(4,4)**
Wynik z działalności operacyjnej	**161,7**	**26,1**	**2,4**	**5,1**	**(11,7)**	**183,6**
Przychody finansowe	125,3	0,0	0,0	0,2	0,0	**125,5**
Koszty finansowe	(93,4)	(0,4)	(1,8)	(4,7)	(0,2)	**(100,5)**
Podatek dochodowy	(23,5)	(4,9)	(0,9)	(0,1)	0,0	**(29,4)**
Wynik segmentu	**170,1**	**20,8**	**(0,3)**	**0,5**	**(11,9)**	**179,2**
Aktywa segmentu	3 874,0	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	98,2	0,0	0,0	0,0	0,0	**98,2**
Amortyzacja	0,0	0,0	1,3	3,7	1,2	**6,2**

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

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	68,4	34,3	84,5	14,6	0,0	**201,8**
Koszty działalności	(27,0)	(24,3)	(80,4)	(11,6)	0,0	**(143,3)**
Wynik brutto ze sprzedaży	**41,4**	**10,0**	**4,1**	**3,0**	**0,0**	**58,5**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,8)	(1,5)	(2,4)	(0,2)	(3,8)	**(19,7)**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	**3,2**
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,4)	0,0	(0,6)	0,0	0,0	**(2,0)**
Pozostałe przychody	3,7	0,1	0,3	0,0	0,1	**4,2**
Pozostałe koszty	(0,5)	(0,2)	(0,5)	(0,1)	0,0	**(1,3)**
Wynik z działalności operacyjnej	**34,6**	**8,4**	**0,9**	**2,7**	**(3,7)**	**42,9**
Przychody finansowe	1,7	0,0	0,0	0,1	0,0	**1,8**
Koszty finansowe	(28,9)	(0,1)	(0,2)	(1,5)	(0,1)	**(30,8)**
Podatek dochodowy	(7,8)	(1,6)	0,8	(0,3)	0,0	**(8,9)**
Wynik segmentu	**(0,4)**	**6,7**	**1,5**	**1,0**	**(3,8)**	**5,0**
Nakłady inwestycyjne	37,5	0,0	0,0	0,0	0,0	**37,5**
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,3	0,4	**2,1**

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 836,8	3 565,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,0	140,1
Stan na koniec okresu	**3 836,8**	**3 705,9**

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	**3 705,9**	**3 616,5**
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	43,5	98,2
Skapitalizowane koszty finansowe	0,8	1,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	47,4	(39,6)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	20,9	19,3
Nabycie	5,3	0,0
Zbycie	(9,0)	0,0
Przeniesienie z zapasów związanych z działalnością deweloperską	7,1	0,0
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(5,1)	(7,4)
Przeniesienie z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	6,1	0,0
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	7,9	0,0
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(7,4)	0,0
Przeszacowanie do wartości godziwej	3,0	0,0
Rozliczenie wakacji czynszowych, prowizji oraz pozostałe zmiany	10,4	7,8
Stan na koniec okresu	**3 836,8**	**3 696,1**

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 12,1 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz 79,6 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2025 roku,
- modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 31,4 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz 18,6 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 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	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 399,8	3 177,4
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	437,0	417,3
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	0,0	111,2
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**3 836,8**	**3 705,9**

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	206,7	206,7
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(85,2)	(81,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	46,9	(39,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,5
Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9,0	13,1
Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(9,0)	(12,6)
Stan na koniec okresu	**168,4**	**86,0**

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	**184,8**	**190,0**
Nabycie	4,0	1,5
Przeniesienie z zapasów deweloperskich	0,0	0,6
Amortyzacja	(5,9)	(5,9)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(7,9)	0,0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	7,4	0,0
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	3,7	0,0
Likwidacja	0,0	(0,1)
Stan na koniec okresu	**186,1**	**186,1**

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	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	**34,6**	**33,3**
Kaucje	2,5	6,3
Depozyty zablokowane	18,2	9,0
Wycena instrumentów pochodnych	5,0	1,0
Rachunki powiernicze	8,9	17,0
Długoterminowe aktywa finansowe	**60,6**	**61,9**
Kaucje	1,3	0,8
Depozyty zablokowane	40,7	48,4
Wycena instrumentów pochodnych	6,5	0,6
Pożyczki udzielone	12,1	12,1
Stan na koniec okresu	**95,2**	**95,2**

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	**282,9**	**303,8**
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	130,2	138,9
Produkcja w toku	100,5	100,8
Wyroby gotowe	34,5	46,4
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	17,7	17,7
Długoterminowe zapasy deweloperskie	**96,8**	**94,8**
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	95,4	93,4
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,4	1,4
Zapasy deweloperskie	**379,7**	**398,6**

Zmiana stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	**398,6**	**368,5**
Nakłady na budowę	65,2	95,8
Zbycie lokali	(77,0)	(84,9)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(7,1)	0,0
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(0,6)
Aktualizacja wartości	0,0	(0,2)
Stan na koniec okresu	**379,7**	**378,6**

13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa	24,8	24,8
Zobowiązania	31,7	30,2
Kapitał własny	(6,9)	(5,4)

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody	0,0	0,0
Koszty	(1,5)	(1,9)
Zysk (strata) netto	(1,5)	(1,8)

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	**85,2**	77,7	7,5	**91,8**	76,1	15,7
Należności handlowe	**59,6**	59,6	0,0	**51,5**	51,5	0,0
Należności publicznoprawne	**4,7**	0,0	4,7	**10,7**	0,0	10,7
Wakacje czynszowe	**0,1**	0,1	0,0	**0,2**	0,2	0,0
Przedpłaty	**2,8**	0,0	2,8	**5,0**	0,0	5,0
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	**13,4**	13,4	0,0	**20,5**	20,5	0,0
Pozostałe należności	**1,2**	1,2	0,0	**1,2**	1,2	0,0
Pozostałe aktywa	**3,4**	3,4	0,0	**2,7**	2,7	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	**7,3**	0,0	7,3	**8,2**	0,0	8,2
Należności oraz pozostałe aktywa razem	**92,5**	**77,7**	**14,8**	**100,0**	**76,1**	**23,9**

	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Stan należności handlowych brutto	**116,4**	**104,1**
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(56,8)	(52,6)
Stan należności handlowych netto	**59,6**	**51,5**

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	**52,6**	**56,5**
Utworzenie odpisu	5,7	6,0
Rozwiązanie odpisu	(1,5)	(2,7)
Wykorzystanie odpisu	0,0	(8,1)
Stan na koniec okresu	**56,8**	**51,7**

15. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Zmiana stanu zapasów	15,6	(7,3)
Zmiana stanu należności	7,0	(19,3)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(10,6)	(5,3)
Zmiana stanu zobowiązań	(25,5)	18,5
Zmiana stanu rezerw	(0,2)	(8,6)
Razem	**(13,7)**	**(22,0)**

Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Amortyzacja	6,2	6,2
Odwrócenie odpisu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(0,9)
Razem	**6,2**	**5,3**

	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	2,5	3,0

16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	**31,8**	**64,1**
Zbycie	0,0	(12,6)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	5,1	7,4
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(6,1)	0,0
Aktualizacja wartości	(0,5)	0,9
Stan na koniec okresu	**30,3**	**59,8**

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	**511,3**	511,3	0,0	**322,1**	322,1	0,0
Kredyty	**248,6**	248,6	0,0	**178,2**	178,2	0,0
Obligacje	**247,7**	247,7	0,0	**128,9**	128,9	0,0
Pożyczki	**15,0**	15,0	0,0	**15,0**	15,0	0,0
Leasing	**37,8**	37,8	0,0	**36,4**	36,4	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	**0,6**	0,6	0,0	**0,4**	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	**37,2**	37,2	0,0	**36,0**	36,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	**133,3**	124,1	9,2	**148,0**	135,4	12,6
Zobowiązania handlowe	**72,6**	72,6	0,0	**66,2**	66,2	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	**6,7**	6,7	0,0	**7,7**	7,7	0,0
Kaucje otrzymane	**20,0**	20,0	0,0	**24,0**	24,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	**9,2**	0,0	9,2	**12,6**	0,0	12,6
Zobowiązanie z tytułu kontraktów budowlanych	**10,0**	10,0	0,0	**3,6**	3,6	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	**0,1**	0,1	0,0	**2,7**	2,7	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**14,7**	14,7	0,0	**31,2**	31,2	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	**9,8**	0,0	9,8	**1,0**	0,0	1,0
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	**28,3**	0,0	28,3	**42,7**	0,0	42,7
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**720,5**	**673,2**	**47,3**	**550,2**	**493,9**	**56,3**
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	**916,4**	916,4	0,0	**1 085,8**	1 085,8	0,0
Kredyty	**664,2**	664,2	0,0	**735,0**	735,0	0,0
Obligacje	**232,3**	232,3	0,0	**331,6**	331,6	0,0
Pożyczki	**19,9**	19,9	0,0	**19,2**	19,2	0,0
Leasing	**435,6**	435,6	0,0	**414,9**	414,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	**1,4**	1,4	0,0	**0,4**	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	**434,2**	434,2	0,0	**414,5**	414,5	0,0
Pozostałe	**33,5**	33,5	0,0	**33,7**	33,7	0,0
Kaucje otrzymane	**30,2**	30,2	0,0	**26,0**	26,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	**0,1**	0,1	0,0	**4,6**	4,6	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	**3,2**	3,2	0,0	**3,1**	3,1	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	**1 385,5**	**1 385,5**	**0,0**	**1 534,4**	**1 534,4**	**0,0**
Zobowiązania razem	**2 106,0**	**2 058,7**	**47,3**	**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 9 miesięcy 2026 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 117,9 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2026 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 132,3 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 148,4 mln PLN.

19. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2026 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 110,8 mln PLN oraz 802,0 mln PLN), obligacje korporacyjne (480,0 mln PLN) oraz pożyczki (34,9 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.

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.

W maju 2026 roku Grupa zawarła umowę pożyczki hipotecznej w kwocie 6,0 mln EUR. Pożyczka została uruchomiona w dniu 1 września 2026 roku.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	**1 407,9**	**1 541,9**
Zaciągnięcie finansowania	159,3	85,8
Odsetki naliczone	62,2	73,4
Spłata kapitału	(165,7)	(143,1)
Spłata odsetek	(61,1)	(71,5)
Niezrealizowane różnice kursowe	26,2	0,1
Konwersja na kapitał mniejszości	(1,1)	0,0
Stan na koniec okresu	**1 427,7**	**1 486,6**

20. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	**29,9**	10,3	19,6	**28,3**	9,7	18,6
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	**16,6**	10,7	5,9	**15,8**	10,1	5,7
Świadczenia pracownicze	**8,0**	3,6	4,4	**8,9**	3,6	5,3
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	**21,2**	0,0	21,2	**18,4**	0,0	18,4
Pozostałe	**14,4**	1,0	13,4	**18,9**	1,1	17,8
Razem	**90,1**	**25,6**	**64,5**	**90,3**	**24,5**	**65,8**

21. Kapitał podstawowy

	30 września 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 30 września 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 213,1 mln PLN.

23. Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane

Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2026 roku w kwocie 265,5 mln PLN zwiększyły się z poziomu 247,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku w związku z:

- wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2026 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 45,3 mln PLN,
- przeznaczeniem zysku netto za rok 2025 na kapitał zapasowy w kwocie 26,8 mln PLN.

24. Przychody ze sprzedaży

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody z umów z klientami	426,5	474,8	137,1	149,8
Przychody z najmu	153,2	156,1	51,4	52,0
Razem przychody	**579,7**	**630,9**	**188,5**	**201,8**

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	206,7	206,7	68,6	68,4
Przychody z działalności deweloperskiej	132,3	117,4	36,6	34,3
Przychody z działalności budowlanej	196,8	266,4	68,0	84,5
Przychody z pozostałych działalności	43,9	40,4	15,3	14,6
Działalność hotelowa	31,3	32,4	10,6	11,5
Pozostałe	12,6	8,0	4,7	3,1
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	**579,7**	**630,9**	**188,5**	**201,8**

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Polska	**578,5**	**584,8**	**188,3**	**190,3**
Najem	206,7	206,7	68,6	68,4
Działalność deweloperska	132,3	117,4	36,6	34,3
Działalność budowlana	195,6	220,3	67,8	73,0
Pozostała działalność	43,9	40,4	15,3	14,6
Niemcy	**1,2**	**46,1**	**0,2**	**11,5**
Działalność budowlana	1,2	46,1	0,2	11,5
Razem przychody	**579,7**	**630,9**	**188,5**	**201,8**

25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026	30 września 2025	30 września 2026	30 września 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Odszkodowania	0,6	1,4	0,2	0,3
Zwrot podatku naliczonego VAT pomniejszony o koszty	0,0	106,0	0,0	0,0
Rozwiązanie rezerw	0,5	5,4	0,0	2,6
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów niefinansowych	0,0	0,9	0,0	0,0
Pozostałe	1,1	2,3	0,1	1,3
Pozostałe przychody razem	**2,2**	**116,0**	**0,3**	**4,2**

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

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

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026	30 września 2025	30 września 2026	30 września 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	85,2	81,6	27,3	27,0
Koszty działalności deweloperskiej	77,5	86,7	21,2	24,3
Koszty działalności budowlanej	192,4	255,9	65,8	80,4
Koszty pozostałych działalności	37,5	34,7	12,9	11,6
Działalność hotelowa	27,5	28,6	8,8	10,6
Pozostałe	10,0	6,1	4,1	1,0
Koszty działalności operacyjnej razem	**392,6**	**458,9**	**127,2**	**143,3**

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026	30 września 2025	30 września 2026	30 września 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Odszkodowania i kary	0,3	0,4	0,1	0,3
Zawiązanie rezerw	0,6	2,3	0,2	0,1
Pozostałe	1,3	1,7	0,2	0,9
Pozostałe koszty razem	**2,2**	**4,4**	**0,5**	**1,3**

27. Koszty według rodzaju

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Amortyzacja	6,2	6,2	2,0	2,1
Zużycie materiałów i energii	71,8	87,8	21,9	19,0
Usługi obce	248,3	311,7	89,6	106,0
Podatki i opłaty	22,6	23,4	7,5	8,7
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	81,7	86,8	26,9	28,4
Pozostałe koszty rodzajowe	11,2	13,6	3,3	4,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmiana stanu produktów	4,8	(14,0)	(5,5)	(5,4)
Koszty działalności operacyjnej razem	**446,6**	**515,5**	**145,7**	**163,0**
Koszty administracyjne	(43,9)	(51,8)	(15,0)	(17,9)
Koszty sprzedaży	(10,1)	(4,8)	(3,5)	(1,8)
Koszt własny sprzedaży	**392,6**	**458,9**	**127,2**	**143,3**

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody odsetkowe	2,2	110,2	0,7	1,7
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1,1	3,7	0,3	1,2
Odsetki podatkowe od nieterminowego zwrotu podatku VAT	0,0	105,1	0,0	0,0
Inne odsetki	1,1	1,4	0,4	0,5
Różnice kursowe	0,2	15,3	0,1	0,1
Przychody finansowe razem	**2,4**	**125,5**	**0,8**	**1,8**

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Koszty finansowania	70,5	82,0	23,8	25,1
Kredyty i pożyczki	33,7	32,3	11,3	9,2
Leasing	13,4	12,5	4,9	4,2
Od wyemitowanych papierów wartościowych	23,4	37,2	7,6	11,7
Różnice kursowe	24,4	15,5	12,5	5,2
Pozostałe koszty finansowe	2,1	3,0	0,3	0,5
Koszty finansowe razem	**97,0**	**100,5**	**36,6**	**30,8**

29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026	30 września 2025	30 września 2026	30 września 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Podatek bieżący	(24,4)	(27,5)	(3,9)	(4,6)
Podatek odroczony	(10,9)	(1,9)	(6,6)	(4,3)
Podatek dochodowy	**(35,3)**	**(29,4)**	**(10,5)**	**(8,9)**

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2026	4,9	(191,5)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	1,7	(12,6)
30 września 2026 niebadane	**6,6**	**(204,1)**

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

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

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W związku z uzyskaniem przez spółkę z Grupy środków ze zwrotu VAT, o których mowa w nocie nr 25, w II kwartale 2025 roku powyższe zobowiązanie zostało uregulowane w łącznej wysokości 52,5 mln PLN. W konsekwencji Grupa nie posiada obecnie żadnych zobowiązań z tego tytułu, a postępowanie egzekucyjne zostało zakończone. Merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy nastąpi w wyniku rozpatrzenia skargi kasacyjnej przez 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	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026	30 września 2025	30 września 2026	30 września 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	45,3	179,5	16,7	5,4
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,88	3,50	0,32	0,10

Rozwodniony zysk (strata) na akcję w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku i 30 września 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 30 września 2026 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 363,0 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 powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 19,9 mln PLN oraz od Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System" S.A. o saldzie na dzień bilansowy 15,0 mln PLN.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody	81,6	82,9	27,5	27,1

Rozliczone koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Koszty	18,5	16,8	6,1	5,7

Zobowiązania	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Zobowiązania	568,4	542,1

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

Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	4,4	3,4	0,6	2,2
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	1,0	1,1	0,4	0,4
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,6	0,4	0,2	0,2
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,4	0,2	0,2
Razem	**6,4**	**5,3**	**1,4**	**3,0**

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 8 października 2026 roku Spółka wyemitowała 250 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F2 o łącznej wartości 250,0 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 28 października 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała z dniem 2 listopada 2026 roku Pana Ziemowita Borowczaka na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji.

W dniu 17 listopada 2026 roku Grupa dokonała spłaty kredytu inwestycyjnego w kwocie 24,1 mln EUR dotyczącego projektu biurowego i wymagalnego 31 marca 2027 roku wraz z rozliczeniem transakcji IRS oraz w związku z tym otrzymała od banku zwolnienie z wyliczenia wskaźnika DSCR na dzień 30 września 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 18 listopada 2026 roku.

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Ziemowit Borowczak

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Michał Hamryszak

Członek Zarządu ds. Finansowych

Aldona Góra-Sawicka

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednostkowa kwartalna informacja finansowa Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku

	30 września 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,6	1,0
Wartości niematerialne	0,6	0,2
Udziały w jednostkach zależnych	2 143,3	2 128,4
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	386,7	386,7
Aktywa trwałe razem	**2 532,2**	**2 516,3**
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	16,4	23,6
Należności z tytułu podatku dochodowego	4,9	5,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	130,4	111,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2,6	10,8
Aktywa obrotowe razem	**154,3**	**150,5**
Aktywa razem	**2 686,5**	**2 666,8**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(15,7)	(43,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	(277,8)	(155,5)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,2)	(0,3)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**(293,7)**	**(198,9)**
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(349,6)	(446,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9,0)	(8,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(1,4)	(0,9)
Rezerwy długoterminowe	(0,6)	(0,6)
Zobowiązania długoterminowe razem	**(360,6)**	**(456,1)**
Zobowiązania razem	**(654,3)**	**(655,0)**
Aktywa netto	**2 032,2**	**2 011,8**
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 747,5	1 747,5
Pozostałe kapitały zapasowe	213,1	186,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	20,4	26,8
Kapitał własny ogółem	**2 032,2**	**2 011,8**
Kapitały i zobowiązania razem	**2 686,5**	**2 712,9**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	40,3	44,3	12,6	22,1
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(42,2)	(43,0)	(14,3)	(17,8)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	9,3	61,5	(0,1)	0,0
Dywidendy	36,8	23,7	0,7	0,0
Przychody finansowe	23,4	34,8	7,9	9,8
Koszty finansowe	(36,2)	(47,9)	(12,0)	(15,2)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,1	4,0	0,1	0,3
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	**31,5**	**77,4**	**(5,1)**	**(0,8)**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,2)	(10,7)	(3,0)	(3,5)
Pozostałe przychody	0,2	0,1	0,0	0,1
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	0,0	(0,1)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**21,4**	**66,7**	**(8,1)**	**(4,3)**
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**21,4**	**66,7**	**(8,1)**	**(4,3)**
Podatek dochodowy	(1,0)	0,5	1,7	0,5
Zysk (strata) netto	**20,4**	**67,2**	**(6,4)**	**(3,8)**
Całkowite dochody ogółem	**20,4**	**67,2**	**(6,4)**	**(3,8)**
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję w PLN	0,40	1,31	(0,12)	(0,08)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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				20,4	20,4
Całkowite dochody ogółem za okres				**20,4**	**20,4**
Podział zysku			**26,8**	**(26,8)**	**0,0**
Stan na 30 września 2026 roku (niebadane)	**51,2**	**1 747,5**	**213,1**	**20,4**	**2 032,2**
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)	**51,2**	**1 871,1**	**186,3**	**(123,6)**	**1 985,0**
Zysk (strata) netto za okres				67,2	**67,2**
Całkowite dochody ogółem za okres				**67,2**	**67,2**
Pokrycie straty		(123,6)		**123,6**	**0,0**
Stan na 30 września 2025 roku (niebadane)	**51,2**	**1 747,5**	**186,3**	**67,2**	**2 052,2**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2026 niebadane	30 września 2025 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**21,4**	**66,7**
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	**(15,9)**	**(53,5)**
Amortyzacja	0,7	0,7
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	(9,3)	(61,5)
Różnice kursowe netto	(0,2)	(0,1)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(23,1)	(31,4)
Koszty finansowania	34,1	47,9
Zmiana kapitału obrotowego	(19,8)	(5,6)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	1,7	(3,5)
Podatek dochodowy zapłacony	**0,0**	**(1,1)**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**5,5**	**12,1**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Spłata pożyczek	65,5	212,1
Odsetki z działalności inwestycyjnej	13,0	29,1
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,5)	(0,3)
Pożyczki	(79,5)	(195,4)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(2,3)	(11,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(3,8)**	**33,9**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	26,8	26,0
Emisja obligacji	120,0	0,0
Pożyczki	(26,2)	(31,2)
Spłata obligacji	(100,0)	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,2)	(0,5)
Koszty finansowania	(30,3)	(41,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(9,9)**	**(47,0)**
Przepływy pieniężne netto	**(8,2)**	**(1,0)**
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(8,2)	(1,0)
Środki pieniężne na początek okresu	**10,8**	**10,7**
Środki pieniężne na koniec okresu	**2,6**	**9,7**

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Ziemowit Borowczak

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Michał Hamryszak

Członek Zarządu ds. Finansowych

Aldona Góra-Sawicka

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie jednostkowej kwartalnej informacji finansowej

Teresa Żołądek

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Sprawozdanie Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 147 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,6 mld. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ok. 480 tys. m2 powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN 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	Liczba nieruchomości	Zarządzana powierzchnia	Grunty
3,6 mld PLN	**147 nieruchomości**	**480 tys. m2**	**550 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. m2 nowej powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. m2 nowej powierzchni magazynowej	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o wartości ponad 2 740 mln zł	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 ponad 30 tys. m2 powierzchni PRS

1.3 Struktura Grupy PHN

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

STRUKTURA GRUPY PHN		Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
		30.09.2026	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	0%	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 JPII34 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 APARTAMENTY FOKSAL SP. Z O.O.	100%	0%
49.	PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
50.	PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	75%	75%
51.	PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
52.	PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
53.	PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
54.	PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
55.	PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.	100%	100%
56.	PHN YACHT PARK SP. Z O.O.	100%	0%
57.	PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
58.	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%
JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:			
1.	TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „KRAK-SYSTEM" S.A.	82,99%	82,99%
2.	ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	50%	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 Białołęka 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji III etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „Młoda Białołęka", 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 na terenie Mola Rybackiego. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 17 lutego 2026 roku;
3) w lipcu 2026 roku zakończył się proces likwidacji spółki PHN 4 Sp. z o.o. w likwidacji, w wyniku którego w dniu 28 lipca 2026 r. spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i utraciła swój byt prawny,
4) w dniu 8 września 2026 r. Spółka zawiązała spółkę pod firmą PHN Apartamenty Foksal Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Apartamenty Foksal" na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Foksal 10. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 28 września 2026 r.

2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 30 września 2026 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 147 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem zapasów, wyniosła 3 595,4 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 prawym	**NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie**	**NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie**
• Liczba nieruchomości: 133 • Łączna wartość: 3 414,5 mln PLN	• Liczba nieruchomości: 14 • Łączna wartość: 180,9 mln PLN	• Liczba nieruchomości: 15 • Łączna wartość: 83,2 mln PLN
147 nieruchomości 3 595,4 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. Filar Najem obejmuje działania w zakresie najmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizacji inwestycji w tym obszarze. Filar Budowlany zakłada rozwój w zakresie usług budowlanych, natomiast filar PRS w zakresie najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych.

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN według filarów:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
DEVELOPMENT	**NAJEM**
• Liczba nieruchomości: 47 • Łączna wartość*: 260,6 mln PLN • NOI 9M 2026*: 4,1 mln PLN • YIELD Q3 2026*: 3,4% • GLA: 54 tys. m2	• Liczba nieruchomości: 91 • Łączna wartość*: 3 189,7 mln PLN • NOI 9M 2026*: 116,8 mln PLN • YIELD Q3 2026*: 5,9% • GLA: 400 tys. m2
BUDOWLANY	**PRS**
• Liczba nieruchomości: 1 • Łączna wartość: 1,0 mln PLN • GLA: 0,0 tys. m2	• Liczba nieruchomości: 8 • Łączna wartość: 144,1 mln PLN • GLA: 26 tys. m2

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

TOP 10 nieruchomości Grupy PHN:

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	635,9 mln PLN	34 500 m2
2. PARZNIEW (MAGAZYNY)	Brwinów	230,5 mln PLN	54 300 m2
3. ALCHEMIA II	Gdańsk	194,3 mln PLN	28 900 m2
4. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	178,8 mln PLN	28 200 m2
5. INTRACO PRIME	Warszawa	174,4 mln PLN	13 000 m2
6. KASKADA	Warszawa	134,5 mln PLN	17 200 m2
7. VENA	Warszawa	145,2 mln PLN	16 000 m2
8. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	124,3 mln PLN	14 500 m2
9. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	110,9 mln PLN	17 600 m2
10. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	93,2 mln PLN	8 800 m2
		2 020,0 mln PLN	**233 000 m2**

2.2 Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN

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

Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:



2.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

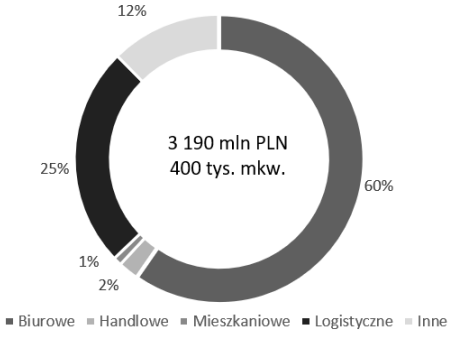
Na dzień 30 września 2026 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ok. 480 tys. m2 GLA, w tym:

- ok. 401 tys. m2 powierzchnia wynajmowalna,
- ok. 40 tys. m2 powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- ok. 39 tys. m2 powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 30 września 2026 roku wynosił 77% (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 86%.

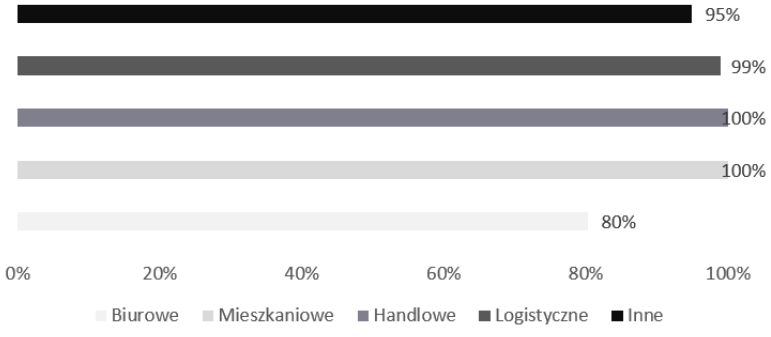
Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

(% GLA)



Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

(% powierzchni)



2.4 Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN w filarze Najem i Development osiągnęły wynik z najmu w wysokości 120,9 mln PLN.

2.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku Grupa PHN przeprowadziła transakcje zamiany i sprzedaży nieruchomości pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej PHN a Miastem Łódź, realizowane na podstawie uzgodnień zawartych w Porozumieniu z dnia 30 grudnia 2025 r. W dniu 23 lipca 2026 r. spółki z Grupy PHN zawarły umowy obejmujące następujące transakcje:

- zamiana nieruchomości należącej do spółki PHN SPV 18, tj. działka nr 1/3 z obrębu P-14, położona w rejonie Brus w Łodzi na nieruchomość należącą do Miasta Łódź, tj. działki nr 262/2 i 262/3, położone przy ul. Pomorskiej 53 w Łodzi,

- sprzedaż nieruchomości należącej do PHN SPV 11, tj. działki nr 49/7, 49/9 i 49/12 z obrębu P-14, położone w rejonie Brus w Łodzi.

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 wykonawstw 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 magazynowo-logistycznej, 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 oraz powierzchni dla ekip zajmujących się produkcją filmową.

W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzą 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, Foksal City oraz nowo wybudowany budynek VENA na warszawskiej Woli, który dostarczył blisko 16 tyś m2 nowoczesnej powierzchni najmu. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią najemcy z sektora publicznego, w tym spółki z udziałem Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym.

Grupa PHN dysponuje także niewielkimi powierzchniami handlowymi i usługowymi, 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, m.in. 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 budowalna

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 synergię między spółkami. Dzięki włączeniu Chemobudowy Kraków, Grupa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu robót budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa. Chemobudowa Kraków nie tylko realizuje projekty dla Grupy PHN, ale z powodzeniem rozwija działalność własną (czego przykładem jest projekt mieszkaniowy Nowe Zabłocie), jak również działalność na rzecz podmiotów trzecich – są to szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe świadczone w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz działalność usługowa i produkcyjna.

3.4 Działalność pozostała

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

3.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

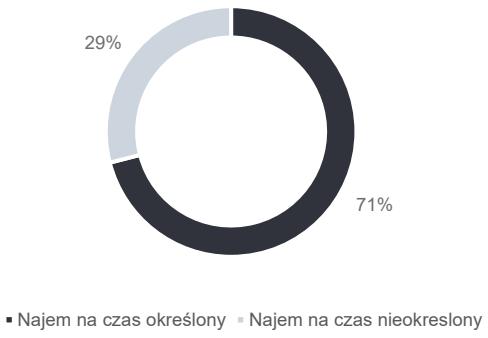
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Grupa wyróżnia różne grupy odbiorców, związane z danym segmentem działalności.

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 30 września 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.

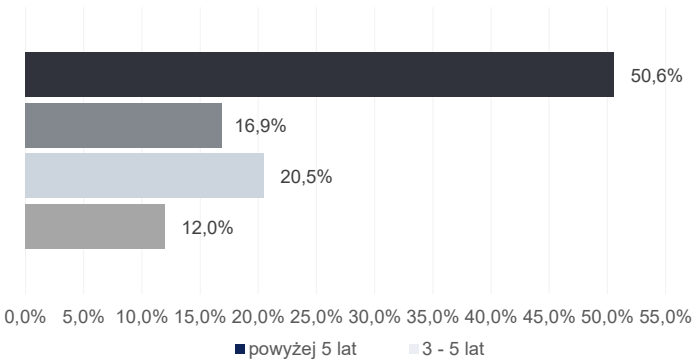
Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

(% powierzchni wynajętej)



Struktura umów najmu na czas określony

(% wynajętej powierzchni na czas określony)



4. Sytuacja finansowa Grupy PHN

EBITDA po 9 miesiącach 2026 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 181,3 mln PLN i była niższa o 8,5 mln PLN względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości) wyniosła 134,4 mln PLN i była wyższa o 4,8 mln PLN względem 9 miesięcy 2025 roku.

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa PHN zatrudniała 542 osób, w tym w obszarze działalności budowlanej 295 osób.

Wynik z najmu	Wynik z działalności deweloperskiej	Wynik netto ze sprzedaży	Skorygowana EBITDA
			
121,5 mln PLN	**54,8 mln PLN**	**133,1 mln PLN**	**134,4 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 dziewięciu miesięcy 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 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku ich wartość wzrosła o 130,9 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (47,4 mln PL),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (12,1 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (31,4 mln PLN),
- zmiany wysokości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (20,9 mln PLN),
- zbycia nieruchomości (9,0 mln PLN),
- nabycia nieruchomości (5,3 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (10,4 mln PLN),
- przeniesienia z/do rzeczowych aktywów trwałych (0,5 mln PLN),
- przeniesienia z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (1,0 mln PLN).
-
- przeniesienia z zapasów związanych z działalnością deweloperską (7,1 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (0,8 mln PLN),
- przeszacowania do wartości godziwej (3,0 mln PLN),

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku o kwotę 1,3 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 5,9 mln PLN, nabyciem w kwocie 4,0 mln PLN, zmiany wysokości opłat PWUG w kwocie 3,7 mln PLN oraz przeniesieniem z i do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,5 mln PLN.

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku zmalały o 36,8 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zmniejszenia poziomu środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych (8,4 mln PLN),
- zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich w kwocie 20,9 mln PLN w związku ze zbyciem lokali (77,0 mln PLN), poniesieniem nakładów na deweloperskie projekty mieszkaniowe (65,2 mln PLN) oraz przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych (7,1 mln PLN),
- zmniejszenia należności handlowych oraz pozostałych aktywów (6,6 mln PLN),
- zmniejszenia należności z tytułu podatku dochodowego (0,1 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku wzrosła o 61,8 mln PLN, w efekcie zrealizowania zysku netto w wysokości 45,3 mln PLN powiększonego o pozostałe całkowite dochody 16,5 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku zmniejszył się o 135,2 mln PLN w wyniku:

- spadku zadłużenia z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek (169,4 mln PLN), głównie w efekcie przeklasyfikowania obligacji serii D oraz kredytu inwestycyjnego z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności,
- wzrostu zadłużenia z tytułu leasingu (20,7 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12,6 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (1,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 169,0 mln PLN głównie w wyniku:

- zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (189,2 mln PLN), w efekcie netto przeklasyfikowania obligacji serii D oraz kredytu inwestycyjnego z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności, częściowo skompensowanego spłatą rat kredytów i pożyczek zgodnie z harmonogramem,
- zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (14,7 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską 14,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (8,8 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (1,3 mln PLN).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	30.09.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa	**4 717,8**	**4 621,2**	**2,1%**
Aktywa trwałe	**4 189,6**	**4 054,7**	**3,3%**
Nieruchomości inwestycyjne	3 836,8	3 705,9	3,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	186,1	184,8	0,7%
Długoterminowe zapasy deweloperskie	96,8	94,8	2,1%
Długoterminowe aktywa finansowe	60,6	61,9	-2,1%
Aktywa obrotowe	**497,9**	**534,7**	**-6,9%**
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	282,9	303,8	-6,9%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	85,2	91,8	-7,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	122,5	130,9	-6,4%
Pasywa	**4 717,8**	**4 621,2**	**2,1%**
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**2 291,7**	**2 229,9**	**2,8%**
Zobowiązania razem	**(2 403,2)**	**(2 369,4)**	**1,4%**
Zobowiązania długoterminowe	(1 615,2)	(1 750,4)	-7,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	(785,0)	(616,0)	27,4%
Aktywa netto	**2 314,6**	**2 251,8**	**2,8%**

4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W okresie 9 miesięcy 2026 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 45,2 mln PLN. Wynik był o 134,0 mln PLN niższy niż w okresie 9 miesięcy 2025 roku głównie w efekcie netto:

- niższego wyniku z najmu o 3,6 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,

- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 24,1 mln PLN, w związku z przekazaniem większej ilości mieszkań nabywcom oraz poziomu marży rozpoznawanej na poszczególnych inwestycjach,
- niższego wyniku z działalności budowlanej o 6,1 mln PLN będącego efektem niższego poziomu zakontraktowania prac budowlanych w związku ze schłodzeniem rynku, stopniowego wygaszania działalności na rynku niemieckim oraz niekorzystnych warunków pogodowych w pierwszym kwartale 2026 roku, które wpłynęły na obniżenie produktywności ekip oraz konieczność poniesienia dodatkowych kosztów organizacyjnych i technologicznych.
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 0,7 mln PLN,
- niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,6 mln PLN,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w okresie 9 miesięcy 2026 roku wyższy o 86,5 mln niż analogicznym okresie ubiegłego roku),
- niższego o 111,6 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów (w okresie 9 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zwrot środków dotyczących odliczenia podatku naliczonego VAT w kwocie 110,8 mln PLN),
- niższego wyniku z działalności finansowej o 119,6 mln PLN, głównie w efekcie otrzymania w 2025 roku jednorazowych odsetek od nieterminowego zwrotu podatku VAT w kwocie 105,2 mln PLN oraz optymalizacji zadłużenia.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	9 miesięcy zakończone		Zmiana
	30.09.2026	30.09.2025	
Przychody operacyjne	579,7	630,9	-8,1%
Koszty operacyjne	(392,6)	(458,9)	-14,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	**187,1**	**172,0**	**8,8%**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(54,0)	(56,6)	-4,6%
Zysk netto ze sprzedaży	**133,1**	**115,4**	**15,3%**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	46,9	(39,1)	-219,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**175,1**	**183,6**	**-4,6%**
Zysk (strata) netto	**45,2**	**179,2**	**-74,8%**
EBITDA	**181,3**	**189,8**	**-4,5%**
Skorygowana EBITDA	**134,4**	**129,6**	**3,7%**

4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie 9 miesięcy 2026 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 115,0 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 80,5 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 66,1 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 13,7 mln PLN,
- zapłaty 17,9 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie trzech kwartałów 2026 roku w kwocie 43,4 mln PLN są efektem:

- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,7 mln PLN,
- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 44,6 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 2,5 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 81,3 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 39,3 mln PLN, emisji obligacji na kwotę 120,0 mln PLN, wykupu obligacji w kwocie 100,0 mln PLN, spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 67,1 mln PLN oraz poniesienia kosztów finansowych w kwocie 73,5 mln PLN.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		Zmiana
	30.09.2026	30.09.2025	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	115,0	233,9	-50,8%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(43,4)	(79,3)	-45,3%
Przypływy pieniężne z działalności finansowej	(81,3)	(142,5)	-42,9%

4.5 Segmentowa analiza wyników

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	30.09.2026	30.09.2025	Zmiana
Marża brutto [1]	32,3%	27,3%	5,5 p.p.
Rentowność operacyjna [2]	23,2%	20,5%	2,7 p.p.
Rentowność majątku ogółem [3]	2,8%	2,8%	0,0 p.p.
Rentowność kapitałów własnych [4]	5,9%	5,8%	0,1 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 9 miesięcy 2026 roku wyniósł 32,3% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrósł o 5,5 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych po 9 miesiącach 2026 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 23,2%, 2,8%, 5,9%. Wskaźniki rentowności uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wskaźniki płynności	30.09.2026	31.12.2025	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,2	0,3	-36,3%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,3	0,4	-32,0%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,6	0,8	-32,4%

[5] Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe
[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe
[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 30 września 2026 roku uległy obniżeniu w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2025 głównie w efekcie przekwalifikowania części zobowiązań finansowych jako krótkoterminowe, w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności.

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)	30.09.2026	31.12.2025	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,4%	38,3%	0,1 p.p.
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,7	3,8	-2,6%

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa
[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2026 roku kształtował się na poziomie 38,4%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,5.

4.7 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	30.09.2026	30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	579,7	630,9
Koszty działalności	(392,6)	(458,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	**187,1**	**172,0**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(54,0)	(56,6)
Wynik netto ze sprzedaży	**133,1**	**115,4**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	46,9	(39,1)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(4,9)	(4,3)
Pozostałe przychody	2,2	116,0
Pozostałe koszty	(2,2)	(4,4)
Wynik z działalności operacyjnej	**175,1**	**183,6**
Amortyzacja	6,2	6,2
EBITDA	**181,3**	**189,8**
Skorygowana EBITDA	**134,4**	**129,6**

Wyniki finansowe z najmu	30.09.2026	30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	206,7	206,7
Koszty działalności	(85,2)	(81,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	**121,5**	**125,1**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(26,4)	(32,7)
Wynik netto ze sprzedaży	**95,1**	**92,4**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	46,9	(39,1)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,5)	(3,2)
Pozostałe przychody	0,9	114,5
Pozostałe koszty	(1,5)	(2,9)
Wynik z działalności operacyjnej	**138,9**	**161,7**
EBITDA	**138,9**	**161,7**
Skorygowana EBITDA	**92,0**	**94,8**

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	30.09.2026	30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	132,3	117,4
Koszty działalności	(77,5)	(86,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	**54,8**	**30,7**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,7)	(4,6)
Wynik netto ze sprzedaży	**48,1**	**26,1**
Pozostałe przychody	0,0	0,3
Pozostałe koszty	0,0	(0,3)
Wynik z działalności operacyjnej	**48,1**	**26,1**
EBITDA	48,1	26,1
Skorygowana EBITDA	**48,1**	**26,1**

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	30.09.2026	30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	196,8	266,4
Koszty działalności	(192,4)	(255,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	**4,4**	**10,5**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,6)	(7,0)
Wynik netto ze sprzedaży	**(4,2)**	**3,5**
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,7)	(1,1)
Pozostałe przychody	1,1	1,1
Pozostałe koszty	(0,6)	(1,1)
Wynik z działalności operacyjnej	**(5,4)**	**2,4**
Amortyzacja	1,1	1,4
EBITDA	**(4,3)**	**3,8**
Skorygowana EBITDA	**(4,3)**	**10,4**

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	30.09.2026	30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	43,9	40,4
Koszty działalności	(37,5)	(34,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	**6,4**	**5,7**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	**5,5**	**5,2**
Wynik z działalności operacyjnej	**5,5**	**5,1**
Amortyzacja	3,7	3,7
EBITDA	**9,2**	**8,8**
Skorygowana EBITDA	**9,2**	**8,8**

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	30.09.2026	30.09.2025
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,4)	(11,8)
Wynik netto ze sprzedaży	**(11,4)**	**(11,8)**
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,7)	0,0
Pozostałe przychody	0,2	0,1
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	**(12,0)**	**(11,7)**
Amortyzacja	1,4	1,2
EBITDA	**(10,6)**	**(10,5)**
Skorygowana EBITDA	**(10,6)**	**(10,5)**

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	Powierzchnia biurowa planowana	Liczba wybudowanych mieszkań	Liczba mieszkań w budowie
			
109 700 m2	**27 600 m2**	**1 785 szt.**	**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 lutym 2026 roku Grupa uzyskała 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 m2	2024	2026
PROJEKTY PLANOWANE				
NOWE INTRACO	Warszawa	27 600 m2	2027	2030

Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY ZREALIZOWANE	PROJEKTY PLANOWANE
VENA	**NOWE INTRACO**
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 września 2026 roku poziom komercjalizacji budynku wyniósł blisko 20%. Obecnie trwa komercjalizacja pozostałej części budynku oraz wykonywane są prace aranżacyjne.	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, zakończono proces usuwania azbestu z budynku, trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Złożono wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę.

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 oraz we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10 w Warszawie. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedla 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 trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku.

	Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m2)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2025	Lokale sprzedane * w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026	Powierzchnia lokali sprzedanych w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026 (m2)	Wartość umów deweloperskich podpisanych w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026 (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 30.09.2026
PROJEKTY ZAKOŃCZONE								
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	7 305	120	55	44	2 889	55 073	21
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	7 949	132	109	23	1 396	12 758	0
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	10 053	181	150	29	1 579	18 391	2
		25 307	**433**	**314**	**96**	**5 864**	**86 222**	**23**

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

	Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m2)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2025	Lokale sprzedane * w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026	Powierzchnia lokali sprzedanych w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026 (m2)	Wartość umów deweloperskich podpisanych w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026 (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 30.09.2026
PROJEKTY W REALIZACJI								
APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	2 268	46	5	9	501	13 788	32
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	9 158	174	0	0	0	0	174
NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	9 858	173	1	17	970	9 423	155
		21 284	**393**	**6**	**26**	**1 471**	**23 210**	**361**

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

Zestawienie lokali mieszkalnych przekazanych w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku

Tabela przedstawia przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wraz powierzchniami przynależnymi, w tym garaży, które zostały przekazane nabywcom w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku.

Projekt	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Przychody tys. PLN	%
NOWE ZABŁOCIE I	73	4 657	80 727	62%
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	50	2 797	32 607	25%
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	27	1 684	15 580	12%
KOLEJ NA 19	2	89	1 870	1%
OSIEDLE ŁAN I	0	0	182	0%
	152	**9 227**	**130 967**	**100%**

Projekty zakończone (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w trakcie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2026 roku

Projekt	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali (m2)	Łączna liczba sprzedanych lokali * na 30.09.2026	Łączna liczba przekazanych** lokali w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 30.09.2026
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	120	7 305	99	73	26

* na podstawie umów deweloperskich
** na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego

Projekty zakończone w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku

Tabela przedstawia informacje dotyczące projektów zakończonych (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku.

Projekt	Lokali-zacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Pow. lokali (m2)	Lokale sprzedane* do 30.09.2026	Lokale przekazane** do 31.12.2025	Lokale przekazane** w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026	Przychód rozpoznany w trakcie 9 miesięcy zakończonych 30.09.2026 (tys. PLN)	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 30.09.2026	Lokale na sprzedaż na 30.09.2026	Lokale na sprzedaż i do przekazania po 30.09.2026
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	2025	181	10 053	179	127	50	32 607	2	2	4
OSIEDLE ŁAN I	Wrocław	2024	176	8 290	176	176	0	182	0	0	0
KOLEJ NA 19	Warszawa	2024	148	7 340	148	146	2	1 870	0	0	0
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	2025	132	7 949	132	105	27	15 580	0	0	3
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	2026	120	7 305	99	0	73	80 727	26	21	47
			757	**40 937**	**734**	**554**	**152**	**130 967**	**28**	**23**	**51**

*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 trakcie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2026 roku oraz dla których planuje rozpoczęcie sprzedaży i budowy.

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY ROZPOCZĘTE					
MŁODA BIAŁOŁEKA III	Warszawa	174	9 158	1Q 2026	4Q 2027
		174	**9 159**		

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY PLANOWANE					
FOKSAL	Warszawa	7	1 605	4Q 2026	2Q 2028
YACHT PARK II	Gdynia	131	9 340	1Q 2027	3Q 2028
OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	5 540	1Q 2027	3Q 2028
WILANÓW REWITALIZACJA	Warszawa	89	4 630	1Q 2027	3Q 2028
NOWE ZABŁOCIE II	Kraków	315	19 065	1Q 2027	3Q 2028
LOTARYŃSKA	Warszawa	8	957	3Q 2027	1Q 2029
USYPISKOWA	Warszawa	4	500	4Q 2027	2Q 2029
MŁODA BIAŁOŁĘKA IV	Warszawa	84	3 450	1Q 2028	4Q 2029
		758	**45 087**		

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY	
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap	**MŁODA BIAŁOŁĘKA II**
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. Sprzedaż inwestycji została zakończona, we wrześniu wydano ostatnie lokale oraz dokonano przeniesienia ich własności.	W Warszawie przy ul Geodezyjnej powstała inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczyła 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 700 m2. W trzecim kwartale 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 179 umów deweloperskich i 5 umów sprzedaży lokali usługowych (do sprzedania pozostały 2 lokale mieszkalne).
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 7 305 m2. Generalnym wykonawcą była Chemobudowa Kraków. Pozwolenia na użytkowanie uzyskano w marcu 2026 roku. Podpisanych zostało 99 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 14 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 173 mieszkania o powierzchni PUM ok. 9 900 m2. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisano 18 umów deweloperskich oraz 15 umów rezerwacyjnych.
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	
W Warszawie przy ul Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA III, która dostarczy 174 mieszkania o powierzchni ok. PUM 9 200 m2. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.	

PROJEKTY PLANOWANE	
MŁODA BIAŁOŁEKA IV	**YACHT PARK II**
W Warszawie przy ul Geodezyjnej planowana jest realizacja inwestycji MŁODA BIAŁOŁĘKA IV, która dostarczy 84 mieszkania o powierzchni PUM 3 416 m2 oraz 16 lokali usługowych o powierzchni 1 319 m2. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.	W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 m2 oraz 22 lokale usługowe o powierzchni 1 763 m2. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwają prace projektowe. Zakończono 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, złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Zakończono 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 107 mieszkań. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Docelowo w ramach trzech faz inwestycji projekt zakłada budowę ok. 441 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.Po dniu bilansowym uzyskano pozwolenie na budowę i ogłoszono postępowanie na wybór generalnego wykonawcy.

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 m2	2027	2029
2. PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 m2	2027	2029
3. WROCŁAW	Wrocław	90 000 m2	2028	2030

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 m2. 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 m2. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.
WROCŁAW	
We Wrocławiu, w dzielnicy Psie Pole, przygotowywany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni ok. 90 000 m2. 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 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 (m.in. KOWR, PKP S.A., Lasy Państwowe i innych), w zakresie korzystania z działek, które są niezbędne do realizacji inwestycji. W czerwcu 2026 roku uzyskano decyzję pozwolenia na budowę tras kablowych o długości około 4,5 km zasilających elektrownie fotowoltaiczne.
Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.
Równolegle prowadzone są prace mające na celu przygotowanie ostatecznych założeń inwestycyjnych i dostosowania zawartej umowy pożyczki.

6. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2026 roku oraz 9 miesięcy 2025 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

6.2 Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie 9 miesięcy 2026 roku oraz 9 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 30 września 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 9 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 postępowań, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 września 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 dezinwestycji 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 30 września 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 18 listopada 2026 roku i 30 września 2026 roku:

	18 listopada 2026 roku		30 września 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	9,96%
NATIONALE-NEDERLANDEN OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
POZOSTALI	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
RAZEM	**51 217 313**	**100,00%**	**51 217 313**	**100,00%**

9.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 18 listopada 2026 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 3 września 2026 roku do dnia 18 listopada 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 30 września 2026 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 363,0 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

9.4 Inne istotne informacje

W dniu 27 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała ze składu Zarządu Pana Macieja Klukowskiego – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi oraz Pana Grzegorza Grotka – Członka Zarządu ds. Finansowych.

Po przeprowadzeniu postępowania konkursowego, Rada Nadzorcza w dniu 25 czerwca 2026 roku, na mocy podjętej uchwały, powołała z dniem 1 lipca 2026 roku Pana Michała Hamryszaka na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych.

W dniu 24 września 2026 roku Pan Jacek Krawczykowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji Spółki, ze skutkiem na koniec dnia 29 września 2026 roku, ze względu na inne zobowiązania zawodowe.

W dniu 29 września 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o delegowaniu Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Cezarego Nowosada do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa - Członka Zarządu ds. Inwestycji, od dnia 30 września 2026 roku do czasu powołania Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji, wyłonionego w wyniku postępowania kwalifikacyjnego.

W dniu 28 października 2026 r., po przeprowadzeniu postępowania konkursowego, na mocy podjętej uchwały, Rada Nadzorcza powołała Pana Ziemowita Borowczaka z dniem 2 listopada 2026 r. na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji.

Jednocześnie, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła o zakończeniu z dniem powołania Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji, okresu delegowania Członka Rady Nadzorczej - Pana Cezarego Nowosada, do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji PHN.

W dniu 29 października 2026 r. spółka Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. zawiązała spółkę pod firmą Nowe Zabłocie 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, do realizacji II etapu inwestycji mieszkaniowej „Nowe Zabłocie" w Krakowie. Spółka nie została jeszcze zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W lipcu 2026 roku zakończył się proces likwidacji spółki PHN 4 Sp. z o.o. w likwidacji, w wyniku którego w dniu 28 lipca 2026 roku spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i utraciła swój byt prawny.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 18 listopada 2026 roku.

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Ziemowit Borowczak
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Michał Hamryszak
Członek Zarządu ds. Finansowych