



Polski Holding
Nieruchomości S.A.

**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości
Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport
za I półrocze 2026 roku

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Przychody operacyjne	391,2	429,1	92,0	101,7
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112,1	140,7	26,4	33,3
Zysk (strata) brutto	53,3	194,7	12,5	46,1
Zysk (strata) netto	28,5	174,2	6,7	41,3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	74,3	186,7	17,5	44,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27,0)	(39,5)	(6,3)	(9,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(64,0)	(122,5)	(15,1)	(29,0)
Przepływy pieniężne netto razem	(16,7)	24,7	(3,9)	5,9
	Stan na 30 czerwca 2026	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 30 czerwca 2026	Stan na 31 grudnia 2025
Aktywa	4 642,1	4 621,2	1 080,5	1 093,3
Zobowiązania długoterminowe	1 508,9	1 750,4	351,2	414,1
Zobowiązania krótkoterminowe	846,0	616,0	196,9	145,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 262,6	2 229,9	526,6	527,6
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	12,1
Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,56	3,98	0,13	0,94
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	44,18	43,54	10,28	10,30

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Przychody operacyjne	27,7	22,2	6,5	5,3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29,5	71,0	6,9	16,8
Zysk (strata) brutto	29,5	71,0	6,9	16,8
Zysk (strata) netto	26,8	71,0	6,3	16,8
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(13,8)	(4,4)	(3,2)	(1,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9,8)	17,9	(2,3)	4,2
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17,7	(18,4)	4,2	(4,4)
Przepływy pieniężne netto razem	(5,9)	(4,9)	(1,4)	(1,2)
	Stan na 30 czerwca 2026	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 30 czerwca 2026	Stan na 31 grudnia 2025
Aktywa	2 712,9	2 666,8	631,5	630,9
Zobowiązania długoterminowe	367,6	456,1	85,6	107,9
Zobowiązania krótkoterminowe	306,7	198,9	71,4	47,1
Kapitał własny	2 038,6	2 011,8	474,5	476,0
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	12,1
Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,52	0,52	0,12	0,12
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	39,80	39,28	9,26	9,29

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku i okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 czerwca 2026 roku: 4,2963 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 czerwca 2026 roku: 4,2522 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku: 4,2208 PLN/EUR.

Spis treści

A.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2026 roku	7
B.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	8
C.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	9
D.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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	23
23.	Niepodzielone zyski 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
34.	Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej	29
F.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	31
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2026 roku	31
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	32
	Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	32
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	33
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	34
1.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	34
2.	Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	35
3.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	36
4.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	36
5.	Informacje dotyczące segmentów działalności	36
6.	Udziały w jednostkach zależnych	37
7.	Pozostałe aktywa finansowe	38

8.	Struktura należności.....	38
9.	Struktura zobowiązań.....	39
10.	Kapitał podstawowy	39
11.	Przeznaczenie zysku netto Spółki za 2025 rok.....	39
12.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	39
13.	Przychody i koszty finansowe	40
14.	Niepodzielony wynik finansowy	40
15.	Zobowiązania warunkowe	40
16.	Zdarzenia po dniu bilansowym	40
17.	Oświadczenia Zarządu Jednostki	40
G.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.....	42
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN.....	42
1.1	O Grupie PHN.....	42
1.2	Model biznesowy	42
1.3	Struktura Grupy PHN	43
2.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN	44
2.1	Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN	44
2.2	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN	45
2.3	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia.....	46
2.4	Wynik z najmu.....	46
2.5	Akwizycje i dezinwestycje	46
3.	Działalność Grupy PHN	47
3.1	Najem.....	47
3.2	Działalność deweloperska.....	47
3.3	Działalność budowlana	48
3.4	Działalność pozostała.....	48
3.5	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	48
4.	Sytuacja finansowa Grupy PHN	48
4.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki	48
4.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	49
4.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	50
4.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	51
4.5	Segmentowa analiza wyników	51
4.6	Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)	52
4.7	Segmentowa analiza wyników	52
4.8	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz	54
5.	Działalność inwestycyjna.....	54
5.1	Biurowe projekty inwestycyjne.....	54
5.2	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne	55
5.3	Logistyczne projekty inwestycyjne.....	58
5.4	Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne	59
6.	Informacje o podmiotach powiązanych	59
6.1	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	59
6.2	Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	59
7.	Informacje o istotnych postępowaniach	59
8.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe.....	59
9.	Pozostałe informacje	59
9.1	Akcjonariusze powyżej 5%.....	59
9.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	60
9.3	Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji	60
9.4	Inne istotne informacje.....	60

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2026 roku**

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

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

	Nota	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 770,7	3 705,9
Rzeczowe aktywa trwałe	10	183,5	184,8
Wartości niematerialne		0,9	1,2
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	96,7	94,8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7,0	4,9
Długoterminowe aktywa finansowe	11	51,4	61,9
Pozostałe aktywa trwałe		1,6	1,2
Aktywa trwałe razem		4 111,8	4 054,7
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	280,4	303,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	94,4	91,8
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	6,7	8,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	33,7	33,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		80,9	97,6
Aktywa obrotowe razem		496,1	534,7
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	34,2	31,8
Aktywa razem		4 642,1	4 621,2
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(139,8)	(148,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(567,9)	(322,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(36,7)	(36,4)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(28,5)	(42,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(6,1)	(1,0)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(67,0)	(65,8)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(846,0)	(616,0)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(843,7)	(1 085,8)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(408,8)	(414,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(197,9)	(191,5)
Rezerwy długoterminowe	20	(24,8)	(24,5)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(33,7)	(33,7)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 508,9)	(1 750,4)
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		(2,6)	(3,0)
Zobowiązania razem		(2 357,5)	(2 369,4)
Aktywa netto		2 284,6	2 251,8
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	1 960,6	1 933,8
Pozostałe kapitały rezerwowe		2,0	(2,1)
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	23	248,8	247,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 262,6	2 229,9
Udziały niekontrolujące		22,0	21,9
Kapitał własny ogółem		2 284,6	2 251,8
Kapitały i zobowiązania razem		4 642,1	4 621,2

B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	138,1	138,3	70,2	69,3
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(57,9)	(54,6)	(28,0)	(25,8)
Wynik z najmu		80,2	83,7	42,2	43,5
Przychody z działalności deweloperskiej	24	95,7	83,1	72,0	32,1
Koszty działalności deweloperskiej	26	(56,3)	(62,4)	(39,5)	(24,4)
Wynik na działalności deweloperskiej		39,4	20,7	32,5	7,7
Przychody z działalności budowlanej	24	128,8	181,9	72,4	88,7
Koszty działalności budowlanej	26	(126,6)	(175,5)	(69,3)	(88,8)
Wynik na działalności budowlanej		2,2	6,4	3,1	(0,1)
Przychody z pozostałej działalności	24	28,6	25,8	15,9	15,2
Koszty pozostałej działalności	26	(24,6)	(23,1)	(12,7)	(12,0)
Wynik z pozostałej działalności		4,0	2,7	3,2	3,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(35,5)	(36,9)	(18,0)	(19,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	25,6	(42,8)	(6,2)	4,0
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,0	0,5	0,0	0,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(4,0)	(2,3)	(2,6)	(2,8)
Pozostałe przychody	25	1,9	111,8	0,9	5,0
Pozostałe koszty	26	(1,7)	(3,1)	(1,0)	(2,7)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		112,1	140,7	54,1	38,8
Przychody finansowe	28	1,6	123,7	0,6	2,3
Koszty finansowe	28	(60,4)	(69,7)	(25,9)	(39,6)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		53,3	194,7	28,8	1,5
Podatek dochodowy	29	(24,8)	(20,5)	(15,1)	(13,2)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		28,5	174,2	13,7	(11,7)
Zysk (strata) netto		28,5	174,2	13,7	(11,7)
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		4,2	(2,8)	(3,2)	(3,0)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(0,1)	0,4	0,0	(0,2)
Pozostałe całkowite dochody		4,1	(2,4)	(3,2)	(3,2)
Całkowite dochody ogółem		32,6	171,8	10,5	(14,9)
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		28,6	174,1	13,4	(11,5)
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,1	0,3	(0,2)
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		32,7	171,7	10,2	(14,7)
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,1	0,3	(0,2)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	0,56	3,40	0,26	(0,22)

C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Stan na 1 stycznia 2026 roku (zbadane)	51,2	1 933,8	(2,1)	247,0	2 229,9	21,9		2 251,8
Zysk (strata) netto				28,6	28,6	(0,1)		28,5
Pozostałe całkowite dochody			4,1		4,1			4,1
Całkowite dochody ogółem			4,1	28,6	32,7	(0,1)		32,6
Dopłaty						0,2		0,2
Transfer pomiędzy kapitałami	23	26,8		(26,8)				0,0
Stan na 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	51,2	1 960,6	2,0	248,8	2 262,6	22,0		2 284,6
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				174,1	174,1	0,1		174,2
Pozostałe całkowite dochody			(2,4)		(2,4)			(2,4)
Całkowite dochody ogółem			(2,4)	174,1	171,7	0,1		171,8
Transfer pomiędzy kapitałami		(123,6)		123,6	0,0			0,0
Stan na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	51,2	1 933,8	(5,1)	217,1	2 197,0	21,3		2 218,3

D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone	
		30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		53,3	194,7
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		33,6	64,5
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		4,2	3,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(25,6)	42,8
Wynik na zbyciu aktywów		0,0	(0,5)
Różnice kursowe netto		12,3	(5,1)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,4)	(0,5)
Koszty finansowania		46,7	57,8
Zmiana kapitału obrotowego	15	(15,4)	(9,2)
Zmiana stanu aktywów finansowych		11,3	(24,4)
Inne korekty		0,5	0,4
Podatek dochodowy zapłacony		(12,6)	(72,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		74,3	186,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,0	13,1
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(26,2)	(51,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,8)	(1,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(27,0)	(39,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty i pożyczki		15,6	32,1
Obligacje		120,0	0,0
Kredyty		(45,2)	(91,1)
Obligacje		(100,0)	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,4)	(4,1)
Koszty finansowania		(53,0)	(59,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(64,0)	(122,5)
Przepływy pieniężne netto		(16,7)	24,7
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(16,7)	24,7
Środki pieniężne na początek okresu		97,6	134,6
Środki pieniężne na koniec okresu		80,9	159,3

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 148 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 czerwca 2026 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej (nota nr 1.3).

2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 19 stycznia 2026 roku powołana została spółka zależna PHN Młoda Białoleka 3 Sp. z o.o. Wpis do KRS nastąpił w dniu 23 stycznia 2026 roku.

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

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

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 14 kwietnia 2026 roku.

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

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

4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

Standard	Opis zmian	Przyjęcie do stosowania w UE	Data obowiązywania
MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Niezatwierdzone przez UE	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Niezatwierdzone przez UE	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”	Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	13 lutego 2026	1 stycznia 2027
MSSF 19 „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 wymagania:

- 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 częściowej 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 częściowej 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 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 czerwca 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 pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 74,3 mln PLN. Na ten dzień kapitał własny Grupy wynosił 2 284,6 mln PLN, natomiast kapitał obrotowy netto był ujemny i wynosił 318,3 mln PLN. Wynikało to przede wszystkim z ujęcia w zobowiązaniach krótkoterminowych zadłużenia w kwocie 567,9 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 pięć lat okres finansowania kredytu inwestycyjnego w kwocie 21,0 mln EUR, przeznaczonego na projekt biurowy i wymagalnego 31 grudnia 2026 roku; Grupa pozostaje w stałym kontakcie z bankiem finansującym, a w związku z przedłużeniem umowy najmu zawarcie umowy kontynuującej finansowanie obiektu jest oczekiwane na przełomie III i IV kwartału bieżącego roku;
- zrefinansować kredyt inwestycyjny w kwocie 24,9 mln EUR, dotyczący projektu biurowego i wymagalny 31 marca 2027 roku; Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami, otrzymała oferty kredytowe i planuje przedłużyć finansowanie o kolejne pięć lat;
- spłacać raty kapitałowe pozostałych kredytów inwestycyjnych oraz należne odsetki ze środków generowanych z bieżącej działalności operacyjnej.

2 września 2026 roku Grupa otrzymała od banku zwolnienie z obowiązku spełnienia kowenantów za II kwartał 2026 roku dotyczących kredytu inwestycyjnego w kwocie 48,8 mln PLN, wymagalnego w listopadzie 2028 roku, w związku z czym na dzień bilansowy kredyt ten został w całości zaprezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Ponadto w maju 2026 roku Grupa zawarła umowę pożyczki hipotecznej w kwocie 6,0 mln EUR. Zabezpieczeniem i źródłem spłaty pożyczki jest w pełni wynajęta nieruchomość Grupy. Pożyczka została uruchomiona w dniu 1 września 2026 roku. Ponadto Zarząd planuje:

- zawrzeć umowę kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 100,0 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;
- uruchomić w 2026 roku linie kredytowe na projekty mieszkaniowe do łącznej kwoty 66,5 mln PLN; komitet kredytowy banku finansującego wydał pozytywną decyzję w tym zakresie;
- 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 czerwca 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. W maju 2026 roku Grupa z powodzeniem wyemitowała obligacje o wartości 120,0 mln PLN.

W ocenie Zarządu założenia przyjęte w prognozach finansowych na 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. od 30 czerwca 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 odchyień 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 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. Zarząd analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane) i na dzień 30 czerwca 2026 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	138,1	95,7	128,8	28,6	0,0	391,2
Koszty działalności	(57,9)	(56,3)	(126,6)	(24,6)	0,0	(265,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	80,2	39,4	2,2	4,0	0,0	125,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,9)	(4,4)	(5,7)	(0,6)	(7,9)	(35,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	25,6	0,0	0,0	0,0	0,0	25,6
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,8)	0,0	(1,7)	0,0	(0,5)	(4,0)
Pozostałe przychody	0,9	0,0	0,8	0,0	0,2	1,9
Pozostałe koszty	(1,1)	0,0	(0,5)	0,0	(0,1)	(1,7)
Wynik z działalności operacyjnej	86,9	35,0	(4,9)	3,4	(8,3)	112,1
Przychody finansowe	1,3	0,0	0,0	0,3	0,0	1,6
Koszty finansowe	(56,1)	(0,4)	(1,1)	(2,7)	(0,1)	(60,4)
Podatek dochodowy	(12,3)	(6,6)	(5,7)	(0,2)	0,0	(24,8)
Wynik segmentu	19,8	28,0	(11,7)	0,8	(8,4)	28,5
Aktywa segmentu	3 897,7	429,2	112,5	163,7	39,0	4 642,1
Zobowiązania segmentu	2 047,3	49,3	138,2	88,9	33,8	2 357,5
Nakłady inwestycyjne	25,6	0,0	0,0	0,0	0,0	25,6
Amortyzacja	0,0	0,0	0,8	2,5	0,9	4,2

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	70,2	72,0	72,4	15,9	0,0	230,5
Koszty działalności	(28,0)	(39,5)	(69,3)	(12,7)	0,0	(149,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	42,2	32,5	3,1	3,2	0,0	81,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,1)	(2,1)	(2,8)	(0,3)	(4,7)	(18,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(6,2)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,6)	0,0	(1,7)	0,0	(0,3)	(2,6)
Pozostałe przychody	0,8	(0,4)	0,5	0,0	0,0	0,9
Pozostałe koszty	(0,5)	0,0	(0,4)	0,0	(0,1)	(1,0)
Wynik z działalności operacyjnej	27,6	30,0	(1,3)	2,9	(5,1)	54,1
Przychody finansowe	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Koszty finansowe	(23,7)	(0,2)	(0,6)	(1,4)	0,0	(25,9)
Podatek dochodowy	(3,9)	(5,7)	(5,2)	(0,3)	0,0	(15,1)
Wynik segmentu	0,6	24,1	(7,1)	1,2	(5,1)	13,7
Nakłady inwestycyjne	14,7	0,0	0,0	0,0	0,0	14,7
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,3	0,4	2,1

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2025 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	138,3	83,1	181,9	25,8	0,0	429,1
Koszty działalności	(54,6)	(62,4)	(175,5)	(23,1)	0,0	(315,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	83,7	20,7	6,4	2,7	0,0	113,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(20,9)	(3,1)	(4,6)	(0,3)	(8,0)	(36,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(42,8)	0,0	0,0	0,0	0,0	(42,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,8)	0,0	(0,5)	0,0	0,0	(2,3)
Pozostałe przychody	110,8	0,2	0,8	0,0	0,0	111,8
Pozostałe koszty	(2,4)	(0,1)	(0,6)	0,0	0,0	(3,1)
Wynik z działalności operacyjnej	127,1	17,7	1,5	2,4	(8,0)	140,7
Przychody finansowe	123,6	0,0	0,0	0,1	0,0	123,7
Koszty finansowe	(64,5)	(0,3)	(1,6)	(3,2)	(0,1)	(69,7)
Podatek dochodowy	(15,7)	(3,3)	(1,7)	0,2	0,0	(20,5)
Wynik segmentu	170,5	14,1	(1,8)	(0,5)	(8,1)	174,2
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	60,7	0,0	0,0	0,0	0,0	60,7
Amortyzacja	0,0	0,0	0,9	2,4	0,8	4,1

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	69,3	32,1	88,7	15,2	0,0	205,3
Koszty działalności	(25,8)	(24,4)	(88,8)	(12,0)	0,0	(151,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	43,5	7,7	(0,1)	3,2	0,0	54,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,5)	(2,3)	(2,1)	(0,2)	(4,4)	(19,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych	(2,3)	0,0	(0,5)	0,0	0,0	(2,8)
Pozostałe przychody	4,3	0,1	0,6	0,0	0,0	5,0
Pozostałe koszty	(2,4)	(0,1)	(0,2)	0,0	0,0	(2,7)
Wynik z działalności operacyjnej	37,1	5,4	(2,3)	3,0	(4,4)	38,8
Przychody finansowe	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
Koszty finansowe	(37,2)	(0,2)	(0,8)	(1,4)	0,0	(39,6)
Podatek dochodowy	(11,1)	(1,0)	(0,8)	(0,3)	0,0	(13,2)
Wynik segmentu	(8,9)	4,2	(3,9)	1,3	(4,4)	(11,7)
Nakłady inwestycyjne	33,4	0,0	0,0	0,0	0,0	33,4
Amortyzacja	0,0	0,0	0,5	1,1	0,4	2,0

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 770,7	3 565,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,0	140,1
Stan na koniec okresu	3 770,7	3 705,9

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 705,9	3 616,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	28,1	60,7
Skapitalizowane koszty finansowe	0,8	0,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	26,1	(42,8)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	0,0	18,4
Przeniesienie z zapasów związanych z działalnością deweloperską	7,1	0,0
Przeniesienie z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	6,1	0,0
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(9,0)	0,0
Rozliczenie wakacji czynszowych, prowizji oraz pozostałe zmiany	5,6	4,8
Stan na koniec okresu	3 770,7	3 658,2

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 9,9 mln PLN za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz 48,9 mln PLN w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku,
- modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 18,2 mln PLN za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz 11,8 mln PLN w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku.

Grupa wycenia posiadany portfel nieruchomości w odstępach kwartalnych, z zastrzeżeniem, że na koniec każdego roku wycenia wszystkie posiadane aktywa, a na koniec poszczególnych kwartałów wyłącznie te, dla których – w okresie od ostatniej wyceny – nastąpiły istotne zmiany, skutkujące zmianą wartości rynkowej. Nieruchomości do wyceny typowane są na podstawie analizy przesłanek, które kwalifikują nieruchomość do wyceny.

Analizowane są m.in.: wyniki ekonomiczne nieruchomości, otoczenie prawne, uregulowanie praw do nieruchomości, ograniczenia planistyczne, zakres i sposób użytkowania nieruchomości, wydane decyzje administracyjne. Należy podkreślić, że analizie podlega okres ostatniego kwartału, pod kątem zaistniałych istotnych okoliczności, które mają wpływ na wartość poszczególnych nieruchomości.

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);
- 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 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 353,7	3 177,4
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	417,0	417,3
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	0,0	111,2
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 770,7	3 705,9

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	138,1	138,3	70,2	69,3
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(57,9)	(54,6)	(28,0)	(25,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	25,6	(42,8)	(6,2)	4,0
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,5	0,0	0,5
Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	13,1	0,0	13,1
Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	(12,6)	0,0	(12,6)
Stan na koniec okresu	105,8	41,4	36,0	48,0

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	184,8	190,0
Nabycie	2,6	1,0
Amortyzacja	(3,9)	(3,9)
Stan na koniec okresu	183,5	187,1

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 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	33,7	33,3
Kaucje	5,8	6,3
Depozyty zablokowane	18,1	9,0
Wycena instrumentów pochodnych	1,5	1,0
Rachunki powiernicze	8,3	17,0
Długoterminowe aktywa finansowe	51,4	61,9
Kaucje	1,4	0,8
Depozyty zablokowane	37,0	48,4
Wycena instrumentów pochodnych	0,9	0,6
Pożyczki udzielone	12,1	12,1
Stan na koniec okresu	85,1	95,2

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	280,4	303,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	130,2	138,9
Produkcja w toku	77,7	100,8
Wyroby gotowe	54,8	46,4
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	17,7	17,7
Długoterminowe zapasy deweloperskie	96,7	94,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	95,3	93,4
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,4	1,4
Zapasy deweloperskie	377,1	398,6

Zmiana stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	398,6	368,5
Nakłady na budowę	41,8	64,9
Zbycie lokali	(56,2)	(60,9)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(7,1)	0,0
Aktualizacja wartości	0,0	(0,2)
Stan na koniec okresu	377,1	372,3

13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa	24,9	24,8
Zobowiązania	31,2	30,2
Kapitał własny	(6,3)	(5,4)

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Przychody	0,0	0,0	0,0	(0,1)
Koszty	(0,9)	(1,4)	(0,4)	(0,7)
Zysk (strata) netto	(0,9)	(1,3)	(0,4)	(0,7)

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	94,4	80,1	14,3	91,8	76,1	15,7
Należności handlowe	66,9	66,9	0,0	51,5	51,5	0,0
Należności publicznoprawne	9,1	0,0	9,1	10,7	0,0	10,7
Wakacje czynszowe	0,1	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0
Przedpłaty	5,2	0,0	5,2	5,0	0,0	5,0
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	9,5	9,5	0,0	20,5	20,5	0,0
Pozostałe należności	1,4	1,4	0,0	1,2	1,2	0,0
Pozostałe aktywa	2,2	2,2	0,0	2,7	2,7	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	6,7	0,0	6,7	8,2	0,0	8,2
Należności oraz pozostałe aktywa razem	101,1	80,1	21,0	100,0	76,1	23,9

	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Stan należności handlowych brutto	123,1	104,1
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(56,2)	(52,6)
Stan należności handlowych netto	66,9	51,5

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	52,6	56,5
Utworzenie odpisu	4,3	3,5
Rozwiązanie odpisu	(0,7)	(1,8)
Wykorzystanie odpisu	0,0	(8,2)
Stan na koniec okresu	56,2	50,0

15. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Zmiana stanu zapasów	17,5	(0,3)
Zmiana stanu należności	(5,4)	(9,1)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(5,9)	(2,4)
Zmiana stanu zobowiązań	(23,1)	10,3
Zmiana stanu rezerw	1,5	(7,7)
Razem	(15,4)	(9,2)

Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Amortyzacja	4,2	4,1
Odwrocenie odpisu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(0,9)
Razem	4,2	3,2

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

16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	31,8	64,1
Zbycie	0,0	(12,6)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(6,1)	0,0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	9,0	0,0
Aktualizacja wartości	(0,5)	0,9
Stan na koniec okresu	34,2	52,4

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	567,9	567,9	0,0	322,1	322,1	0,0
Kredyty	301,3	301,3	0,0	178,2	178,2	0,0
Obligacje	251,6	251,6	0,0	128,9	128,9	0,0
Pożyczki	15,0	15,0	0,0	15,0	15,0	0,0
Leasing	36,7	36,7	0,0	36,4	36,4	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,7	0,7	0,0	0,4	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	36,0	36,0	0,0	36,0	36,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	139,8	130,6	9,2	148,0	135,4	12,6
Zobowiązania handlowe	66,9	66,9	0,0	66,2	66,2	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	9,8	9,8	0,0	7,7	7,7	0,0
Kaucje otrzymane	21,7	21,7	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	7,2	7,2	0,0	3,6	3,6	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,3	1,3	0,0	2,7	2,7	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23,7	23,7	0,0	31,2	31,2	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6,1	0,0	6,1	1,0	0,0	1,0
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	28,5	0,0	28,5	42,7	0,0	42,7
Zobowiązania krótkoterminowe razem	779,0	735,2	43,8	550,2	493,9	56,3
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	843,7	843,7	0,0	1 085,8	1 085,8	0,0
Kredyty	596,3	596,3	0,0	735,0	735,0	0,0
Obligacje	228,0	228,0	0,0	331,6	331,6	0,0
Pożyczki	19,4	19,4	0,0	19,2	19,2	0,0
Leasing	408,8	408,8	0,0	414,9	414,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	1,5	1,5	0,0	0,4	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	407,3	407,3	0,0	414,5	414,5	0,0
Pozostałe	33,7	33,7	0,0	33,7	33,7	0,0
Kaucje otrzymane	28,5	28,5	0,0	26,0	26,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,7	1,7	0,0	4,6	4,6	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3,5	3,5	0,0	3,1	3,1	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 286,2	1 286,2	0,0	1 534,4	1 534,4	0,0
Zobowiązania razem	2 065,2	2 021,4	43,8	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 6 miesięcy 2026 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 81,5 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2026 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 95,7 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 88,9 mln PLN.

19. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2026 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 125,6 mln PLN oraz 772,0 mln PLN), obligacje korporacyjne (479,6 mln PLN) oraz pożyczki (34,4 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.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 407,9	1 541,9
Zaciągnięcie finansowania	135,6	32,1
Odsetki naliczone	41,8	50,8
Spłata kapitału	(145,2)	(91,1)
Spłata odsetek	(40,6)	(50,1)
Niezrealizowane różnice kursowe	12,3	(5,1)
Konwersja na kapitał mniejszości	(0,2)	0,0
Stan na koniec okresu	1 411,6	1 478,5

20. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 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	29,6	10,1	19,5	28,3	9,7	18,6
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	15,9	10,1	5,8	15,8	10,1	5,7
Świadczenia pracownicze	8,4	3,6	4,8	8,9	3,6	5,3
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	20,1	0,0	20,1	18,4	0,0	18,4
Pozostałe	17,8	1,0	16,8	18,9	1,1	17,8
Razem	91,8	24,8	67,0	90,3	24,5	65,8

21. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 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 czerwca 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 zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2026 roku w kwocie 248,8 mln PLN zwiększyły się z poziomu 247,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku w związku z:

- wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2026 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 28,6 mln PLN,
- przeznaczeniem zysku netto za rok 2025 na kapitał zapasowy w kwocie 26,8 mln PLN.

24. Przychody ze sprzedaży

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody z umów z klientami	289,4	325,0	178,7	153,1
Przychody z najmu	101,8	104,1	51,8	52,2
Razem przychody	391,2	429,1	230,5	205,3

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	138,1	138,3	70,2	69,3
Przychody z działalności deweloperskiej	95,7	83,1	72,0	32,1
Przychody z działalności budowlanej	128,8	181,9	72,4	88,7
Przychody z pozostałych działalności	28,6	25,8	15,9	15,2
Działalność hotelowa	20,7	20,9	11,2	12,0
Pozostałe	7,9	4,9	4,7	3,2
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	391,2	429,1	230,5	205,3

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Polska	390,2	394,5	230,0	187,1
Najem	138,1	138,3	70,2	69,3
Działalność deweloperska	95,7	83,1	72,0	32,1
Działalność budowlana	127,8	147,3	71,9	70,5
Pozostała działalność	28,6	25,8	15,9	15,2
Niemcy	1,0	34,6	0,5	18,2
Działalność budowlana	1,0	34,6	0,5	18,2
Razem przychody	391,2	429,1	230,5	205,3

25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Odszkodowania	0,4	1,1	0,2	0,5
Zwrot podatku naliczonego VAT pomniejszony o koszty	0,0	106,0	0,0	0,0
Rozwiązanie rezerw	0,5	2,8	0,1	2,8
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów niefinansowych	0,0	0,9	0,0	0,8
Pozostałe	1,0	1,0	0,6	0,9
Pozostałe przychody razem	1,9	111,8	0,9	5,0

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

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

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	57,9	54,6	28,0	25,8
Koszty działalności deweloperskiej	56,3	62,4	39,5	24,4
Koszty działalności budowlanej	126,6	175,5	69,3	88,8
Koszty pozostałych działalności	24,6	23,1	12,7	12,0
Działalność hotelowa	18,7	18,0	9,1	8,7
Pozostałe	5,9	5,1	3,6	3,3
Koszty działalności operacyjnej razem	265,4	315,6	149,5	151,0

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Odszkodowania i kary	0,2	0,1	0,0	0,1
Zawiązanie rezerw	0,4	2,2	0,2	2,1
Pozostałe	1,1	0,8	0,8	0,5
Pozostałe koszty razem	1,7	3,1	1,0	2,7

27. Koszty według rodzaju

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Amortyzacja	4,2	4,1	2,1	2,0
Zużycie materiałów i energii	49,9	68,8	23,8	27,9
Usługi obce	158,7	205,7	91,2	107,2
Podatki i opłaty	15,1	14,7	7,5	7,4
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	54,8	58,4	27,3	30,1
Pozostałe koszty rodzajowe	7,9	9,4	3,0	4,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
Zmiana stanu produktów	10,3	(8,6)	12,6	(8,1)
Koszty działalności operacyjnej razem	300,9	352,5	167,5	170,5
Koszty administracyjne	(28,9)	(33,9)	(15,0)	(17,6)
Koszty sprzedaży	(6,6)	(3,0)	(3,0)	(1,9)
Koszt własny sprzedaży	265,4	315,6	149,5	151,0

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody odsetkowe	1,5	108,5	0,6	2,3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0,8	2,5	0,2	2,0
Odsetki podatkowe od nieterminowego zwrotu podatku VAT	0,0	105,1	0,0	0,0
Inne odsetki	0,7	0,9	0,4	0,3
Różnice kursowe	0,1	15,2	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	1,6	123,7	0,6	2,3

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty finansowania	46,7	56,9	23,3	29,2
Kredyty i pożyczki	22,4	23,1	11,5	12,0
Leasing	8,5	8,3	3,9	4,3
Od wyemitowanych papierów wartościowych	15,8	25,5	7,9	12,9
Różnice kursowe	11,9	10,3	1,3	10,2
Pozostałe koszty finansowe	1,8	2,5	1,3	0,1
Koszty finansowe razem	60,4	69,7	25,9	39,5

29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Podatek bieżący	(20,5)	(22,9)	(14,3)	(16,6)
Podatek odroczony	(4,3)	2,4	(0,8)	3,4
Podatek dochodowy	(24,8)	(20,5)	(15,1)	(13,2)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2026	4,9	(191,5)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	2,1	(6,4)
30 czerwca 2026 niebadane	7,0	(197,9)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2025	8,0	(162,4)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	0,0	2,4
30 czerwca 2025 niebadane	8,0	(160,0)

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

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

30. Zysk na jedną akcję

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

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	28,6	174,1	13,4	(11,5)
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)	0,56	3,40	0,26	(0,22)

Rozwodniony zysk (strata) na akcję w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 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 czerwca 2026 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 358,4 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 19,4 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	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przychody	54,1	55,8	27,5	24,3

Rozliczone koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Koszty	12,4	11,1	7,1	7,2

Zobowiązania	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Zobowiązania	543,6	542,1

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

Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	3,8	1,2	3,2	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,6	0,7	0,3	0,4
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,4	0,2	0,3	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,2	0,1	0,1
Razem	5,0	2,3	3,9	1,2

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

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

34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej

W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 3 września 2026 roku.

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Michał Hamryszak

Członek Zarządu ds. Finansowych

Aldona Góra-Sawicka

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Jednostkowe
Sprawozdanie Finansowe
Spółki**

**Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 2026 roku**

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

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

	Nota	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1,8	1,0
Wartości niematerialne		0,2	0,2
Udziały w jednostkach zależnych	6	2 139,9	2 128,4
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7	389,3	386,7
Aktywa trwałe razem		2 531,2	2 516,3
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	8	41,3	23,6
Należności z tytułu podatku dochodowego		5,0	5,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	130,5	111,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4,9	10,8
Aktywa obrotowe razem		181,7	150,5
Aktywa razem		2 712,9	2 666,8
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	(17,1)	(43,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	9	(289,3)	(155,5)
Rezerwy krótkoterminowe	9	(0,3)	(0,3)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(306,7)	(198,9)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	9	(354,7)	(446,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(10,8)	(8,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	9	(1,5)	(0,9)
Rezerwy długoterminowe	9	(0,6)	(0,6)
Zobowiązania długoterminowe razem		(367,6)	(456,1)
Zobowiązania razem		(674,3)	(655,0)
Aktywa netto		2 038,6	2 011,8
Kapitały			
Kapitał podstawowy	10	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		26,8	26,8
Kapitał własny ogółem		2 038,6	2 011,8
Kapitały i zobowiązania razem		2 712,9	2 666,8

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	12	27,7	22,2	12,9	10,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	12	(27,9)	(25,2)	(14,2)	(12,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	9,4	61,5	7,1	(7,4)
Dywidendy		36,1	23,7	36,1	23,7
Przychody finansowe	13	15,5	25,0	7,9	13,8
Koszty finansowe	13	(24,2)	(32,7)	(12,2)	(15,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		0,0	3,7	0,0	(3,9)
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		36,6	78,2	37,6	8,5
Koszty administracyjne i sprzedaży		(7,2)	(7,2)	(4,3)	(3,9)
Pozostałe przychody		0,2	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty		(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		29,5	71,0	33,2	4,6
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		29,5	71,0	33,2	4,6
Podatek dochodowy		(2,7)	0,0	(2,5)	3,7
Zysk (strata) netto		26,8	71,0	30,7	8,3
Całkowite dochody ogółem		26,8	71,0	30,7	8,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję w PLN		0,52	1,39	0,60	0,17

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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				26,8	26,8
Całkowite dochody ogółem za okres				26,8	26,8
Podział zysku			26,8	(26,8)	0,0
Stan na 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	51,2	1 747,5	213,1	26,8	2 038,6
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)	51,2	1 871,1	186,3	(123,6)	1 985,0
Zysk (strata) netto za okres				71,0	71,0
Całkowite dochody ogółem za okres				71,0	71,0
Pokrycie straty		(123,6)		123,6	0,0
Stan na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	51,2	1 747,5	186,3	71,0	2 056,0

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026 niebadane	30 czerwca 2025 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	29,5	71,0
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(43,3)	(74,3)
Amortyzacja	0,5	0,5
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	(9,4)	(61,5)
Różnice kursowe netto	(0,1)	0,1
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(15,3)	(21,4)
Koszty finansowania	23,1	32,5
Zmiana kapitału obrotowego	(43,1)	(21,0)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	1,0	(3,5)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	(1,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(13,8)	(4,4)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Splata pożyczek	41,4	121,2
Odsetki z działalności inwestycyjnej	9,1	15,3
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,2)
Udzielenie pożyczek	(58,9)	(108,5)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(1,3)	(9,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9,8)	17,9
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie pożyczek	18,0	22,8
Emisja obligacji	120,0	0,0
Splata pożyczek	0,0	(11,7)
Splata obligacji	(100,0)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,2)	(0,2)
Koszty finansowania	(20,1)	(29,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17,7	(18,4)
Przepływy pieniężne netto	(5,9)	(4,9)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(5,9)	(4,9)
Środki pieniężne na początek okresu	10,8	10,7
Środki pieniężne na koniec okresu	4,9	5,8

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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

W pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka zanotowała zysk netto w wysokości 26,8 mln PLN. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka wykazuje wysoki kapitał własny ogółem równocześnie kapitał obrotowy netto jest ujemny i wynosi 125,0 mln PLN. Na sytuację tę wpływ ma przede wszystkim prezentacja w krótkoterminowym zadłużeniu planowanych kosztów odsetek od obligacji płatnych w ciągu roku od dnia bilansowego szacowanych na 21,6 mln PLN oraz obligacji serii D zapadających 5 marca 2027 roku w kwocie 230,0 mln PLN.

W związku z powyższym Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Spółki na okres 12 miesięcy od dnia bilansowego, uwzględniając wszystkie znane na ten moment fakty i okoliczności oraz przewidywaną sytuację rynkową i gospodarczą.

W zakresie zadłużenia Zarząd Spółki zdecydował o refinansowaniu obligacji serii D. Ponadto planuje zawarcie umowy kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 100,0 mln PLN. Bank finansujący wydał pozytywną decyzję w sprawie finansowania obrotowego, a Spółka otrzymała Confirmation Letter potwierdzający jego warunki.

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

Zarząd Spółki ocenia, że Spółka będzie terminowo regulować zobowiązania i pozyskiwać środki niezbędne do finansowania działalności, a założenia przyjęte w projekcjach finansowych obejmujących 12 miesięcy od dnia bilansowego, tj. 30 czerwca 2026 roku, są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka realizuje te założenia bez istotnych odchyleń od planu.

Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, że nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka w dającej się przewidzieć przyszłości będzie kontynuować działalność.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem niektórych pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

Standard	Opis zmian	Przyjęcie do stosowania w UE	Data obowiązywania
MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Niezatwierdzone przez UE	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Niezatwierdzone przez UE	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”	Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	13 lutego 2026	1 stycznia 2027
MSSF 19 „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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Jednostka 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.

Jednostka zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia tych standardów, interpretacji lub zmian na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki 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 częściowej 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 częściowej zysku z działalności operacyjnej jako punktu wyjścia przy prezentacji przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej metodą pośrednią.

Spółka nie zastosowała nowego standardu wcześniej przy sporządzaniu niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, Spółka nie zakończyła analizy wpływu pierwszego zastosowania nowego standardu na sprawozdanie finansowe Spółki, stąd nie prezentuje szczegółowych ujawnień w tym zakresie.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. 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. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości były takie same jak opisane w nocie nr 7.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki była zbliżona do ich wartości godziwej.

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 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 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 sprawozdania finansowego.

5. Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy holdingowej. Zarząd ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

6. Udziały w jednostkach zależnych

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2026	Zwiększenia	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2025	Zwiększenia	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2025
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 812,0	0,0	0,0	1 812,0	0,0	49,7	1 762,3
Dalmor S.A.	3,3	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	3,3
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	6,6	0,0	0,5	6,1	0,0	0,4	5,7
PHN 4 Sp. z o.o. w likwidacji*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	31,5	1,3	4,8	25,4	13,1	(14,8)	27,1
PHN Hotel Management PHN K Sp. z o.o. S.K.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Property Management Sp. z o.o.	9,0	0,8	(0,5)	8,7	0,8	7,9	0,0
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	10,4	0,0	0,0	10,4	0,0	0,3	10,1
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	14,3	0,0	(0,7)	15,0	0,0	0,8	14,2
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	1,9	0,0	0,5	1,4	0,0	(0,4)	1,8
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki Sp. z o.o.	10,4	0,0	0,0	10,4	0,0	0,0	10,4
Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A.	170,5	0,0	0,0	170,5	0,0	0,0	170,5
PHN K Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN INSTA 21 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Prymasa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	38,5	0,0	4,8	33,7	0,0	(13,5)	47,2
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.	31,4	0,0	0,0	31,4	0,0	0,0	31,4
PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o.	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Młoda Białoleka Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Kolejowa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SKYSAWA Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Zielony Miłostów Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Nowa Nakielska Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN JP1134 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Młoda Białoleka 3 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
Razem	2 139,9	2,1	9,4	2 128,4	13,9	30,4	2 084,1

*Likwidacja spółki została zarejestrowana w KRS z dniem 17.07.2026 roku

Łączne saldo odpisu aktualizującego udziały na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 103,9 mln PLN. Łączne saldo odpisu aktualizującego udziały na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiło 113,3 mln PLN.

Zmiana odpisu aktualizującego udziały na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 61,5 mln PLN.

7. Pozostałe aktywa finansowe

Zmiana stanu nabytych obligacji i udzielonych pożyczek	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
	niebadane	niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	497,8	610,0
Udzielenie pożyczki	58,9	108,5
Odsetki naliczone	15,3	21,4
Splata kapitału	(41,4)	(121,2)
Splata odsetek	(9,1)	(15,3)
Różnice kursowe	0,1	(0,1)
Wycena do wartości godziwej	(1,0)	3,2
Konwersja na kapitał	(0,8)	0,0
Utrata wartości, oczekiwane straty kredytowe	0,0	0,3
Stan na koniec okresu	519,8	606,8

Nabyte obligacje i pożyczki udzielone	30 czerwca 2026 niebadane	31 grudnia 2025 zbadane
Długoterminowe	389,3	386,7
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	65,6	64,0
Pożyczki wyceniane w zamortyzowanym koszcie	323,7	322,7
Krótkoterminowe	130,5	111,1
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	65,0	47,7
Pożyczki wyceniane w zamortyzowanym koszcie	29,9	29,0
Obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	35,6	34,4
Stan na koniec okresu	519,8	497,8

Łączne saldo odpisu aktualizującego wartość pożyczek i obligacji na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 3,0 mln PLN, a na dzień 31 grudnia 2025 wynosiło 3,0 mln PLN.

8. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	41,3	39,4	1,9	23,6	22,3	1,3
Należności handlowe	10,7	10,7	0,0	22,3	22,3	0,0
Należności z tytułu dywidend	28,7	28,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1,9	0,0	1,9	1,3	0,0	1,3
Należności z tytułu podatku dochodowego	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0
Należności oraz pozostałe aktywa razem	46,3	39,4	6,9	23,6	22,3	1,3

9. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2026 niebadane			31 grudnia 2025 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	289,3	289,3	0,0	155,5	155,5	0,0
Leasing floty samochodowej	0,3	0,3	0,0	0,1	0,1	0,0
Obligacje	251,6	251,6	0,0	128,9	128,9	0,0
Pożyczki	37,4	37,4	0,0	26,5	26,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17,1	14,7	2,4	43,1	38,8	4,3
Zobowiązania handlowe	3,7	3,7	0,0	20,1	20,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,4	0,0	2,4	4,3	0,0	4,3
Zobowiązania pracownicze	7,1	7,1	0,0	7,3	7,3	0,0
Zaliczki otrzymane na poczet przewidywanych dywidend od jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0	7,4	7,4	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3,9	3,9	0,0	4,0	4,0	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem	306,7	304,0	2,7	198,9	194,3	4,6
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	354,7	354,7	0,0	446,5	446,5	0,0
Leasing floty samochodowej	0,7	0,7	0,0	0,1	0,1	0,0
Pożyczki	126,0	126,0	0,0	114,8	114,8	0,0
Obligacje	228,0	228,0	0,0	331,6	331,6	0,0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,6	0,0	0,6	0,6	0,0	0,6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1,5	1,5	0,0	0,9	0,9	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	356,8	356,2	0,6	448,0	447,4	0,6
Zobowiązania razem	663,5	660,2	3,3	646,9	641,7	5,2

10. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 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.

11. Przeznaczenie zysku netto Spółki za 2025 rok

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2026 roku zysk netto Spółki za 2025 rok został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

12. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej obejmują przychody z tytułu świadczonych przez Spółkę usług zarządzania oraz udzielonych poręczeń na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania obejmujący między innymi koszty wynagrodzeń oraz innych usług niezbędnych do świadczenia usług wsparcia na rzecz jednostek zależnych.

13. Przychody i koszty finansowe

W przychodach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji od podmiotów powiązanych.

W kosztach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji.

14. Niepodzielony wynik finansowy

Kwota 26,8 mln PLN tworząca niepodzielony wynik finansowy wykazany na dzień 30 czerwca 2026 roku stanowi zysk netto wypracowany w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku.

15. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 358,4 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość udzielonych poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. wynosiła 354,0 mln PLN.

Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

17. Oświadczenia Zarządu Jednostki**W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 3 września 2026 roku.

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Michał Hamryszak

Członek Zarządu ds. Finansowych

Aldona Góra-Sawicka

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Teresa Żołądek

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Sprawozdanie Zarządu z Działalności
Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia
30 czerwca 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 148 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 są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wartość portfela



3,6 mld PLN

Liczba nieruchomości



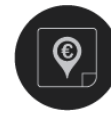
148 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



480 tys. m²

Grunty



600 ha

1.2 Model biznesowy

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

- ponad 1,6 mld PLN przychodów netto w 2030 r.,
- ponad 400 mln PLN wyniku EBITDA w 2030 r. i ponad 1,4 mld PLN wyniku EBITDA w latach 2025-2030,
- ponad 180 mln PLN 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. m ² nowej powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. m ² nowej powierzchni magazynowej	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o wartości ponad 2 740 mln PLN	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 ponad 30 tys. m ² 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	
	30.06.2026	31.12.2025
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
8. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
9. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 4 SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
11. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
15. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
17. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
18. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
20. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
21. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
22. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
23. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
24. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
27. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
28. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%

40. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN JP1134 SP. Z O.O.	100%	100%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA 3 SP. Z O.O.	100%	0%
48. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
49. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	75%	75%
50. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
54. PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.	100%	100%
55. PHN YACHT PARK SP. Z O.O.	100%	0%
56. PARZNIOW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
57. 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 Białoleka 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji III etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „Młoda Białoleka”, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Geodezyjnej (Lewandów). Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 23 stycznia 2026 roku;
- 2) w dniu 4 lutego 2026 roku spółka PHN SPV 16 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawiązała spółkę pod firmą PHN Yacht Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby planowanej realizacji II etapu inwestycji mieszkaniowej „Yacht Park”, zlokalizowanej w Gdyni na terenie Mola Rybackiego. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 17 lutego 2026 roku.

2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 30 czerwca 2026 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 148 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem zapasów, wyniosła 3 554,0 mln PLN.

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

Portfel nieruchomości Grupy PHN:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTFELEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie
- Liczba nieruchomości: 134 - Łączna wartość: 3 373,1 mln PLN	- Liczba nieruchomości: 14 - Łączna wartość: 180,9 mln PLN	- Liczba nieruchomości: 15 - Łączna wartość: 83,2 mln PLN
148 nieruchomości 3 554,0 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*: 257,1 mln PLN - NOI H1 2026*: 2,4 mln PLN - YIELD H1 2026*: 3,0% - GLA: 54 tys. m2	- Liczba nieruchomości: 92 - Łączna wartość*: 3 151,8 mln PLN - NOI H1 2026*: 78,5 mln PLN - YIELD H1 2026*: 6,1% - 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

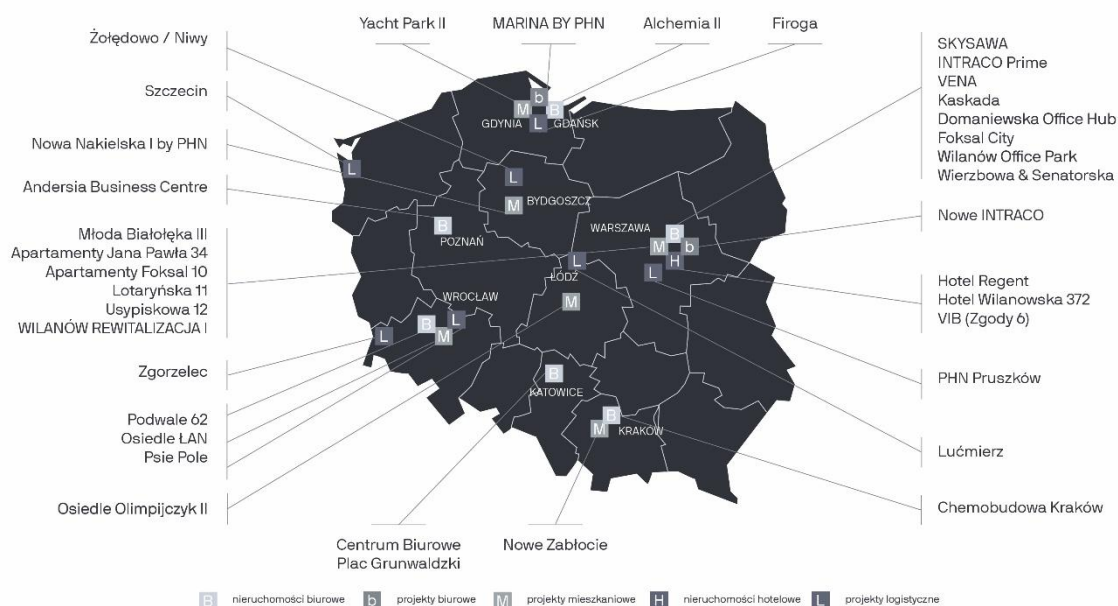
*przy wskazaniu wartości rynkowej wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, przy wyliczaniu NOI i YIELD wyłączono: 1) nieruchomości nie posiadające potencjału do generowania przychodów, 2) Hotel Regent

TOP 10 nieruchomości Grupy PHN:

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	625,6 mln PLN	34 500 m2
2. PARZNIEW (MAGAZYN)	Brwinów	225,1 mln PLN	54 300 m2
3. ALCHEMIA II	Gdańsk	191,1 mln PLN	28 900 m2
4. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	175,9 mln PLN	28 200 m2
5. INTRACO PRIME	Warszawa	171,6 mln PLN	13 000 m2
6. KASKADA	Warszawa	132,5 mln PLN	17 200 m2
7. VENA	Warszawa	131,0 mln PLN	16 000 m2
8. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	122,3 mln PLN	14 500 m2
9. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	106,5 mln PLN	17 600 m2
10. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	93,2 mln PLN	8 800 m2
		1 974,8 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**

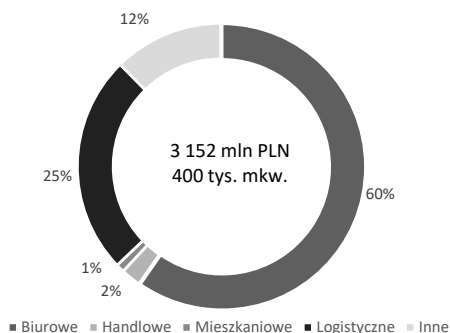
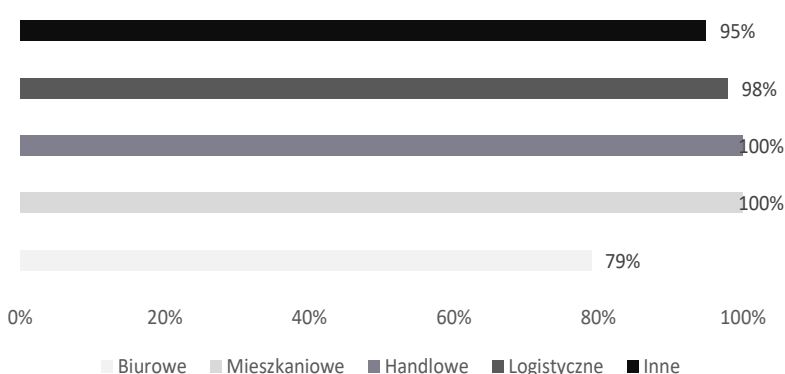
Na dzień 30 czerwca 2026 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ok. 480 tys. m² GLA, w tym:

- 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 czerwca 2026 roku wynosił 76% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Wskaźnik poziomu wynajęcia dla nieruchomości z filaru Najem wyniósł 84%.

Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

(% GLA)

**Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem (% powierzchni)****2.4 Wynik z najmu**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nieruchomości znajdujące się w portfolio Grupy PHN w filarze Najem i Development osiągnęły wynik z najmu w wysokości 80,9 mln PLN.

2.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Grupa PHN nie nabyła, a także nie zbyła żadnej z posiadanych nieruchomości.

3. Działalność Grupy PHN

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

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

Główne segmenty działalności:

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

Pozostałe segmenty działalności:

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

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

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

3.1 Najem

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

W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Do kluczowych nieruchomości należą – SKYSAWA, INTRACO Prime, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub, Foksal City oraz nowo wybudowany budynek VENA na warszawskiej Woli, który dostarczył blisko 16 tys 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, 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 Białoleka 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 Białoleka 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 budowlana

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

3.4 Działalność pozostała

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

3.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

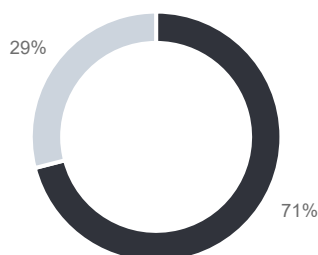
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Grupa wyróżnia różne grupy odbiorców, związane z danym segmentem działalności.

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 czerwca 2026 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

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

Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

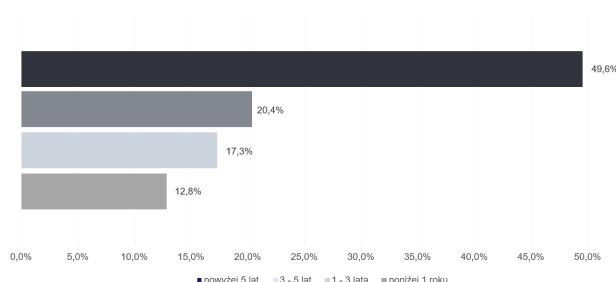
(% powierzchni wynajętej)



■ Najem na czas określony ■ Najem na czas nieokreślony

Struktura umów najmu na czas określony

(% wynajętej powierzchni na czas określony)



4. Sytuacja finansowa Grupy PHN

EBITDA po 6 miesiącach 2026 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 116,3 mln PLN i była niższa o 28,5 mln PLN względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości) wyniosła 90,7 mln PLN i była wyższa o 2,9 mln PLN względem 6 miesięcy 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa PHN zatrudniała 538 osób, w tym w obszarze działalności budowlanej 292 osób.

Wynik z najmu



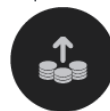
80,2 mln PLN

Wynik z działalności deweloperskiej



39,4 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



90,3 mln PLN

Skorygowana EBITDA



90,7 mln PLN

4.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w okresie pierwszego półrocza 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 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku ich wartość wzrosła o 64,8 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (28,1 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (9,9 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (18,2 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (5,6 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (0,8 mln PLN),
- przeniesienia z zapasów związanych z działalnością deweloperską (7,1 mln PLN),
- przeniesienia z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (2,9 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku o kwotę 1,3 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 3,9 mln PLN oraz nabyciem w kwocie 2,6 mln PLN.

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku zmalały o 38,6 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zmniejszenia poziomu środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych (16,3 mln PLN),
- zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich w kwocie 23,4 mln PLN wynika w szczególności ze zbyciem lokali (56,2 mln PLN), poniesieniem nakładów na deweloperskie projekty mieszkaniowe (41,8 mln PLN) oraz przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych (7,1 mln PLN),
- zmniejszenia należności z tytułu podatku dochodowego (1,5 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku wzrosła o 32,7 mln PLN, w efekcie zrealizowania zysku netto w wysokości 28,6 mln PLN powiększonego o pozostałe całkowite dochody 4,1 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku zmniejszył się o 241,5 mln PLN w wyniku:

- spadku zadłużenia z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek (242,1 mln PLN), głównie w efekcie przeklasyfikowania obligacji serii D oraz kredytu inwestycyjnego z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności,
- zmniejszenia zadłużenia z tytułu leasingu (6,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (6,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 230,0 mln PLN głównie w wyniku:

- zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (245,8 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 (8,2 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (14,2 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (5,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (1,2 mln PLN).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana
Aktywa	4 642,1	4 621,2	0,5%
Aktywa trwałe	4 111,8	4 054,7	1,4%
Nieruchomości inwestycyjne	3 770,7	3 705,9	1,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	183,5	184,8	(0,7%)
Długoterminowe zapasy deweloperskie	96,7	94,8	2,0%
Długoterminowe aktywa finansowe	51,4	61,9	(17,0%)
Aktywa obrotowe	496,1	534,7	(7,2%)
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	280,4	303,8	(7,7%)
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	94,4	91,8	2,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	114,6	130,9	(12,5%)
Pasywa	4 642,1	4 621,2	0,5%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 262,6	2 229,9	1,5%
Zobowiązania razem	(2 357,5)	(2 369,4)	(0,5%)
Zobowiązania długoterminowe	(1 508,9)	(1 750,4)	(13,8%)
Zobowiązania krótkoterminowe	(846,0)	(616,0)	37,3%
Aktywa netto	2 284,6	2 251,8	1,5%

4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W okresie pierwszego półrocza 2026 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 28,5 mln PLN. Wynik był o 145,7 mln PLN niższy niż w okresie 6 miesięcy 2025 roku głównie w efekcie netto:

- niższego wyniku z najmu o 3,5 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 18,7 mln PLN, w związku z przekazaniem większej ilości mieszkań nabywcom będącej efektem większej ilości mieszkań do przekazania w ofercie,
- niższego wyniku z działalności budowlanej o 4,2 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 1,3 mln PLN,
- niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 1,4 mln PLN,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w okresie 6 miesięcy 2026 roku wyższy o 68,4 mln PLN niż analogicznym okresie ubiegłego roku),
- niższego o 108,5 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów (w okresie 6 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zwrot środków dotyczących odliczenia podatku naliczonego VAT w kwocie 110,8 mln PLN),
- niższego wyniku z działalności finansowej o 112,8 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	6 miesięcy zakończone		Zmiana
	30.06.2026	30.06.2025	
Przychody operacyjne	391,2	429,1	(8,8%)
Koszty operacyjne	(265,4)	(315,6)	(15,9%)
Zysk brutto ze sprzedaży	125,8	113,5	10,8%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(35,5)	(36,9)	(3,8%)
Zysk netto ze sprzedaży	90,3	76,6	17,9%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	(42,3)	160,5%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112,1	140,7	(20,3%)
Zysk (strata) netto	28,5	174,2	(83,6%)
EBITDA	116,3	144,8	(19,6%)
Skorygowana EBITDA	90,7	87,8	3,3%

4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie pierwszego półrocza 2026 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 74,3 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 53,3 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 49,0 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 15,4 mln PLN,
- zapłaty 12,6 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie pierwszego półrocza 2026 roku w kwocie 27,0 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 26,2 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,8 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 64,0 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 15,6 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 46,6 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 53,0 mln PLN.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		Zmiana
	30.06.2026	30.06.2025	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	74,3	186,9	(60,2%)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(27,0)	(39,5)	(31,6%)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(64,0)	(122,7)	(47,8%)

4.5 Segmentowa analiza wyników

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	30.06.2026	30.06.2025	Zmiana
Marża brutto [1]	32,2%	26,5%	5,7 p.p.
Rentowność operacyjna [2]	23,2%	20,5%	2,7 p.p.
Rentowność majątku ogółem [3]	2,0%	1,9%	0,1 p.p.
Rentowność kapitałów własnych [4]	4,0%	4,0%	0,0 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 6 miesięcy 2026 roku wyniósł 32,2% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrósł o 5,7 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych po 6 miesiącach 2026 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 23,2%, 2,0%, 4,0%. Wskaźniki rentowności uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wskaźniki płynności	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,1	0,2	(36,3%)
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,3	0,4	(32,0%)
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,6	0,9	(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 czerwca 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)	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,3%	38,3%	0,0%
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 czerwca 2026 roku kształtował się na poziomie 38,3%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,7.

4.7 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	1H 2026	1H 2025
Przychody ze sprzedaży	391,2	429,1
Koszty działalności	(265,4)	(315,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	125,8	113,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(35,5)	(36,9)
Wynik netto ze sprzedaży	90,3	76,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	(42,3)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(4,0)	(2,3)
Pozostałe przychody	1,9	111,8
Pozostałe koszty	(1,7)	(3,1)
Wynik z działalności operacyjnej	112,1	140,7
Amortyzacja	4,2	4,1
EBITDA	116,3	144,8
Skorygowana EBITDA	90,7	87,8

Wyniki finansowe z najmu	1H 2026	1H 2025
Przychody ze sprzedaży	138,1	138,3
Koszty działalności	(57,9)	(54,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	80,2	83,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,9)	(20,9)
Wynik netto ze sprzedaży	63,3	62,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	(42,3)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,8)	(1,8)
Pozostałe przychody	0,9	110,8
Pozostałe koszty	(1,1)	(2,4)
Wynik z działalności operacyjnej	86,9	127,1
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	86,9	127,1
Skorygowana EBITDA	61,3	63,4

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1H 2026	1H 2025
Przychody ze sprzedaży	95,7	83,1
Koszty działalności	(56,3)	(62,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	39,4	20,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,4)	(3,1)
Wynik netto ze sprzedaży	35,0	17,6
Pozostałe przychody	0,0	0,2
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	35,0	17,7
EBITDA	35,0	17,7
Skorygowana EBITDA	35,0	17,7

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1H 2026	1H 2025
Przychody ze sprzedaży	128,8	181,9
Koszty działalności	(126,6)	(175,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	2,2	6,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(4,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(3,5)	1,8
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,7)	(0,5)
Pozostałe przychody	0,8	0,8
Pozostałe koszty	(0,5)	(0,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(4,9)	1,5
Amortyzacja	0,8	0,9
EBITDA	(4,1)	2,4
Skorygowana EBITDA	(4,1)	9,0

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	1H 2026	1H 2025
Przychody ze sprzedaży	28,6	25,8
Koszty działalności	(24,6)	(23,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	4,0	2,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,3)
Wynik netto ze sprzedaży	3,4	2,4
Wynik z działalności operacyjnej	3,4	2,4
Amortyzacja	2,5	2,4
EBITDA	5,9	4,8
Skorygowana EBITDA	5,9	4,8

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1H 2026	1H 2025
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,9)	(8,0)
Wynik netto ze sprzedaży	(7,9)	(8,0)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	0,0
Pozostałe przychody	0,2	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(8,3)	(8,0)
Amortyzacja	0,9	0,8
EBITDA	(7,4)	(7,2)
Skorygowana EBITDA	(7,4)	(7,2)

4.8 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

5. Działalność inwestycyjna

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

Wybudowana powierzchnia
biurowa



94 600 m2

Powierzchnia biurowa
planowana



27 600 m2

Liczba wybudowanych
mieszkań



1 785 szt.

Liczba mieszkań
w budowie



390 szt.

5.1 Biurowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które w długoterminowej perspektywie zapewnią stabilne źródło przychodów. W 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 czerwca 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, trwają prace przygotowawcze do rozbiórki, 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 Białoleka 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 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku.

	Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2025	Lokale sprzedane * w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	Powierzchnia lokali sprzedanych (m ²)	Wartość umów deweloperskich (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 30.06.2026
PROJEKTY ZAKOŃCZONE								
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	7 305	120	55	30	5 381	92 709	35
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	7 949	132	109	23	1 396	12 758	0
MŁODA BIAŁOLEKA II	Warszawa	10 053	181	150	30	1 631	19 015	1
		25 307	433	314	83	8 407	124 483	36

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

	Lokalizacja	Łączna powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba mieszkań	Lokale sprzedane* do 31.12.2025	Lokale sprzedane * w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	Powierzchnia lokali sprzedanych (m ²)	Wartość umów deweloperskich (w tys. PLN)	Lokale na sprzedaż na 30.06.2026
PROJEKTY W REALIZACJI								
APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	2 267	46	5	7	395	10 866	34
MŁODA BIAŁOLEKA III	Warszawa	9 158	174	0	0	0	0	174
NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	9 857	170	1	6	350	3 400	163
		21 282	390	6	13	744	14 266	371

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

Zestawienie lokali mieszkalnych przekazanych w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku

Tabela przedstawia przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wraz powierzchniami przynależnymi, w tym garaży, które zostały przekazane nabywcom w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku.

Projekt	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Przychody tys. PLN	%
NOWE ZABŁOCIE I	47	3 167	54 967	58%
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	36	2 062	23 884	25%
OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	24	1 513	13 829	15%
KOLEJ NA 19	2	89	1 870	2%
OSIEDLE ŁAN I	0	0	164	0%
109	6 831	94 713	100%	

Projekty zakończone (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w trakcie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku

Projekt	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali (m2)	Łączna liczba sprzedanych lokali * na 30.06.2026	Łączna liczba przekazanych** lokali w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 30.06.2026
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	120	7 305	85	47	38

* na podstawie umów deweloperskich

** na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego

Projekty zakończone w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku

Tabela przedstawia informacje dotyczące projektów zakończonych (uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, z których przychód został rozpoznany w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku.

Projekt	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Pow. lokali (m2)	Lokale sprzedane* do 30.06.2026	Lokale przekazane** do 31.12.2025	Lokale przekazane** w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	Przychód rozpoznany w trakcie 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026 (tys. PLN)	Lokale sprzedane, ale nieprzekazane na 30.06.2026	Lokale na sprzedaż na 30.03.2026	Lokale na sprzedaż i do przekazania po 30.06.2026
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	2025	181	10 053	180	127	36	23 884	17	1	18
OSIEDLE ŁAN I	Wrocław	2024	176	8 290	176	176	0	164	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	24	13 829	3	0	3
NOWE ZABŁOCIE I	Kraków	2026	120	7 305	85	0	47	54 967	38	35	73
757	40 937	721	554	109	94 713	58	36	94			

*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 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz dla których planuje rozpoczęcie sprzedaży i budowy.

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Powierzchnia lokali	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY ROZPOCZĘTE					
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	174	9 159	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	2Q 2027	4Q 2028
USYPISKOWA	Warszawa	4	500	2Q 2027	4Q 2028
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 W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstał II etap inwestycji OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, który dostarczył 132 mieszkania o powierzchni PUM 7 949 m ² . Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą był UNIBEP. Podpisanych zostało 132 umowy deweloperskie (100% sprzedanych mieszkań w inwestycji), przekazano nabywcom 129 lokali mieszkalnych.	MŁODA BIAŁOŁĘKA II W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstała inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczyła 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 700 m ² . W trzecim kwartale 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 180 umów deweloperskich i 3 umowy sprzedaży lokali usługowych (do sprzedania pozostał 1 lokal mieszkalny).
OSIEDLE ŁAN I etap We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 290 m ² . W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie lokale mieszkalne zostały wydane. Na sprzedaż pozostały 3 lokale usługowe.	NOWE ZABŁOCIE I W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstała inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczyła 120 mieszkań o powierzchni PUM 7 305 m ² . Generalnym wykonawcą była Chemobudowa Kraków. Pozwolenia na użytkowanie uzyskano w marcu 2026 roku. Podpisanych zostało 85 umów deweloperskich. Od kwietnia 2026 roku lokale wydawane są nabywcom.
PROJEKTY W RELIZACJI, W SPRZEDAŻY	
APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34 W Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 powstaje kameralna inwestycja APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34, która dostarczy 46 mieszkań i 1 lokal usługowy o powierzchni PUM i PUU ok. 2 400 m ² . Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisanych zostało 12 umów deweloperskich na lokale mieszkalne oraz 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy.	NOWA NAKIELSKA BY PHN W Bydgoszczy przy ul. Nakielejkiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkania o powierzchni PUM ok. 9 900 m ² . Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisano 7 umów deweloperskich oraz 20 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 m ² . Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.	
PROJEKTY PLANOWANE	
MŁODA BIAŁOŁĘKA IV W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja inwestycji MŁODA BIAŁOŁĘKA IV, która dostarczy 84 mieszkania o powierzchni PUM 3 416 m ² oraz 16 lokali usługowych o powierzchni 1 319 m ² . Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.	YACHT PARK II W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 m ² oraz 22 lokale usługowe o powierzchni 1 763 m ² . Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwają prace projektowe. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.
FOKSAL W Warszawie przy ul. Foksal planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 7 apartamentów o powierzchni 1 605 m ² . Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie, złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.	OSIEDLE ŁAN II We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Osiedla ŁAN, który w ramach pierwszej fazy dostarczy na rynek 120 mieszkań. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Docelowo w ramach trzech faz inwestycji projekt zakłada budowę ok. 470 mieszkań.

LOTARYŃSKA	USYPISKOWA
W Warszawie przy ul. Lotaryńskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 8 apartamentów o powierzchni 957 m2. Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.	W Warszawie przy ul. Usypiskowej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 4 nowoczesne apartamenty o powierzchni 500 m2. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.
NOWE ZABŁOCIE II	WILANÓW (rewitalizacja I)
W Krakowie przy ul. Klimeckiego planowana jest realizacja dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ośmiokondygnacyjnych z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na poziomie parteru, a także dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach drugiego etapu projektu NOWE ZABŁOCIE, który dostarczy na rynek 315 mieszkań o powierzchni PUM 19 065 m2. Trwają prace projektowe.	W Warszawie przy ul. Kubickiego planowana jest rewitalizacja istniejących budynków, która dostarczy na rynek 89 mieszkań o powierzchni PUM ok. 4 630 m2. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

5.3 Logistyczne projekty inwestycyjne

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

Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie
PROJEKTY PLANOWANE				
1. ZGORZELEC (formuła JV)	Zgorzelec	220 000 m2	2027	2029
2. PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 m2	2027	2028
3. WROCŁAW	Wrocław	90 000 m2	2027	2029

Opis kluczowych projektów logistycznych:

PROJEKTY PLANOWANE	
ZGORZELEC	PRUSZKÓW II
W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowywany jest park logistyczny o powierzchni ok. 220 000 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. Rozpoczęcie budowy farm planowane jest na trzeci kwartał 2026 roku.

6. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy 2026 roku oraz 6 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 6 miesięcy 2026 roku oraz 6 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 czerwca 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 6 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 czerwca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

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

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

- ryzyko związane z pozyskaniem finansowania dla programu inwestycyjnego na oczekiwanych warunkach i terminie,
- ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w ramach programu dezinvestycji w planowanym terminie,
- ryzyko nieosiągnięcia zakładanych parametrów komercjalizacji,
- ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości,
- ryzyko związane ze sprzedażą realizowanych projektów mieszkaniowych,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko walutowe, stopy procentowej, stóp kapitalizacji,
- ryzyko zmian w przepisach prawnych, sporów prawnych i podatkowych.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa PHN ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2025 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2025 rok w nocie 10.

9. Pozostałe informacje

9.1 Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 30 czerwca 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 3 września 2026 roku i 30 czerwca 2026 roku:

	3 września 2026 roku		30 czerwca 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 1 września 2026 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 25 maja 2026 roku do dnia 1 września 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 czerwca 2026 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 358,4 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 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.

H. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy i Spółki. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 3 września 2026 roku.

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Michał Hamryszak
Członek Zarządu ds. Finansowych