



Polski Holding
Nieruchomości S.A.

phnsa.pl

Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy PHN za 2025 rok

Prezentacja wynikowa

Warszawa, 16 kwietnia 2026

1. KLUCZOWE DANE ZA 2025

- Podsumowanie najważniejszych danych
- Dane finansowe

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W 2025

- Podział portfela
- TOP 10 nieruchomości
- Portfel nieruchomości

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

- Podsumowanie projektów
- Projekty biurowe
- Projekty mieszkaniowe
- Projekty magazynowe

4. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2025**5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**

1. KLUCZOWE DANE ZA 2025

PODSUMOWANIE NAJWAŻNIEJSZYCH DANYCH

KLUCZOWE
WYNIKI

	Przychody z najmu	Wynik z najmu	Wynik netto ze sprzedaży	Skorygowana EBITDA
2025	275,0 (mln PLN)	165,6 (mln PLN)	166,3 (mln PLN)	184,4 (mln PLN)
2024	295,0 (mln PLN)	186,6 (mln PLN)	126,9 (mln PLN)	173,0 (mln PLN)

PORTFEL
GRUPY PHN

	Wartość portfela	Liczba nieruchomości	Zarządzana powierzchnia	Grunty
2025	3,5 (mld PLN)	150	460 (tys. mkw.)	600 (ha)
2024	3,4 (mld PLN)	149	500 (tys. mkw.)	600 (ha)

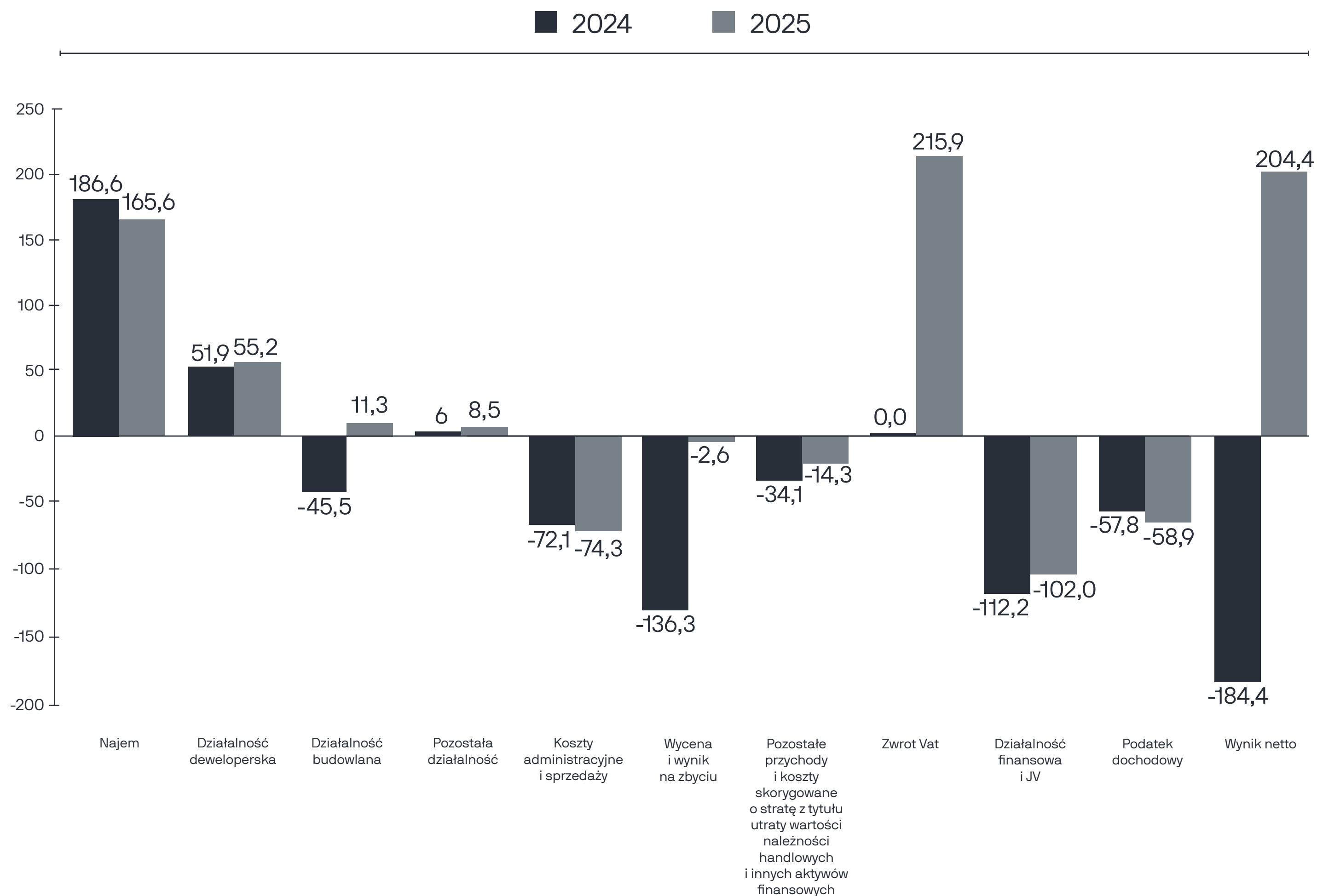
PROGRAM
INWESTYCYJNY

	Wybudowana powierzchnia biurowa	Powierzchnia biurowa w budowie	Liczba wybudowanych mieszkań	Liczba mieszkań w budowie
2025	93 700 (mkw.)	27 600 (mkw.)	1 665 (szt.)	336 (szt.)
2024	79 100 (mkw.)	15 100 (mkw.)	1 352 (szt.)	649 (szt.)

1. KLUCZOWE DANE ZA 2025

DANE FINANSOWE

- Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (mln PLN)



W 2025 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 204,4 mln PLN, głównie w wyniku:

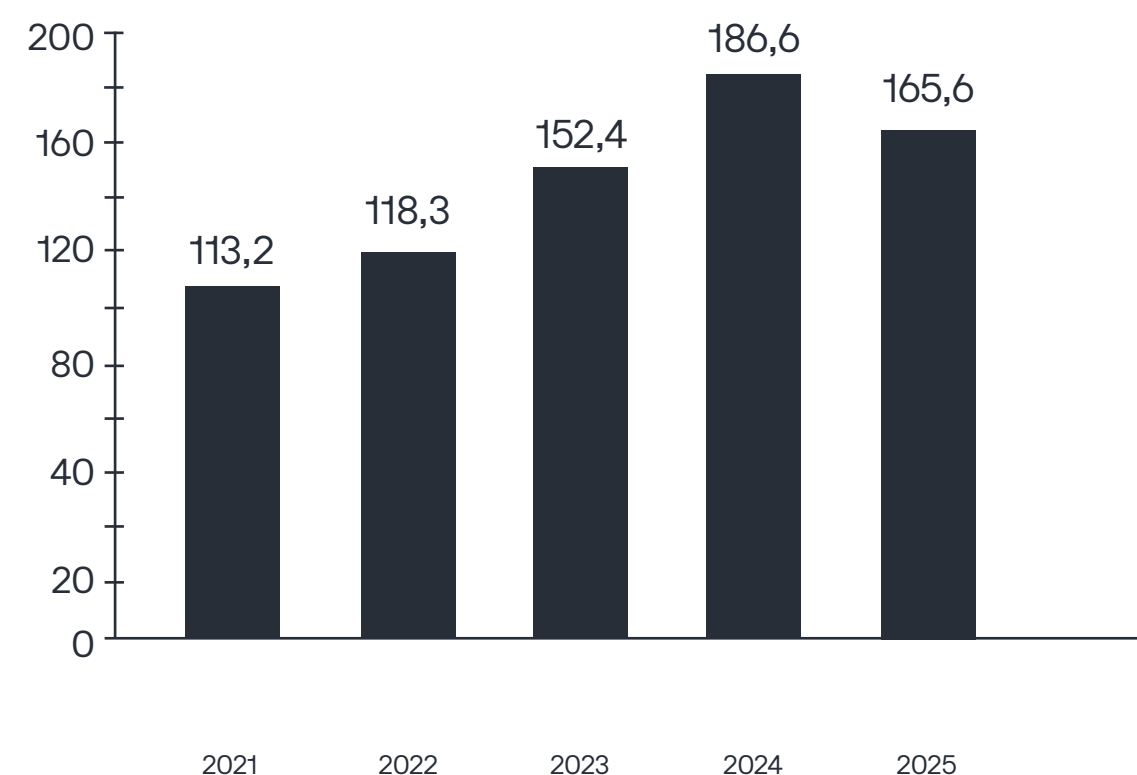
- wypracowania zysku z najmu na poziomie 165,6 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 55,2 mln PLN w wyniku przekazania nabywcom lokali mieszkalnych w inwestycjach: Osiedle Łan I etap, KOLEJ NA 19, Osiedle Olimpijczyk II etap oraz Młoda Białółka II etap.
- osiągnięcia zysku z działalności budowlanej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. na poziomie 11,3 mln PLN,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 8,5 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 74,3 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie skorygowanej o wynik na zbyciu 2,6 mln PLN,
- osiągnięcia dodatniego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów powiększonych o wynik z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych na poziomie 102,5 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności finansowej i JV w kwocie 3,1 mln PLN w wyniku otrzymania odsetek od zasądzonych należności z urzędu skarbowego w kwocie 105,1 mln PLN.
- zapłaty podatku dochodowego na poziomie 58,9 mln PLN.

1. KLUCZOWE DANE LATA 2021-2025

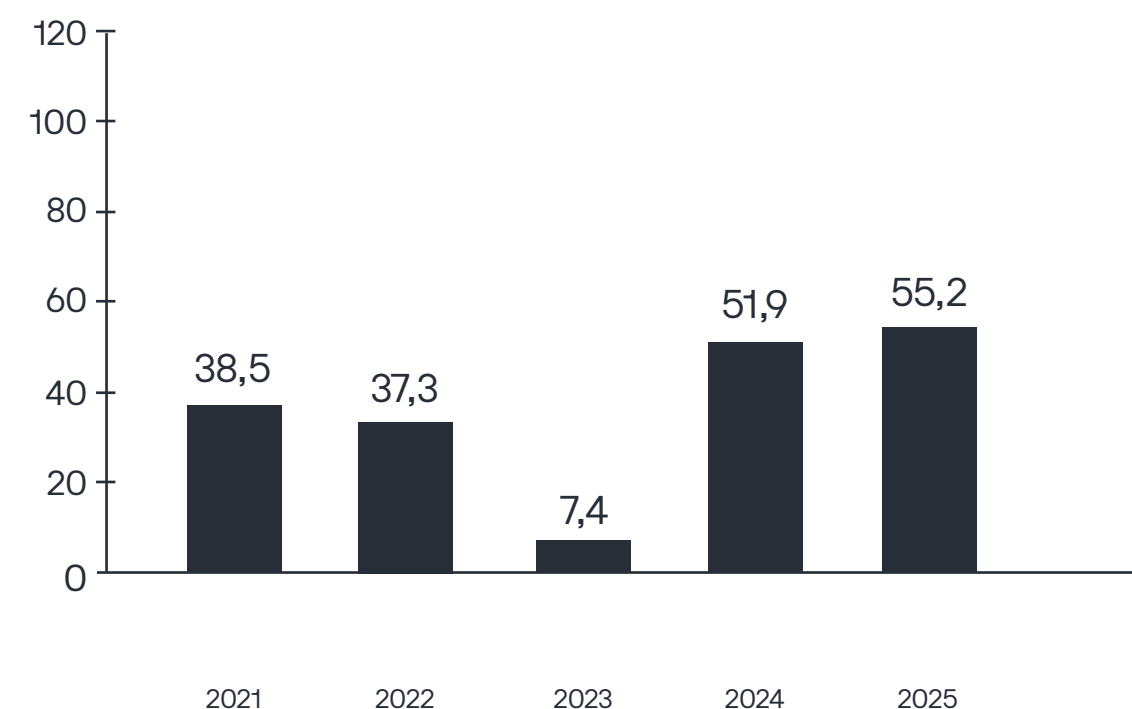
DANE FINANSOWE

- Wyniki poszczególnych segmentów (mln PLN)

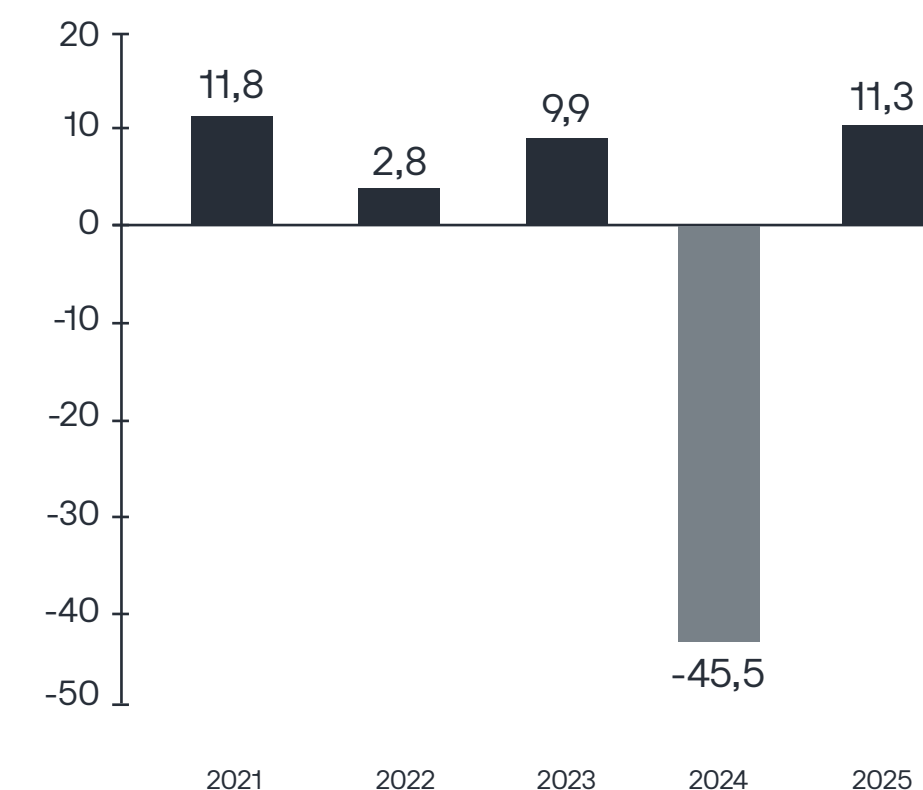
WYNIK W SEGMENTCIE NAJMU



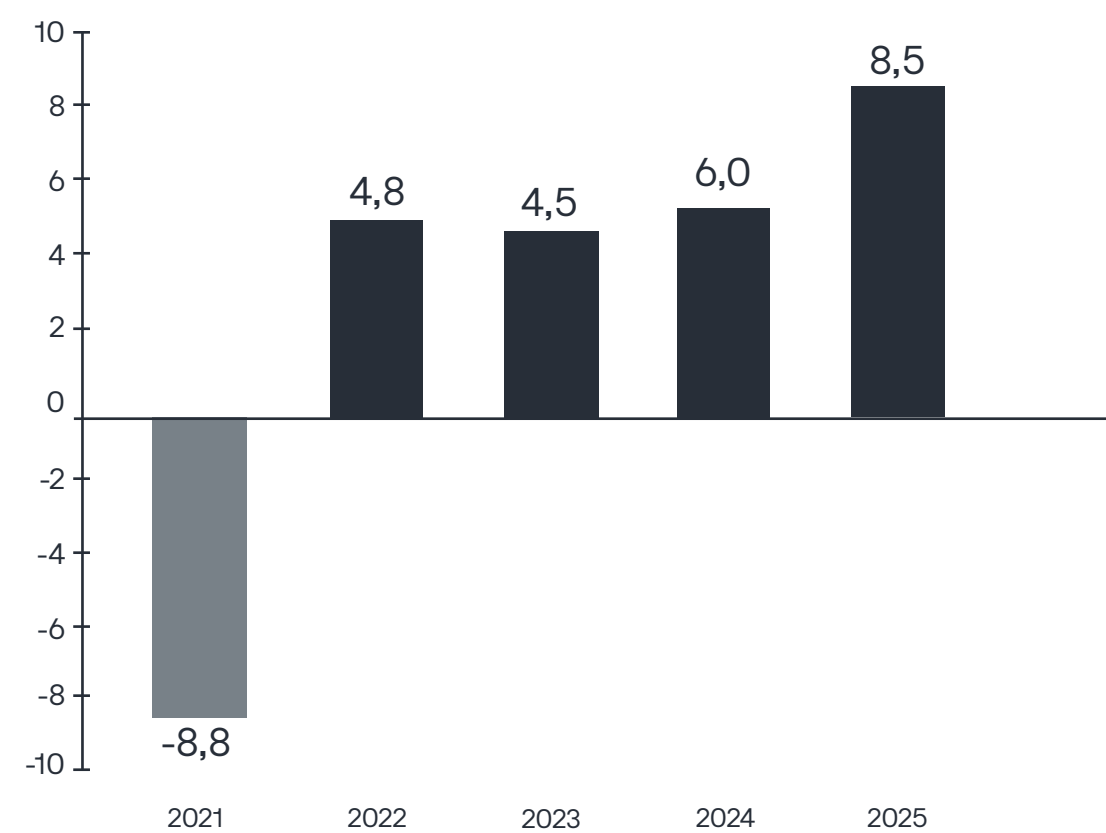
WYNIK W SEGMENTCIE DEWELOPERSKIM



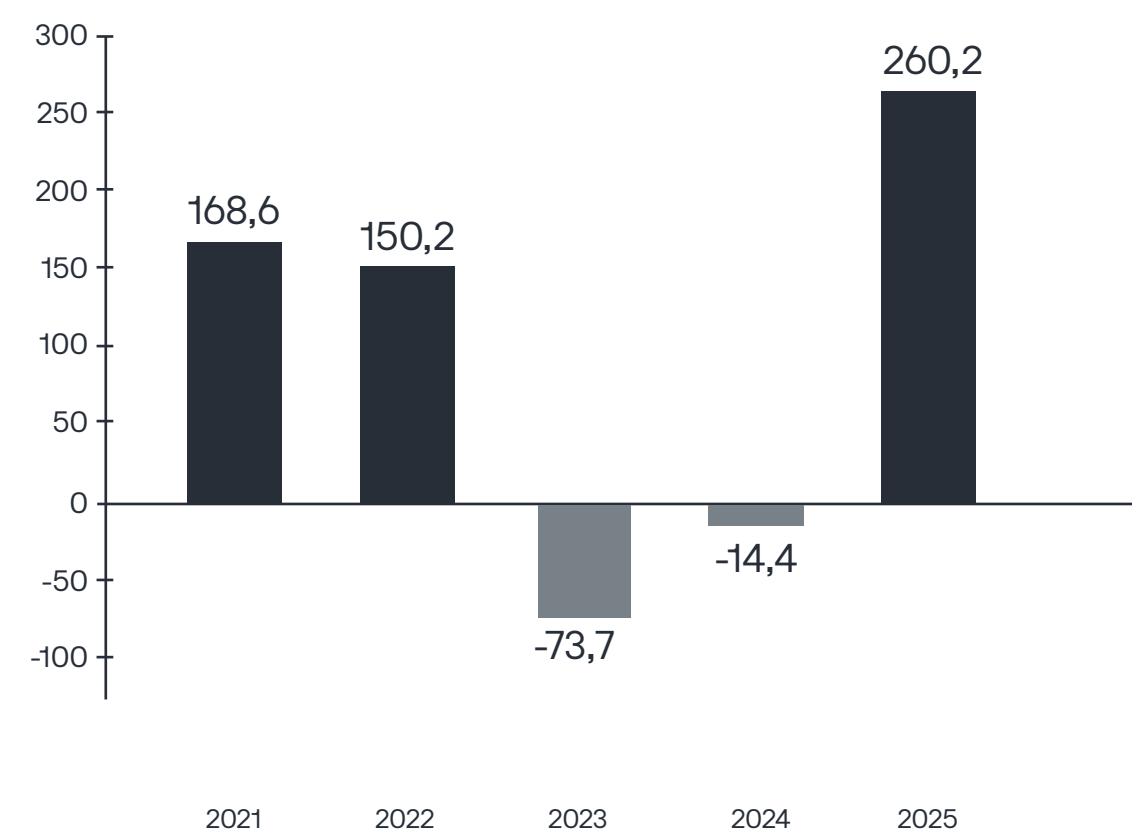
WYNIK W SEGMENTCIE BUDOWLANYM



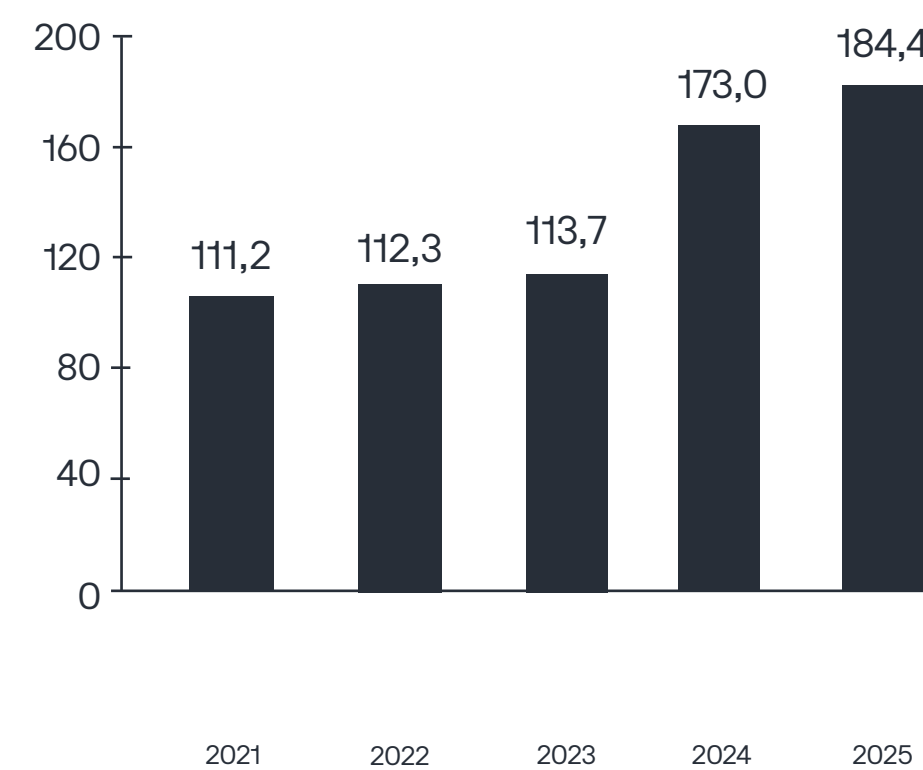
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI POZOSTAŁEJ



WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



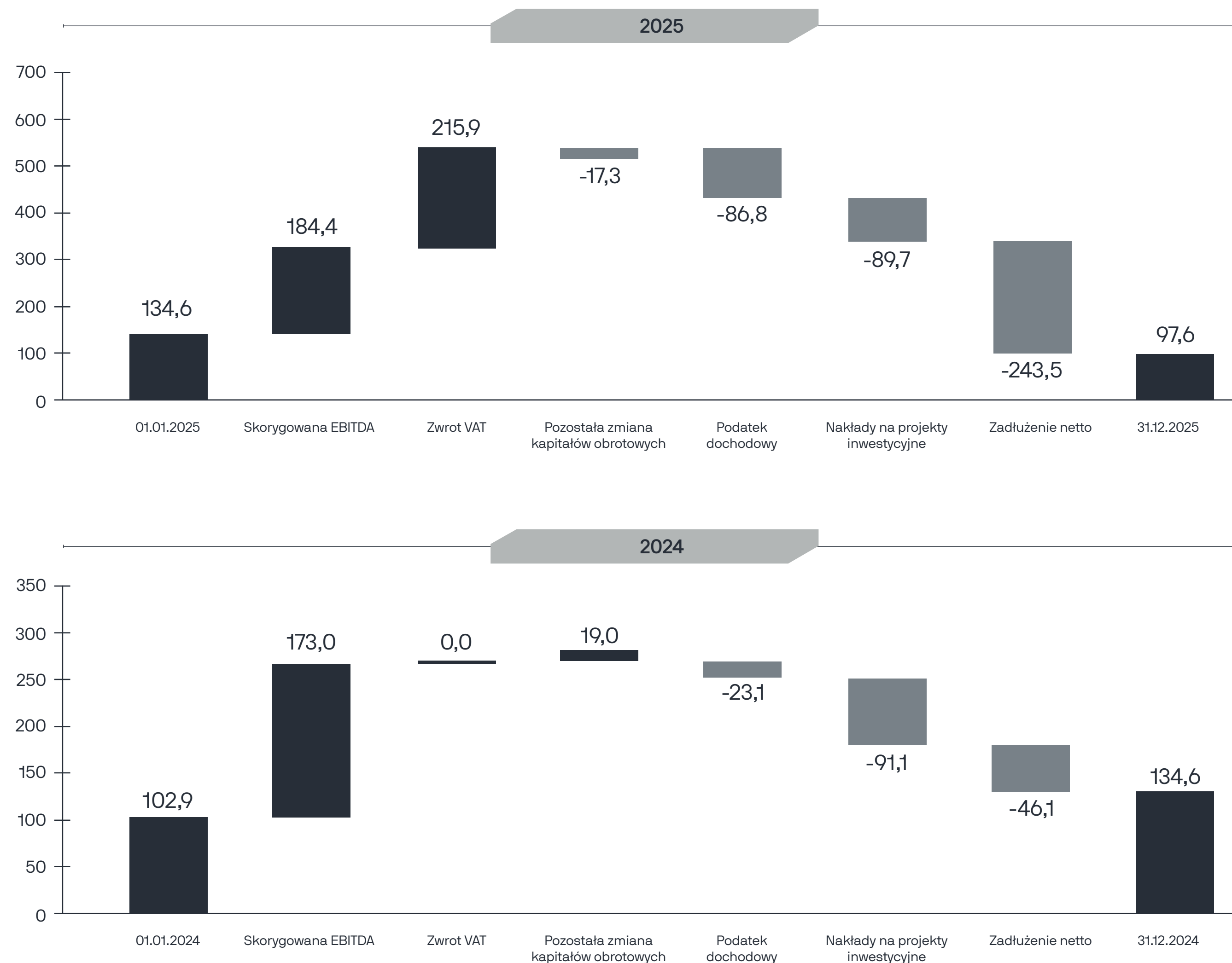
SKORYGOWANA EBITDA



1. KLUCZOWE DANE ZA 2025

DANE FINANSOWE

- Przepływy pieniężne (mln PLN)



Przepływy pieniężne w 2025 roku

W okresie 2025 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 296,2 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania skorygowanej EBITDA w kwocie 184,4 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 17,3 mln PLN,
- zapłaty 86,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.
- zwrot środków dotyczących odliczenia podatku naliczonego VAT z odsetkami w kwocie 215,9 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy 2025 roku w kwocie 89,7 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 119,3 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 2,1 mln PLN,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 31,7 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 243,5 mln PLN wynikają z:

- zaciągnięcia kredytów w kwocie 155,9 mln PLN,
- spłaty rat kapitałowych i kredytu w kwocie 162,9 mln PLN,
- wykupu obligacji na kwotę 120 mln PLN,
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 2,2 mln PLN.
- zapłaty odsetek w kwocie 114,3 mln PLN.

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W 2025

PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN WEDŁUG FILARÓW:

DEVELOPMENT

- Liczba nieruchomości: **48**
- Łączna wartość*: **233,5** mln PLN
- NOI 2025*: **5,9** mln PLN
- YIELD 2025*: **1,7%**
- GLA: **50** tys. mkw.

NAJEM

- Liczba nieruchomości: **93**
- Łączna wartość*: **3 109,3** mln PLN
- NOI 2025*: **157,6** mln PLN
- YIELD 2025*: **5,2%**
- GLA: **388** tys. mkw.

BUDOWLANY

- Usługi generalnego wykonawstwa
- Wartość przychodów: **334,5** mln PLN

PRS

- Liczba nieruchomości: **8**
- Łączna wartość: **144,1** mln PLN
- GLA: **26** tys. mkw.

*przy wskazaniu wartości rynkowej wyłącznie nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, przy wyliczaniu NOI i YIELD wyłączone: 1) nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, 2) Hotel Regent

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W 2025

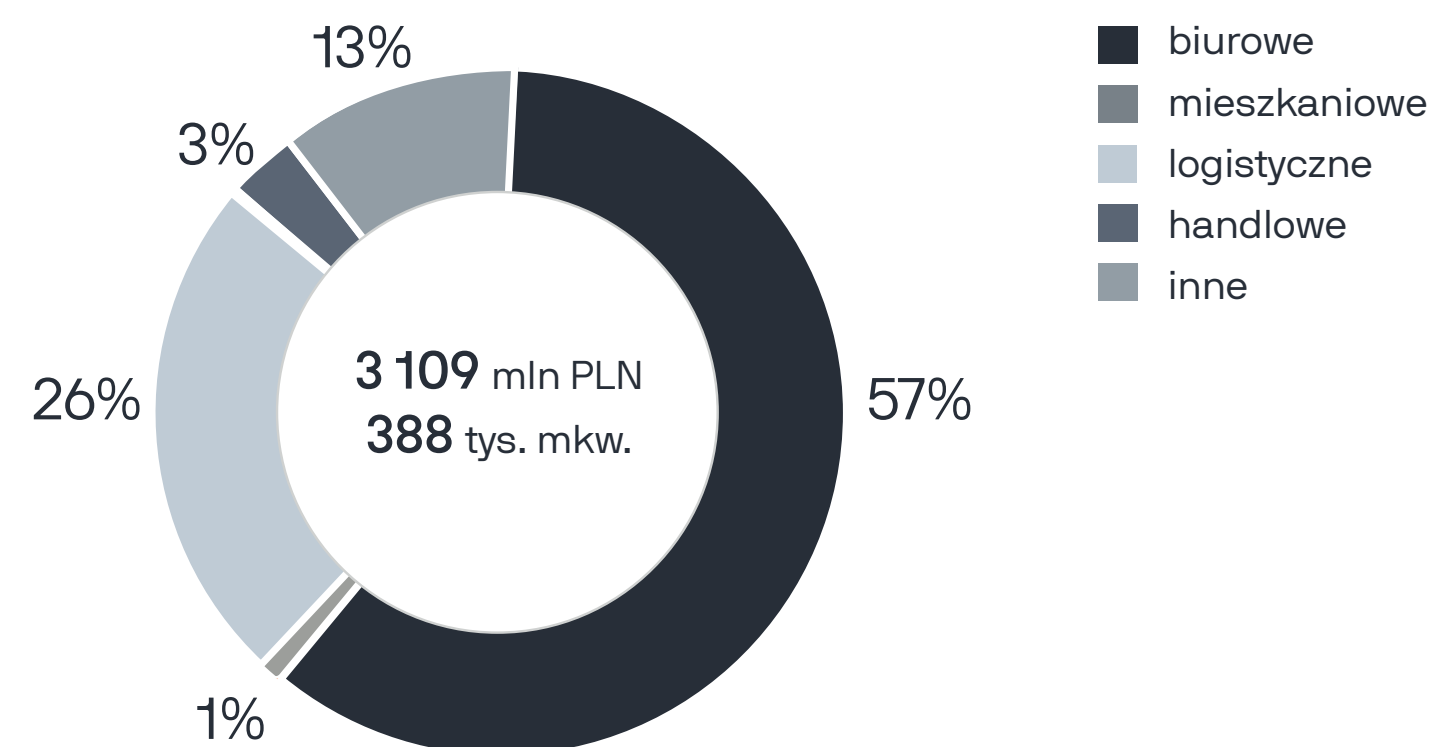
TOP 10 NIERUCHOMOŚCI Z FILARU NAJEM GRUPY PHN

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
SKYSAWA	Warszawa	615,5 mln PLN	34 500 mkw.
PARZNIĘW (MAGAZYNY)	Brwinów	221,4 mln PLN	54 300 mkw.
ALCHEMIA II	Gdańsk	188,0 mln PLN	28 900 mkw.
DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	176,3 mln PLN	28 200 mkw.
INTRACO PRIME	Warszawa	167,8 mln PLN	13 000 mkw.
KASKADA	Warszawa	130,7 mln PLN	17 200 mkw.
ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	118,4 mln PLN	14 500 mkw.
WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	100,8 mln PLN	17 600 mkw.
WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	93,2 mln PLN	8 800 mkw.
FOKSAL CITY	Warszawa	43,2 mln PLN	3 400 mkw.
		1 855,2 mln PLN	220 400 mkw.

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W 2025

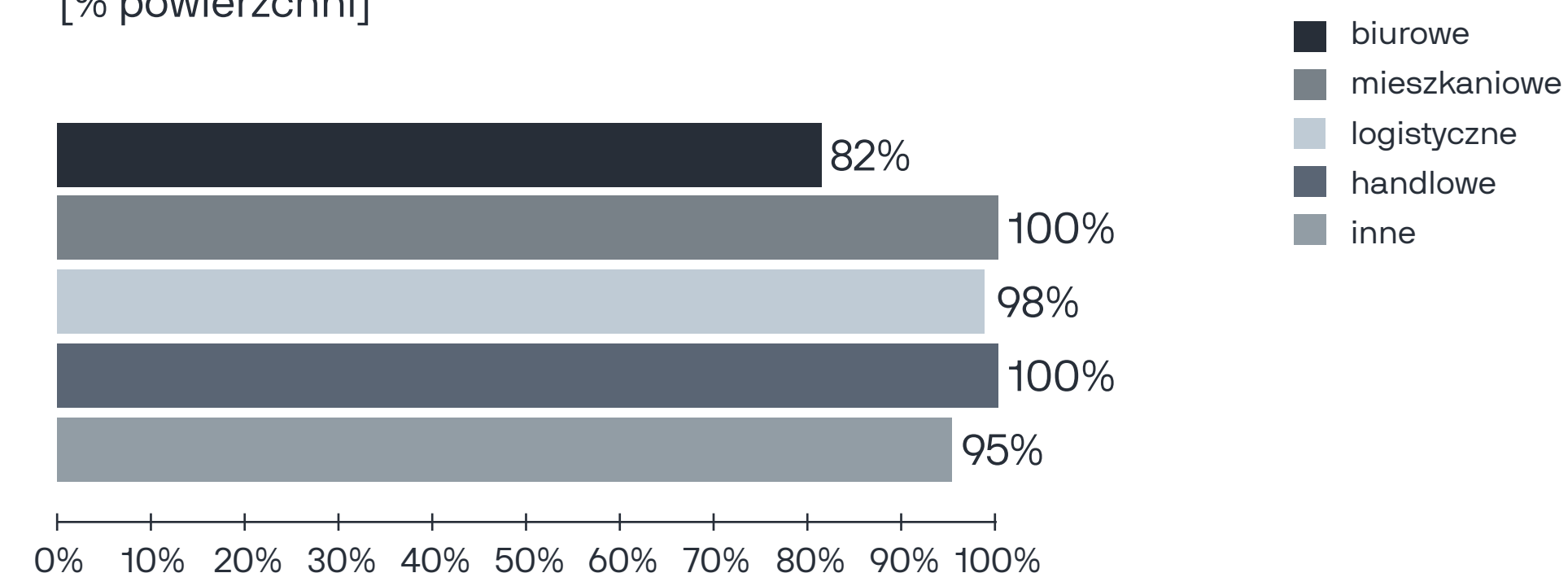
Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

[% GLA]



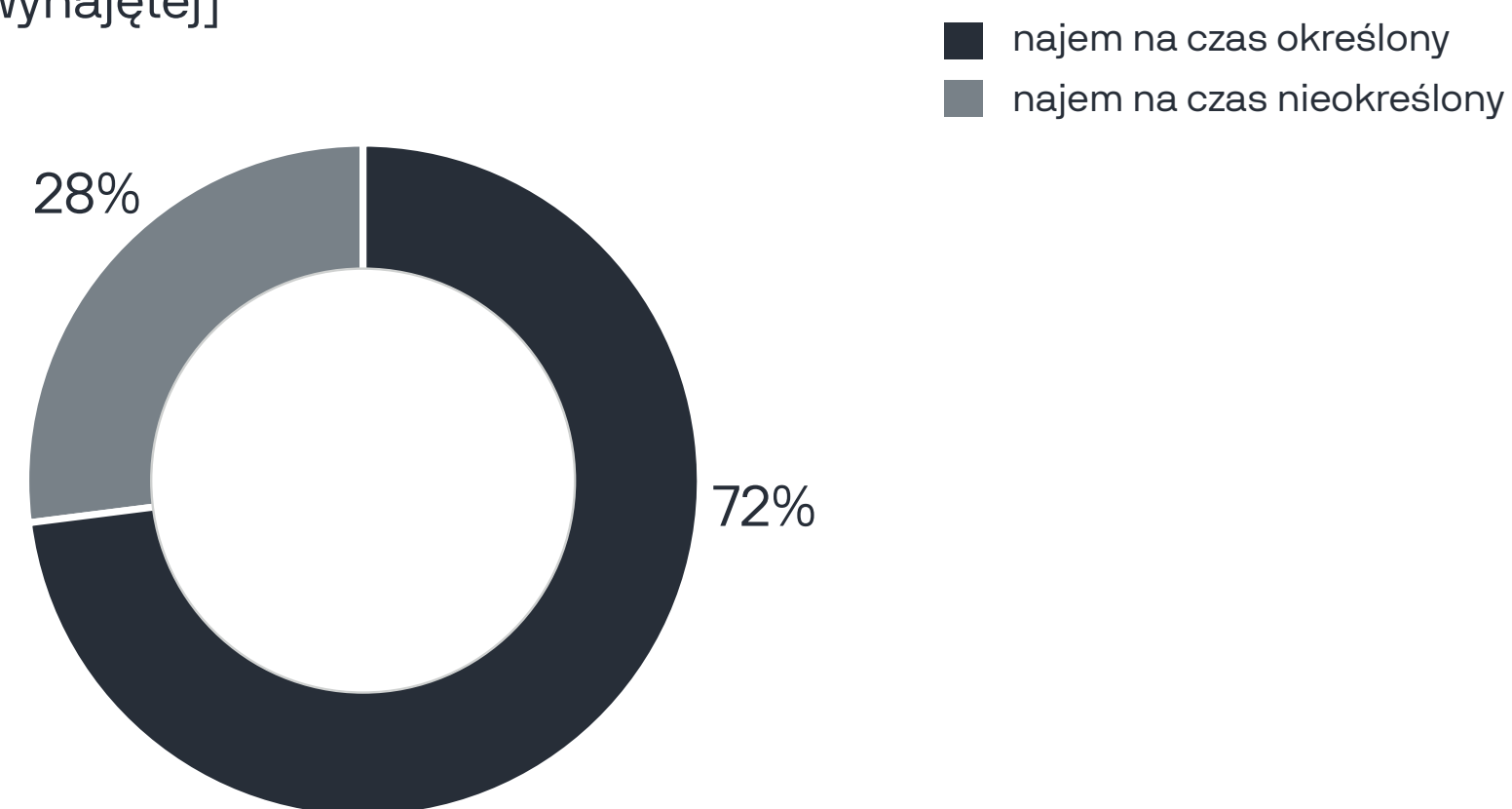
Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

[% powierzchni]



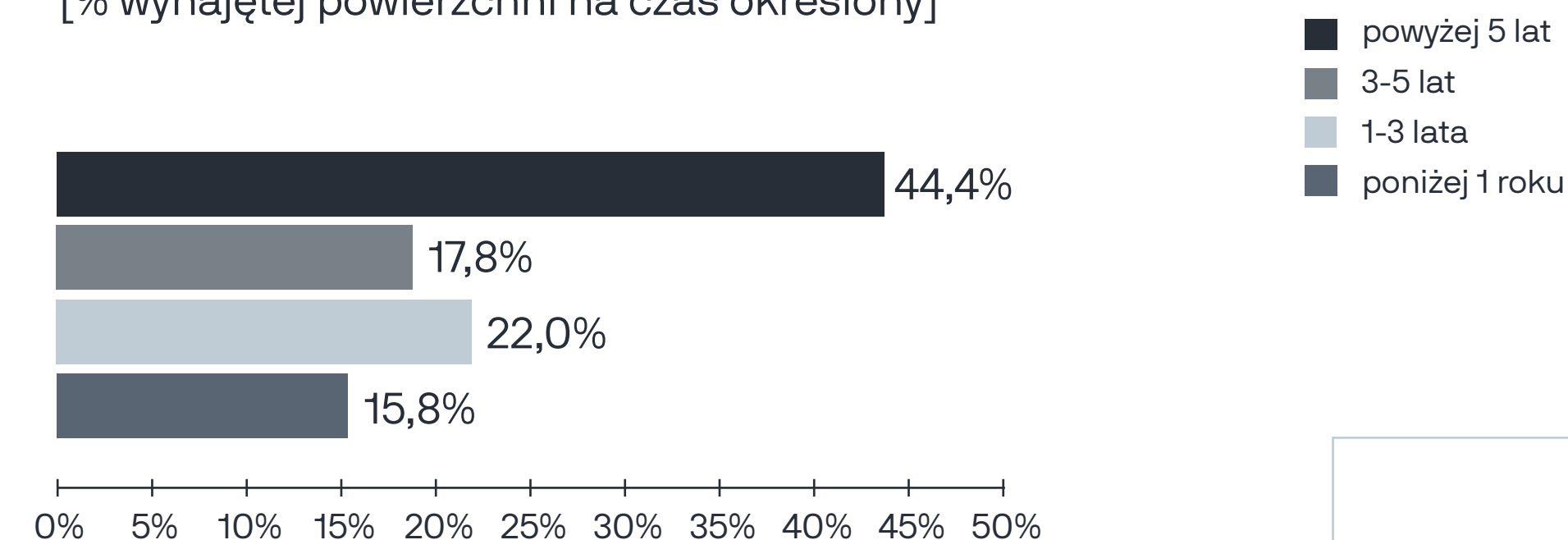
Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

[% powierzchni wynajętej]



Struktura umów najmu na czas określony

[% wynajętej powierzchni na czas określony]



3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PODSUMOWANIE 2025

ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW BIUROWYCH

	GLA
PROJEKTY ZAKOŃCZONE (VENA)	15 100 mkw.
PROJEKTY PLANOWANE (INTRACO)	27 600 mkw.

ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

	LICZBA MIESZAŃ
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	637
PROJEKTY W REALIZACJI	336
PROJEKTY PLANOWANE	854

ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH

	GLA
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	0 mkw.
PROJEKTY PLANOWANE	395 000 mkw.

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY BIUROWE ZREALIZOWANE I PLANOWANE

VENA

al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa



Główne atuty:

Nowoczesny i kameralny biurowiec klasy A
Liczne udogodnienia dla najemców

Podstawowe parametry:

GLA: 15 100 mkw.
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024
Termin zakończenia budowy: 1Q 2026

Status prac:

Zakończono prace budowlane. W lutym 2026 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. Trwa proces komercjalizacji.

NOWE INTRACO

ul. Stawki 2, Warszawa



wizualizacja pogłądowa

Główne atuty:

Nowoczesny budynek biurowy klasy A
Najwyższe standardy certyfikacji ekologicznej

Podstawowe parametry:

GLA: 27 600 mkw.

Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę dotychczasowej zabudowy.

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE ZAKOŃCZONE

OSIEDLE OLIMPIJCZYK II ul. Kusocińskiego 119 i 121, Łódź



Główne atuty:

Funkcjonalne osiedle mieszkaniowe
Położenie w zielonej części Łodzi

Podstawowe parametry:

Generalny Wykonawca:
UNIBEP S.A.

PUM: 7 949 mkw.
Termin rozpoczęcia budowy: 2023
Termin zakończenia budowy: 2025

Status prac:

Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 r. Trwa sprzedaż mieszkań.

Liczba mieszkań (ogółem): 132

KOLEJ NA 19 ul. Kolejowa 19, Warszawa



Główne atuty:

Nowoczesne osiedle o wyjątkowej architekturze
Funkcjonalna aranżacja stref zielonych

Podstawowe parametry:

Generalny Wykonawca:
UNIBEP S.A.

PUM: 7 340 mkw.
Termin rozpoczęcia budowy: 2022
Termin zakończenia budowy: 2024

Status prac:

W trzecim kwartale 2024 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Przekazano 146 lokali nabywcom.

Liczba mieszkań (ogółem): 148

OSIEDLE ŁAN ul. Zatorska 162, Wrocław



Główne atuty:

Kameralne osiedle mieszkaniowe
Przestrzeń rekreacyjna dla rodzin z dziećmi

Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:
CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A.

PUM: 8 290 mkw.
Termin rozpoczęcia budowy: 2022
Termin zakończenia budowy: 2024

Status prac:

W trzecim kwartale 2024 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Wszystkie lokale mieszkalne zostały wydane. Na sprzedaż zostały 3 lokale usługowe.

Liczba mieszkań (ogółem): 176

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI

MŁODA BIAŁOŁĘKA II ul. Geodezyjna 64, Warszawa



Główne atuty:

Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy
Niska zabudowa z przestronnym patio

Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:
ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o.

PUM: 10 053 mkw. (181 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 2023
Termin zakończenia budowy: 2025

Status prac:

W trzecim kwartale 2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania lokali nabywcom oraz sprzedaż mieszkań.

Liczba mieszkań (ogółem): 181

NOWA NAKIELSKA I ul. Nakielska 53, Bydgoszcz



Główne atuty:

Inwestycja inspirowana industrialną historią
Blisko Kanału Bydgoskiego i centrum

Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:
ALSTAL Grupa Budowlana Sp. z o.o.

PUM: 9 857 mkw. (170 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2024
Termin zakończenia budowy: 2027

Status prac:

Trwają prace budowlane i wykończeniowe w obrębie budynków. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich (umowy rezerwacyjne).

Liczba mieszkań (ogółem): 170

APARTAMENTY JANA PAWŁA 34 al. Jana Pawła II 34, Warszawa



Główne atuty:

Nowoczesna inwestycja mieszkaniowa
Położenie w centrum stolicy

Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:
UNIBEP S.A.

PUM: 2 267 mkw. (46 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2025
Termin zakończenia budowy: 1Q 2027

Status prac:

Realizowane są prace rozbiórkowe w istniejącym budynku. Trwają prace konstrukcyjne w części nowobudowanej. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 46

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE W REALIZACJI I PLANOWANE

NOWE ZABŁOCIE

ul. Pana Tadeusza 7, Kraków



Główne atuty:

Położenie w bliskim sąsiedztwie Bulwarów Wiślanych
Liczne udogodnienia i usługi w parterach

Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:
CHEMOBUDOWA-KRAKÓW S.A.

PUM: 7 305 mkw. (120 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024
Termin zakończenia budowy: 1Q 2026

Status prac:

W lutym 2024 r. rozpoczęto roboty budowlane osiedla, które realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 120

MŁODA BIAŁOŁĘKA III

ul. Geodezyjna, Warszawa



wizualizacja pogłębiona

Główne atuty:

Nowoczesne osiedle mieszkaniowe
Niska zabudowa z licznymi udogodnieniami

Podstawowe parametry:

PUM: ok. 9 200 mkw.
(174 mieszkania)

Status prac:

W lutym 2026 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto budowę inwestycji.

YACHT PARK II

ul. Arkadiusza Rybickiego, Gdynia



wizualizacja pogłębiona

Główne atuty:

Prestiżowy kompleks apartamentów
Osiedle z widokiem na marinę

Podstawowe parametry:

PUM: ok. 9 340 mkw.
(131 mieszkań)

Status prac:

Zawarto umowę z projektantem. Trwają prace projektowe. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

OSIEDLE ŁAN II

ul. Zatorska, Wrocław



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Kameralna inwestycja mieszkaniowa
Bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych

Podstawowe parametry:

PUM: 5 540 mkw.
(120 mieszkań)

Status prac:

Złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Trwają prace projektowe.

PROJEKTY PREMIUM

Warszawa



wizualizacja pogładowa

Foksal 10
Lotaryńska 11
Usypiskowa 12
Kryniczna 2

Główne atuty:

Nowoczesne apartamenty w topowych lokalizacjach
Wysokiej jakości wykończenie i funkcjonalność

Podstawowe parametry:

Foksal 10 (PUM: ok. 1 605 mkw.)
Lotaryńska 11 (PUM: ok. 957 mkw.)
Usypiskowa 12 (PUM: ok. 500 mkw.)
Kryniczna 2 (PUM: ok. 767 mkw.)

Status prac:

Uzyskano uzgodnienia konserwatorskie dla projektów przy Foksal 10 i Lotaryńska 11. Dla wszystkich inwestycji trwają procesy opracowywania dokumentacji projektowej.

WILANÓW REWITALIZACJA I

ul. Kubickiego, Warszawa



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Osiedle w prestiżowej lokalizacji
Bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych

Podstawowe parametry:

PUM: 4 630 mkw.
(89 mieszkań)

Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

NOWE ZABŁOCIE II
ul. Klimeckiego, Kraków

wizualizacja poglądowa

Główne atuty:

Położenie w bliskim sąsiedztwie Bulwarów Wiślanych
Liczne udogodnienia i usługi w parterach

Podstawowe parametry:

PUM: 19 065 mkw.
(315 mieszkań)

Status prac:

Trwają prace projektowe.

ZGORZELEC (projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Położenie przy autostradzie A4
Projekt w formule JV z Hillwood

Podstawowe parametry:

GLA: 220 tys. mkw.
Powierzchnia terenu: ok. 45 ha
Termin rozpoczęcia budowy: 2027
Termin zakończenia budowy: 2029

Status prac:

Uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej oraz pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.

PRUSZKÓW II (projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Położenie 3 km od węzła Pruszków
Park magazynowy klasy A

Podstawowe parametry:

GLA: 85 tys. mkw.
Powierzchnia terenu: ok. 18 ha
Termin rozpoczęcia budowy: 2027
Termin zakończenia budowy: 2028

Status prac:

Opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.

WROCLAW (projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Położenie we Wrocławiu w dzielnicy Psie Pole
Park magazynowy klasy A

Podstawowe parametry:

GLA: 90 tys. mkw.
Powierzchnia terenu: ok. 22,5 ha
Termin rozpoczęcia budowy: 2027
Termin zakończenia budowy: 2029

Status prac:

Opracowano koncepcję zagospodarowania terenu, oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.

1

PREZENTACJA STRATEGII PHN NA LATA 2025–2030

„Nowy Start” to hasło strategii Grupy PHN na lata 2025-2030, której celem jest umocnienie pozycji rynkowej, rozwój i uporządkowanie struktury biznesowej. Cele strategiczne opierają się na czterech filarach i zakładają osiągnięcie 1,6 mld PLN przychodów netto, 400 mln PLN EBITDA oraz wypłatę 180 mln PLN dywidendy. Wraz z nową strategią PHN odświeża logo i identyfikację wizualną.

Podstawowe cele strategiczne i operacyjne:

- Filary biznesowe: Development, Najem, Budowlany, PRS
- Cele finansowe: 1,6 mld PLN przychodów, 400 mln PLN EBITDA, 180 mln PLN dywidend
- 15 inicjatyw strategicznych w obszarach optymalizacji, rozwoju, transformacji i innowacji



2

STRATEGIA ESG GRUPY PHN NA LATA 2025-2030

Strategia ESG Grupy PHN na lata 2025-2030 określa kierunki działań w obszarze zrównoważonego rozwoju i uzupełnia strategię biznesową „Nowy Start”. Obejmuje m.in. redukcję emisji gazów cieplarnianych z portfolio budynków o 49,6% do 2030 r., zwiększenie poziomu recyklingu odpadów budowlanych do 70% oraz certyfikację środowiskową wszystkich nowych inwestycji od 2026 r.

Podstawowe cele strategiczne i operacyjne:

- 5 filarów: klimat, zasoby i środowisko, bezpieczeństwo pracy, odpowiedzialne inwestycje, ład korporacyjny
- Cele środowiskowe: redukcja emisji CO₂ o 49,6% do 2030, 100% energii z OZE, rozwój gospodarki obiegu zamkniętego
- Integracja ESG: włączenie do zarządzania, inwestycji i łańcucha dostaw, system raportowania i mierzalnych KPI



3

UZYSKANIE ZWROTU PODATKU Z ODSETKAMI DLA PHN 6

PHN 6 Sp. z o.o., spółka zależna PHN, otrzymała zwrot środków od organu podatkowego w wysokości 215,9 mln zł. To efekt pozytywnego rozstrzygnięcia przez sąd spraw dotyczących rozliczeń VAT za lata 2014 - 2015. Zwrot środków poprawia płynność, wynik finansowy i kapitały Grupy PHN.

Podstawowe parametry:

- Zwrot obejmuje VAT i odsetki: łącznie 215,9 mln PLN
- Spór dotyczył rozliczeń z lat 2014–2015
- NSA uznał racje PHN 6, co potwierdził organ podatkowy
- Wpływ na wynik i kapitały Grupy PHN będzie pozytywny



4

WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI O WARTOŚCI 120 MLN ZŁ

PHN zrealizował przedterminowy, częściowy wykup obligacji serii C o wartości 120 mln zł, potwierdzając konsekwentne działania w zakresie optymalizacji struktury zadłużenia. Jednocześnie Spółka realizuje strategię rozwoju i optymalizacji portfela nieruchomości, łącząc stabilność finansową z dynamicznym rozwojem nowych projektów inwestycyjnych.

Podstawowe parametry:

- Wartość nominalna wykupu: 120.000.000 PLN
- Dzień ustalenia prawa: 19 listopada 2025 r.
- Dzień wcześniejszego wykupu: 22 listopada 2025 r.
- Zawieszenie obrotu na Catalyst: 17-24 listopada 2025 r.



5

ROZPOCZĘCIE BUDOWY INWESTYCJI APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

PHN podpisał umowę z firmą UNIBEP na realizację unikalnej inwestycji mieszkaniowej przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Projekt obejmuje rewitalizację i rozbudowę istniejącej nieruchomości, łącząc funkcje mieszkaniowe i usługowe. Powstaje 46 nowoczesnych mieszkań z przestronnymi tarasami i balkonami. Zakończenie budowy planowane jest na I kwartał 2027 r.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, al. Jana Pawła II 34
- PUM: 2.400 mkw.
- Liczba mieszkań: 46
- Generalny wykonawca: UNIBEP S.A.



6

ZAKOŃCZENIE BUDOWY OSIEDLA OLIMPIJCZYK II W ŁODZI

PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk zlokalizowanego w zachodniej części Łodzi. W lutym 2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą był UNIBEP S.A. Na koniec grudnia 2025 r. sprzedano 111 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 119 i 121
- PUM: 7 949 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2023
- Termin zakończenia budowy: 2025



7

ZAKOŃCZENIE BUDOWY OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA II W WARSZAWIE

PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Młoda Białoleka zlokalizowanego w Warszawie. We wrześniu 2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o. Na koniec grudnia 2025 r. sprzedano 150 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna 64
- PUM: 10 053 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2023
- Termin zakończenia budowy: 2025



8

ROZPOCZĘCIE MODERNIZACJI OSIEDLA WILANÓW

PHN rozpoczyna modernizację Osiedla Wilanów, łącząc zabudowę z lat 80. z nowoczesnymi rozwiązaniami ekologicznymi i technicznymi. W pierwszym etapie powstanie ok. 90 mieszkań w czterech budynkach, z windami, balkonami, zielonymi tarasami i instalacjami fotowoltaicznymi. Modernizacja zachowa charakter osiedla, a przestrzeń wspólna będzie dostosowana do współczesnych potrzeb mieszkańców.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Wilanów, Warszawa
- Liczba mieszkań: ok. 90
- Instalacje fotowoltaiczne i zielone tarasy
- Wniosek o pozwolenie na budowę: 1Q 2026



9

WEJŚCIE PHN NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

PHN wszedł na rynek mieszkań premium. Jako pierwsza zrewitalizowana zostanie kamienica przy ul. Foksal 10, dawny Pałac Marii Przeździeckiej. Budynek zostanie odrestaurowany w oryginalnym stylu, w którym powstał, a także podniesiony zostanie jego standard do klasy premium. PHN wyselekcjonował prestiżowe warszawskie nieruchomości, m.in. Foksal 10, pod luksusowe apartamenty na sprzedaż.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Foksal 10
- PUM: ok. 1.605 mkw.
- Liczba apartamentów: 7
- Średnia powierzchnia apartamentów: 150 mkw.



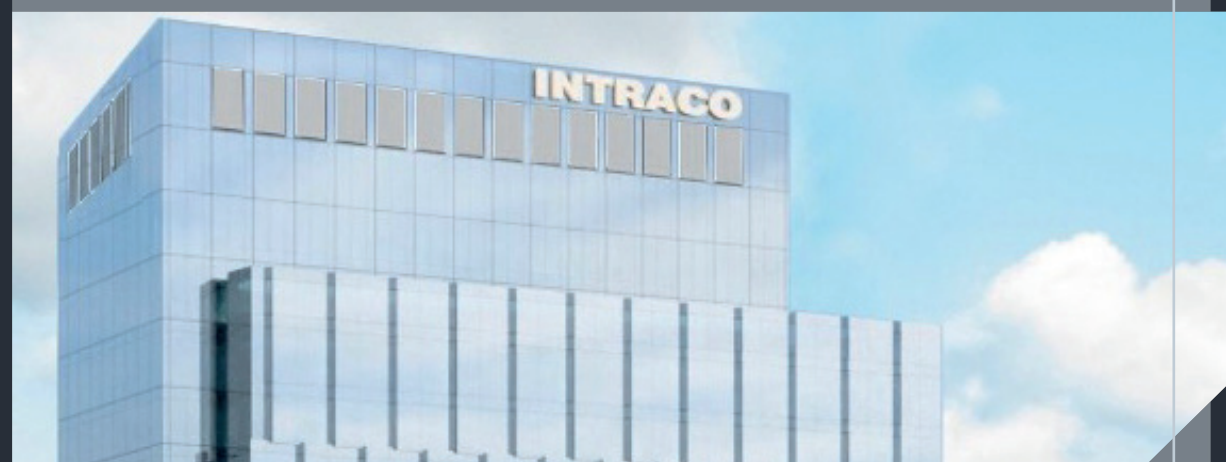
10

ZAPOWIEDŹ BUDOWY NOWEGO WIEŻOWCA INTRACO

PHN ogłosił rozbiórkę biurowca INTRACO przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W jego miejscu powstanie nowoczesny, energooszczędny wieżowiec o wysokości 107 m, zgodny z unijną taksonomią i najwyższymi standardami ekologicznymi. Rozpoczęcie rozbiórki planowane jest na II kwartał 2026 r. Inwestycja będzie realizowana z poszanowaniem historii miejsca i w dialogu z lokalną społecznością.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: ul. Stawki 2, Warszawa
- Pracownia architektoniczna: FS&P ARCUS
- Liczba kondygnacji: 23
- Wysokość: 107 m



11

NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z INSTYTUCJAMI PAŃSTWOWYMI

PHN podpisał listy intencyjne m.in. z Wodami Polskimi, Komendą Stołeczną Policji oraz Centrum Łukasiewicz w zakresie współpracy przy zarządzaniu nieruchomościami. Celem jest optymalizacja zasobów, rozwój projektów oraz wsparcie polityki mieszkaniowej i inicjatyw opartych na technologii i zrównoważonym rozwoju.

Podstawowe parametry współpracy:

- Efektywne zarządzanie nieruchomościami i optymalizacja ich wykorzystania
- Analiza zasobów, koncepcje zagospodarowania, pozyskiwanie finansowania
- Analiza i wybór nieruchomości z portfela PHN z potencjałem mieszkaniowym pod najem



12

PRZYGOTOWANIA DO BUDOWY FARMY FOTOWOLTAICZNEJ W CZERWONAKU

W gminie Czerwonak w województwie wielkopolskim powstanie pierwsza wielkoskalowa farma fotowoltaiczna PHN o mocy niemal 28 MW. W marcu 2025 r. Grupa PHN uzyskała preferencyjne finansowanie na budowę farmy o mocy około 18 MW z NFOŚiGW. Pożyczka w ramach Krajowego Planu Odbudowy pokryje 85% kosztów kwalifikowanych inwestycji, czyli ok. 33,5 mln PLN. W grudniu 2025 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Owińska, gm. Czerwonak, woj. Wielkopolskie
- Powierzchnia: ok. 30 ha
- Estymowana moc: 28 MW
- Estymowana produkcja energii: ok. 30 GWh rocznie





Polski Holding
Nieruchomości S.A.

phnsa.pl

Dziękujemy

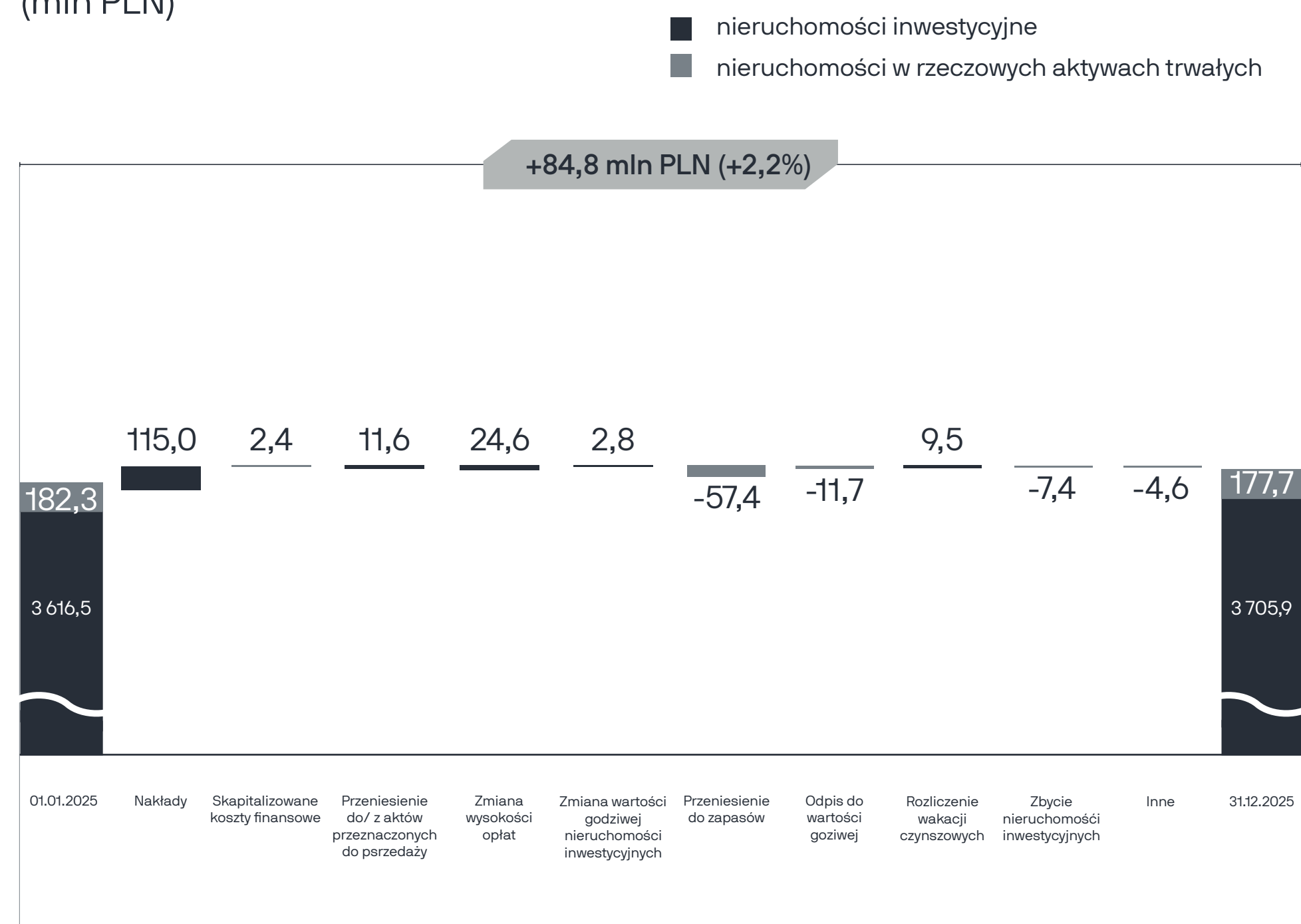
Polski Holding Nieruchomości S.A.
al. Jana Pawła II 12
00-124 Warszawa

tel.: +48 (22) 850 91 00
tel: +48 (22) 850 91 01

e-mail: sekretariat@phnsa.pl

Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

(mln PLN)

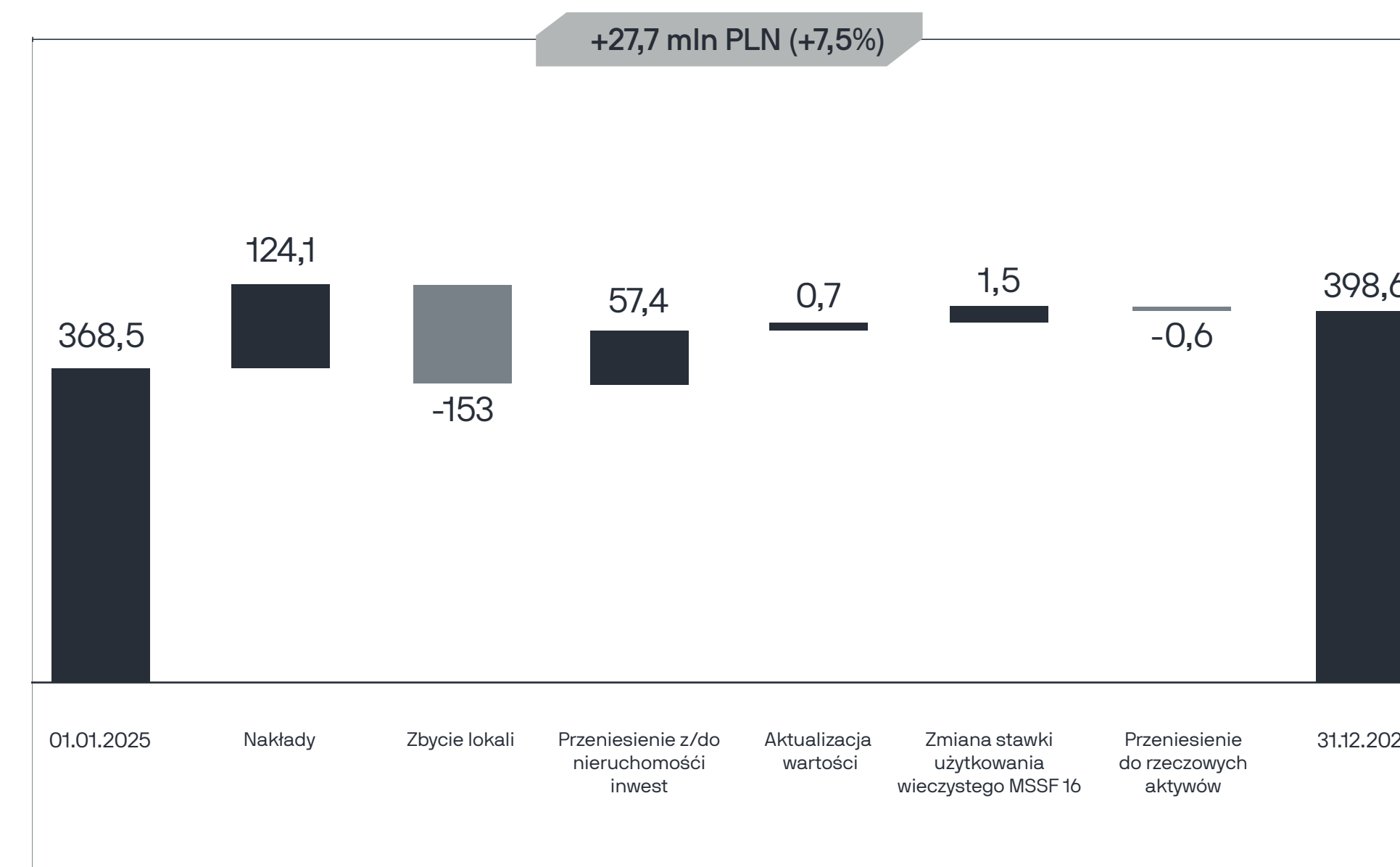


WYJAŚNIENIA

- 115,0 mln PLN nakłady na nieruchomości inwestycyjne,
- 2,4 mln PLN skapitalizowane koszty finansowe,
- 11,6 mln PLN przeniesienie do/ z aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- 24,6 mln PLN zmiana wysokości opłat,
- 2,8 mln PLN zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- -57,4 mln PLN przeniesienie do zapasów,
- -11,7 mln PLN odpis do wartości godziwej,
- 9,5 mln PLN rozliczenie wakacji czynszowych,
- -7,4 mln PLN zbycie nieruchomości inwestycyjnych,
- -4,6 mln PLN inne.

Zapasy deweloperskie

(mln PLN)



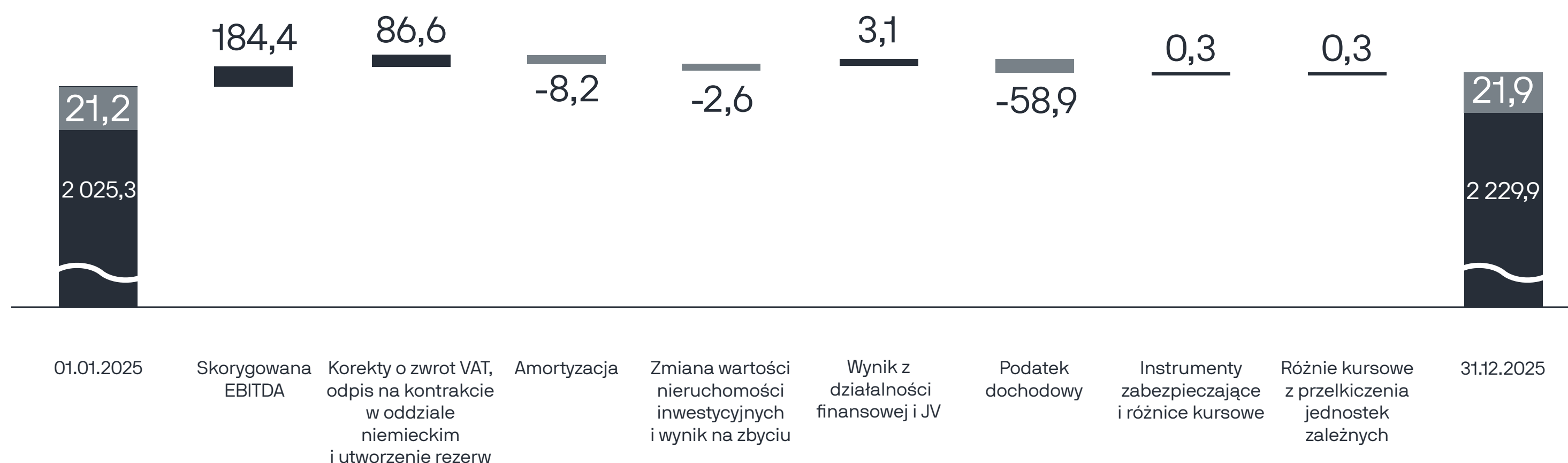
WYJAŚNIENIA

- 124,1 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białołęka II, Osiedle Olimpijczyk II, Apartamenty Jana Pawła 34, Nowa Nakielska by PHN i inne,
- -153,0 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 57,4 mln PLN związanych z przeniesieniem z/do nieruchomości inwestycyjnych,
- 0,7 mln PLN związanych z aktualizacją wartości,
- 1,5 mln PLN związanych ze zmianą stawki użytkowania wieczystego,
- -0,6 mln PLN związanych z przeniesieniem do rzeczowych aktywów trwałych.

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Kapitały własne (mIn PLN)

- Kapitał jednostki przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
- Udziały niekontrolujące



Ruchy na kapitałach w 2025:

- Kapitał ogółem: 205,3 mln PLN (10,0 %)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 204,6 mln PLN (11,1%)
- Udziały niekontrolujące: 0,7 mln PLN (3,2%)

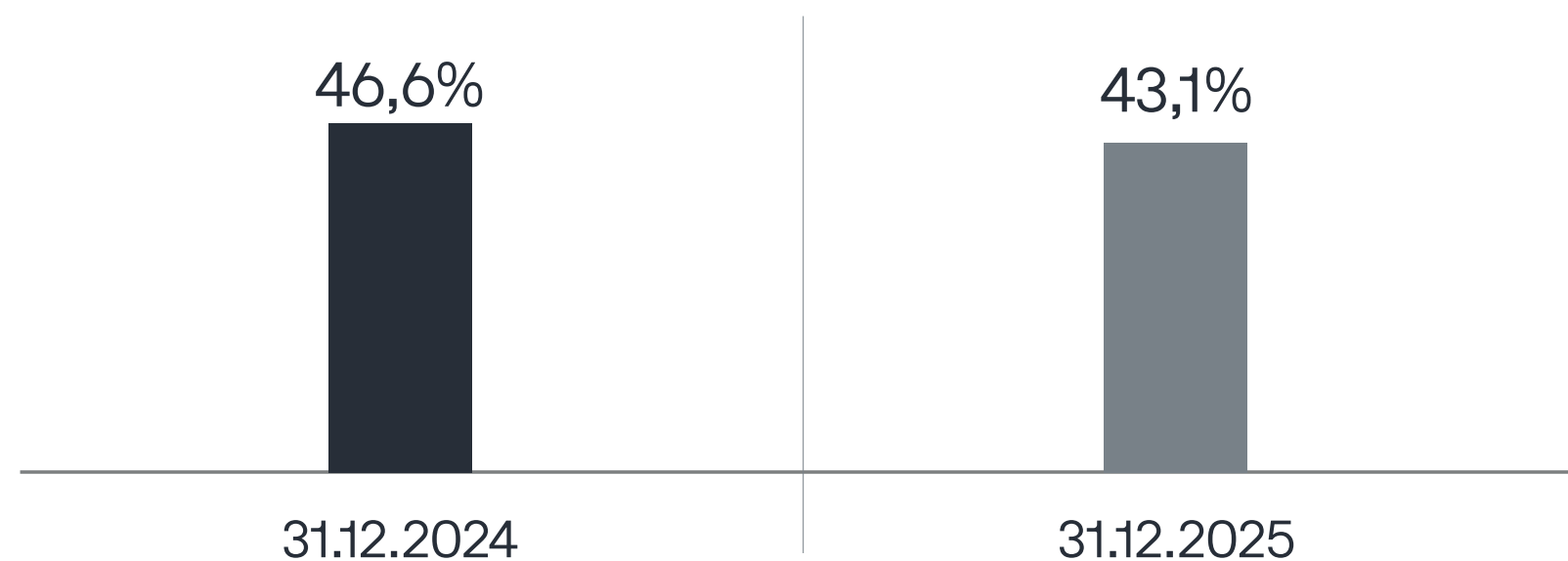
WYJAŚNIENIA

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 2025 roku uległa zwiększeniu o 204,6 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 204,0 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 0,6 mln PLN.

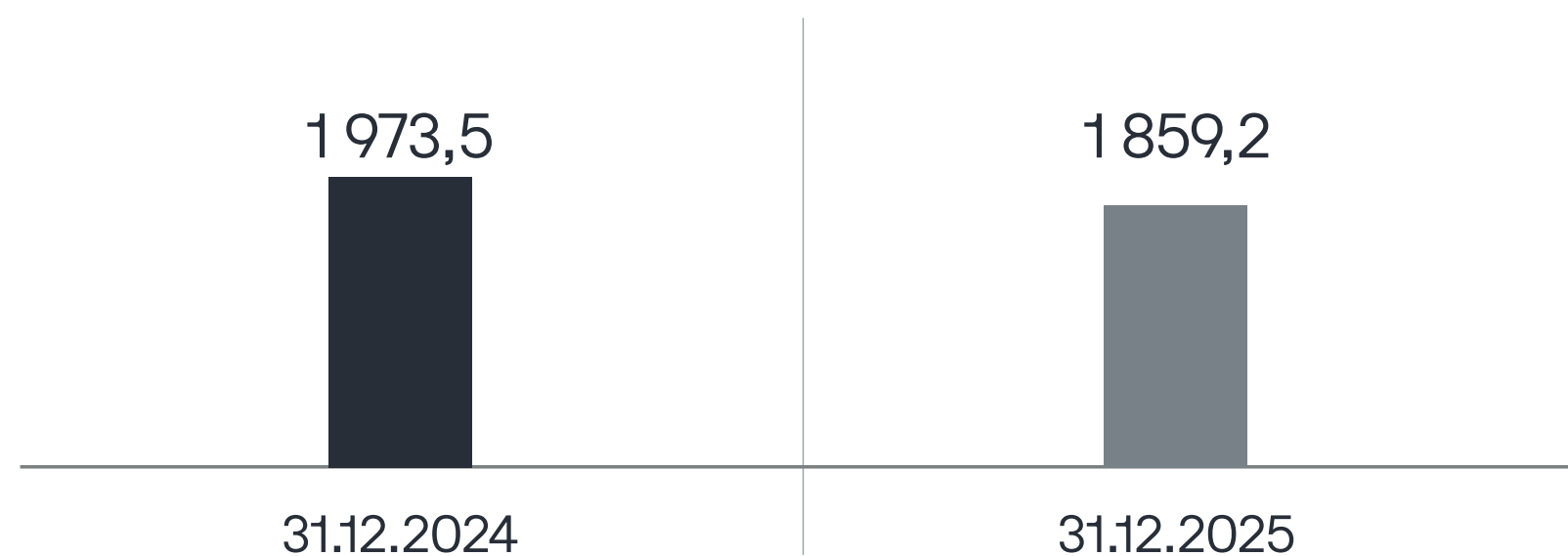
LTV

[%]



Zadłużenie

mln

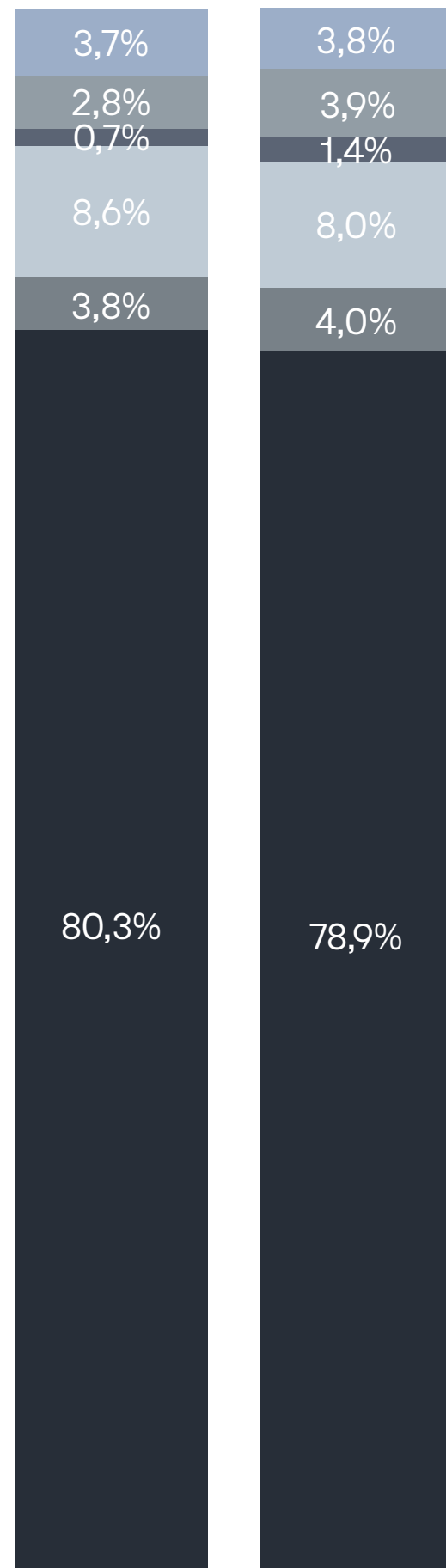


Spadek wskaźnika LTV spowodowany jest głównie w efekcie spadku zadłużenia i restrukturyzacji.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 145,4 mln PLN oraz 767,8 mln PLN), obligacje korporacyjne (460,5 mln PLN) oraz pożyczki (34,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości oraz finansowaniem działalności deweloperskiej. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

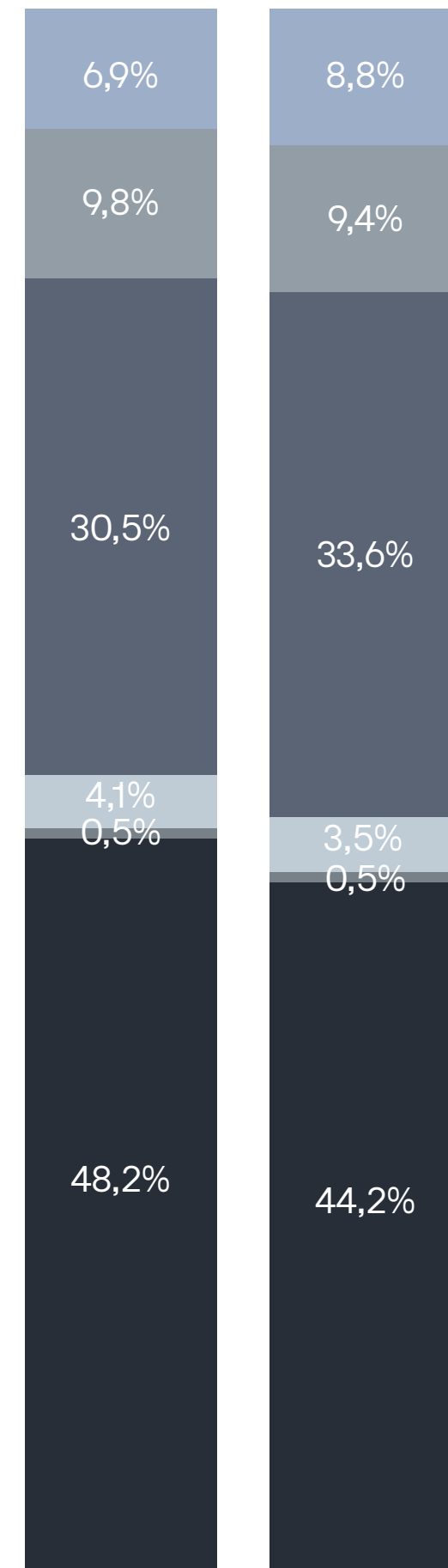
Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie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

Aktywa



31.12.2025 31.12.2024

Pasywa



31.12.2025 31.12.2024

Aktywa (mln PLN)	31.12.2025		31.12.2024	
	Value	%	Value	%
Pozostałe	176,3	3,7%	174,3	3,80%
Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	130,9	2,8%	177,9	3,88%
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	31,8	0,7%	64,1	1,40%
Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	177,7	3,8%	182,3	3,98%
Zapasy deweloperskie	398,6	8,6%	368,5	8,04%
Nieruchomości inwestycyjne	3 705,9	80,3%	3 616,5	78,9%
Suma	4 621,2	100%	4 583,6	100%

Pasywa (mln PLN)	31.12.2025		31.12.2024	
	Value	%	Value	%
Zobowiązania i rezerwy	318,7	6,9%	403,7	8,8%
Leasing	451,3	9,8%	429,0	9,4%
Zadłużenie finansowe	1 407,9	30,5%	1 541,9	33,6%
Odroczony podatek dochodowy	191,5	4,1%	162,4	3,5%
Udziały niekontrolujące	21,9	0,5%	21,2	0,5%
Kapitał kontrolujący	2 229,9	48,2%	2 025,3	44,2%
Suma	4 621,2	99,9%	4 583,6	100%

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe (mln PLN)

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
I. Przychody operacyjne	876,2	815,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	260,2	(14,4)
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	263,3	(126,6)
IV. Zysk (strata) netto	204,4	(184,4)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	296,2	168,9
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(89,7)	(91,1)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(243,5)	(46,1)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(37,0)	31,7
	Stan na 31 grudnia 2025	Stan na 31 grudnia 2024
IX. Aktywa	4 621,2	4 583,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 750,4	1 819,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	616,0	715,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 229,9	2 025,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	3,98	(3,57)
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,54	39,54

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Działalność kontynuowana – wynik (mln PLN)

EBITDA na działalności kontynuowanej	2025	2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	876,2	815,8	7%
Koszty działalności	(635,6)	(616,8)	(3%)
Wynik brutto ze sprzedaży	240,6	199,0	21%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(74,3)	(72,1)	(3%)
Wynik netto ze sprzedaży	166,3	126,9	31%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,6)	(136,3)	98%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(6,0)	(11,8)	49%
Pozostałe przychody	119,6	15,4	677%
Pozostałe koszty	(17,1)	(8,6)	(99%)
Wynik z działalności operacyjnej	260,2	(14,4)	1907%
Amortyzacja	8,2	8,7	(6%)
EBITDA	268,4	(5,7)	4809%
Skorygowana EBITDA	184,4	173,0	6,6%

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Najem – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z najmu	2025	2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	275,0	295,0	(7%)
Koszty działalności	(109,4)	(108,4)	(1%)
Wynik brutto ze sprzedaży	165,6	186,6	(11%)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(38,2)	(42,8)	11%
Wynik netto ze sprzedaży	127,4	143,8	11%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,6)	(136,3)	98%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,3)	(1,8)	(83%)
Pozostałe przychody	115,9	2,7	4193%
Pozostałe koszty	(6,3)	(4,0)	(58%)
Wynik z działalności operacyjnej	231,1	4,4	5152%
Amortyzacja	0,0	0,1	(100%)
EBITDA	231,1	4,5	5036%
Skorygowana EBITDA	127,7	140,8	(9%)

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Działalność deweloperska – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2025	2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	210,2	168,7	25%
Koszty działalności	(155,0)	(116,8)	(33%)
Wynik brutto ze sprzedaży	55,2	51,9	6%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,5)	(3,4)	(179%)
Wynik netto ze sprzedaży	45,7	48,5	(6%)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,2)	0,0	(100%)
Pozostałe przychody	1,4	0,3	367%
Pozostałe koszty	(8,1)	(1,0)	(710%)
Wynik z działalności operacyjnej	38,8	47,8	(19%)
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
EBITDA	38,8	47,8	(19%)
Skorygowana EBITDA	46,9	47,8	(2%)

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Działalność budowlana – wynik segmentu (mIn PLN)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2025	2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	334,5	300,7	11%
Koszty działalności	(323,2)	(346,2)	7%
Wynik brutto ze sprzedaży	11,3	(45,5)	125%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,0)	(9,9)	(1%)
Wynik netto ze sprzedaży	1,3	(55,4)	102%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,8)	(10,0)	92%
Pozostałe przychody	2,3	2,6	(12%)
Pozostałe koszty	(2,1)	(1,8)	(17%)
Wynik z działalności operacyjnej	0,7	(64,6)	101%
Amortyzacja	1,6	1,5	7%
EBITDA	2,3	(63,1)	104%
Skorygowana EBITDA	13,6	(10,8)	226%

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Pozostała działalność – wynik (mln PLN)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2025	2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	56,5	51,4	10%
Koszty działalności	(48,0)	(45,4)	(6%)
Wynik brutto ze sprzedaży	8,5	6,0	42%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	(0,6)	(83%)
Wynik netto ze sprzedaży	7,4	5,4	37%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,1)	(0,0)	(100%)
Pozostałe przychody	0,0	9,8	(100%)
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,2)	50%
Wynik z działalności operacyjnej	7,2	15,0	(52%)
Amortyzacja	5,0	5,5	(9%)
EBITDA	12,2	20,5	(40%)
Skorygowana EBITDA	12,2	10,6	15%

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

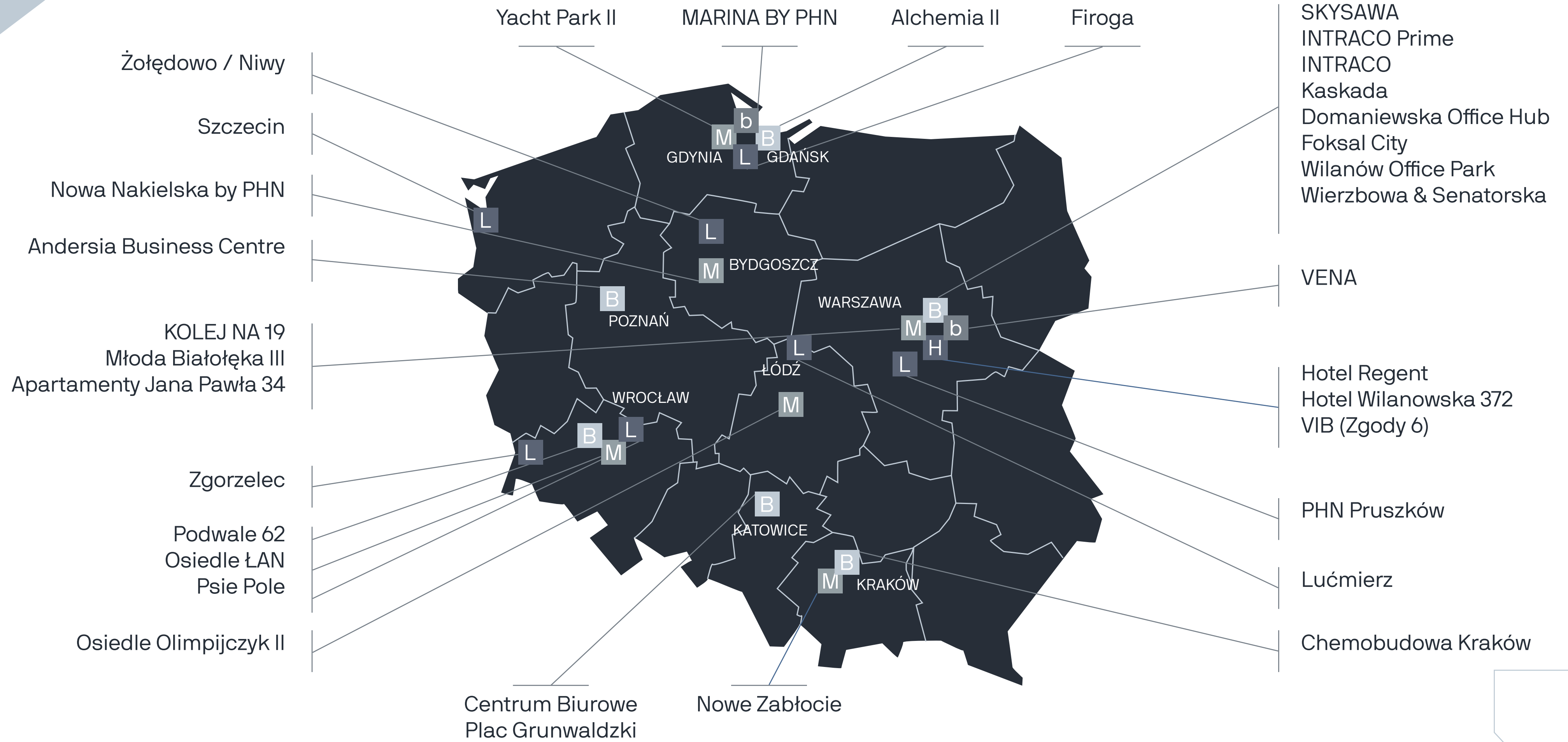
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (mln PLN)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2025	2024	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(15,5)	(15,4)	(1%)
Wynik netto ze sprzedaży	(15,5)	(15,4)	(1%)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,6)	0,0	(100%)
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0%
Pozostałe koszty	(0,5)	(1,6)	(69%)
Wynik z działalności operacyjnej	(17,6)	(17,0)	(4%)
Amortyzacja	1,6	1,0	60%
EBITDA	(16,0)	(15,4)	(4%)
Skorygowana EBITDA	(16,0)	(15,4)	(4%)



5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN



B nieruchomości biurowe **b** projekty biurowe **M** projekty mieszkaniowe **H** nieruchomości hotelowe **L** projekty logistyczne

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Kluczowe informacje

Istniejąca powierzchnia biurowa [mln mkw.]: **6,23**

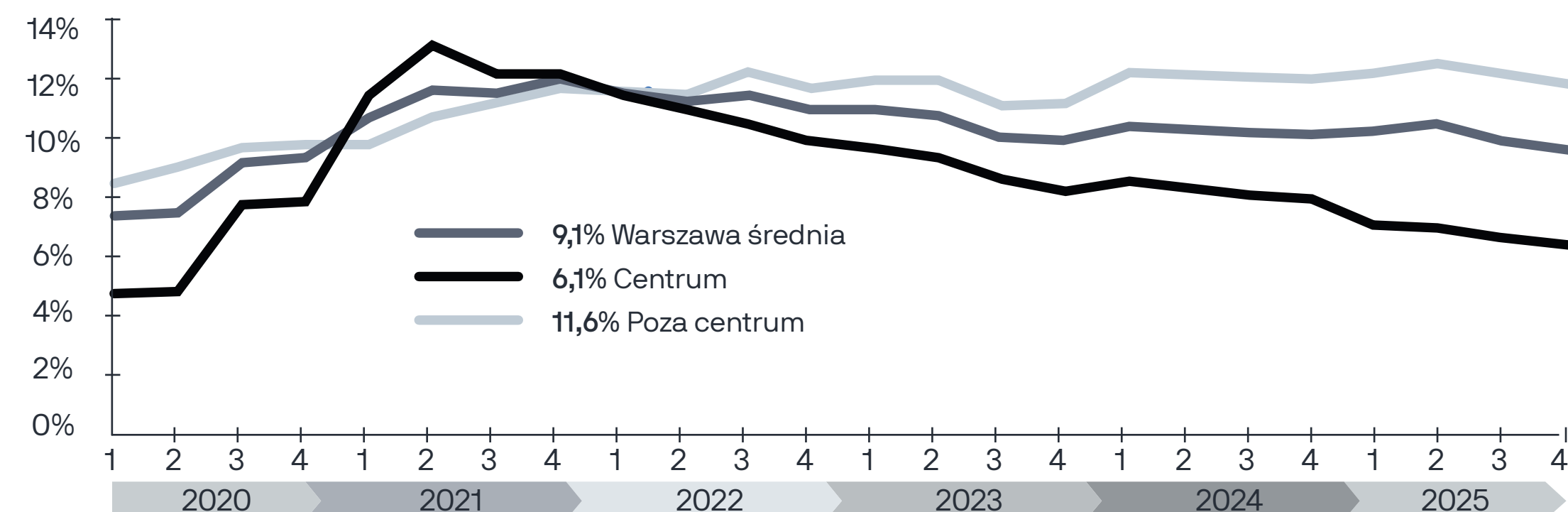
Nowa podaż [mkw.]: **88 700**

Powierzchnia w budowie [mkw.]: **199 300**

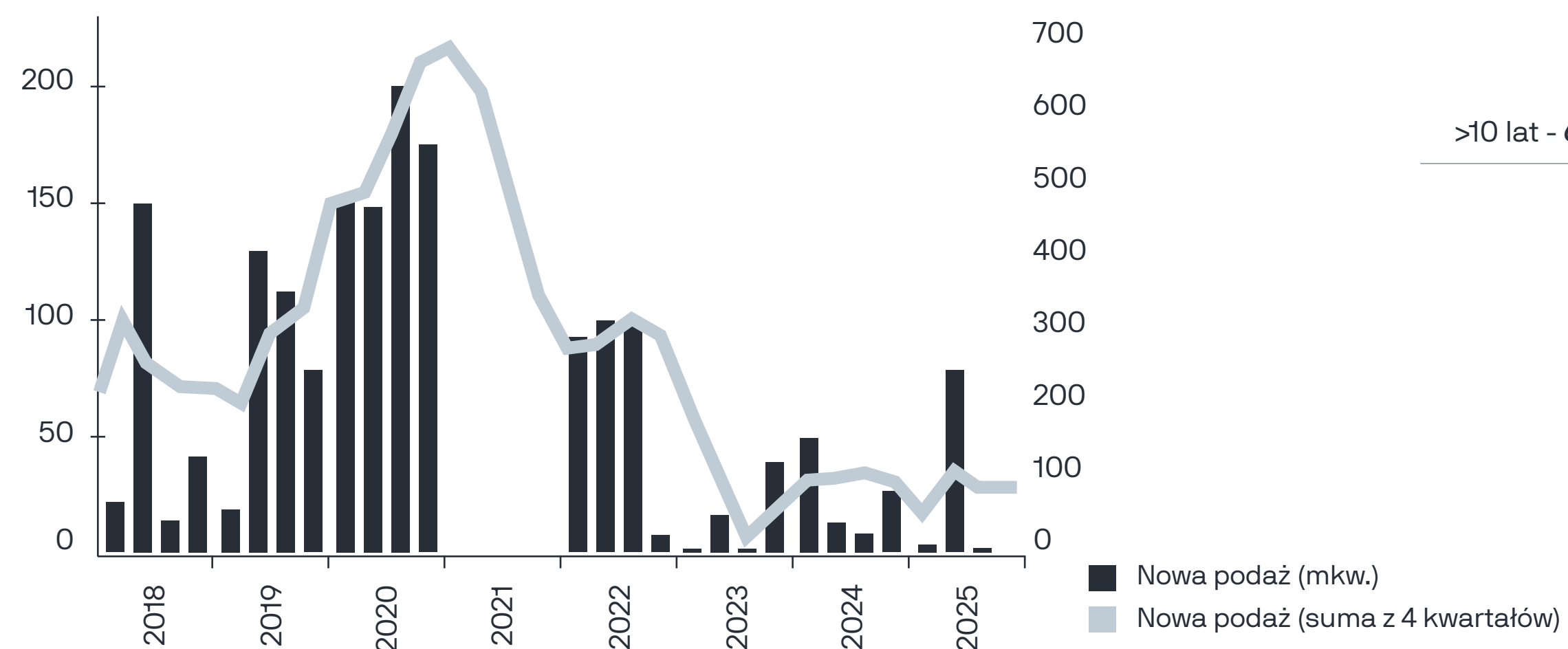
Popyt brutto [mkw.]: **794 100**

Czynsz prime [mkw./m-c]: **30 eur**

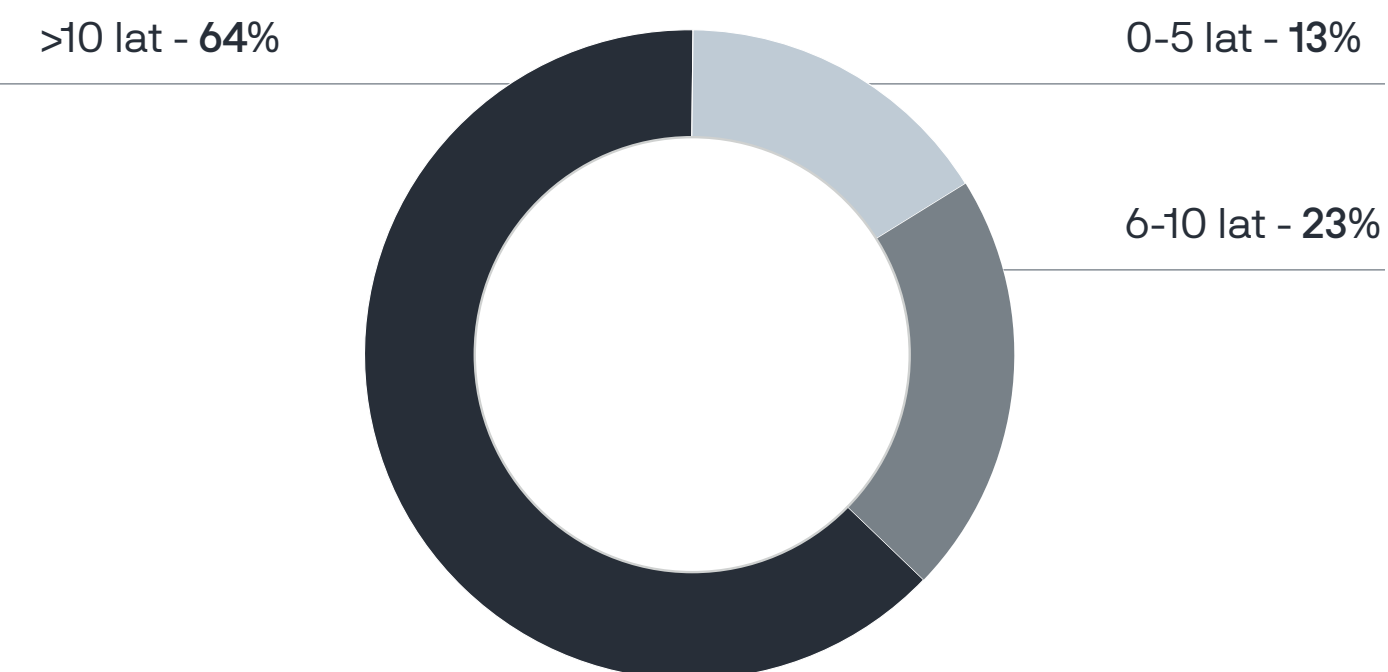
Poziom pustostanów w Warszawie



Nowa podaż (tys. mkw.)



Podaż istniejącej powierzchni biurowej wg wieku



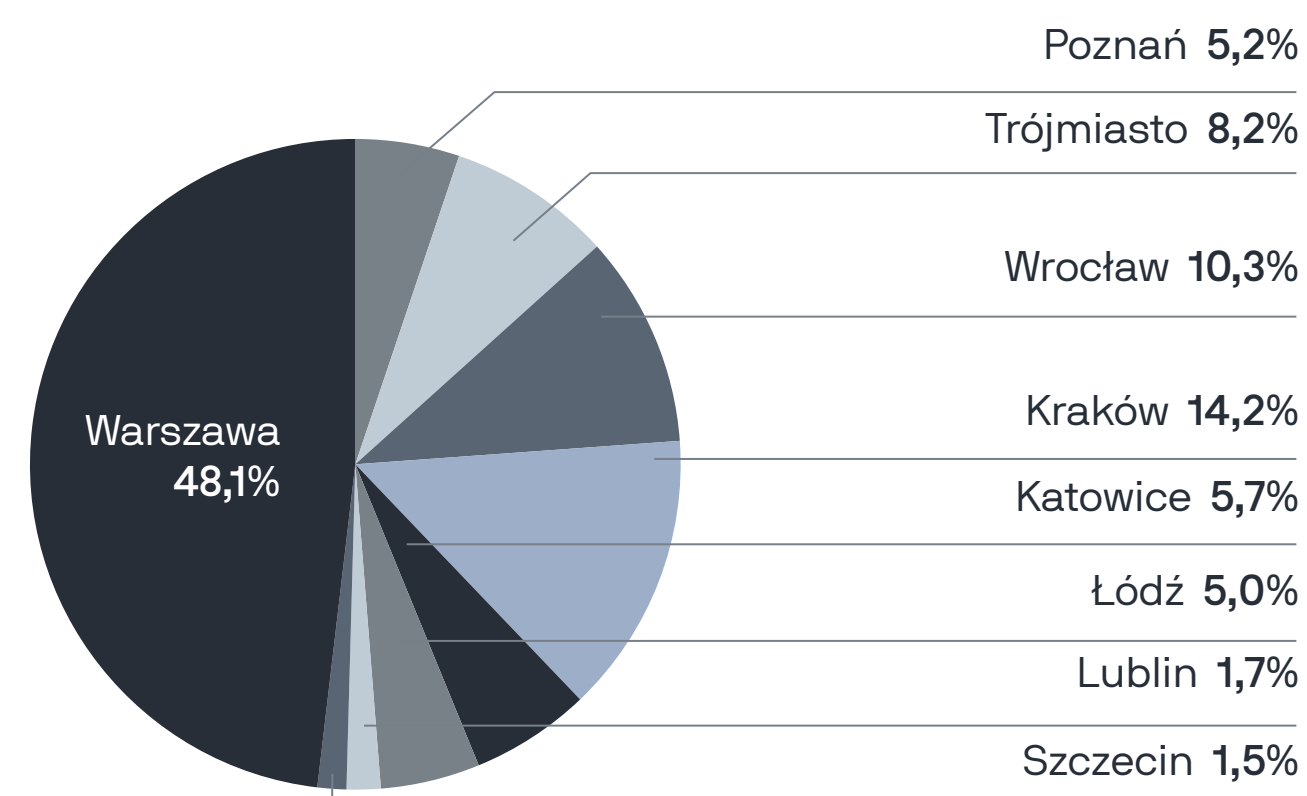
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, IV kwartał 2025

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

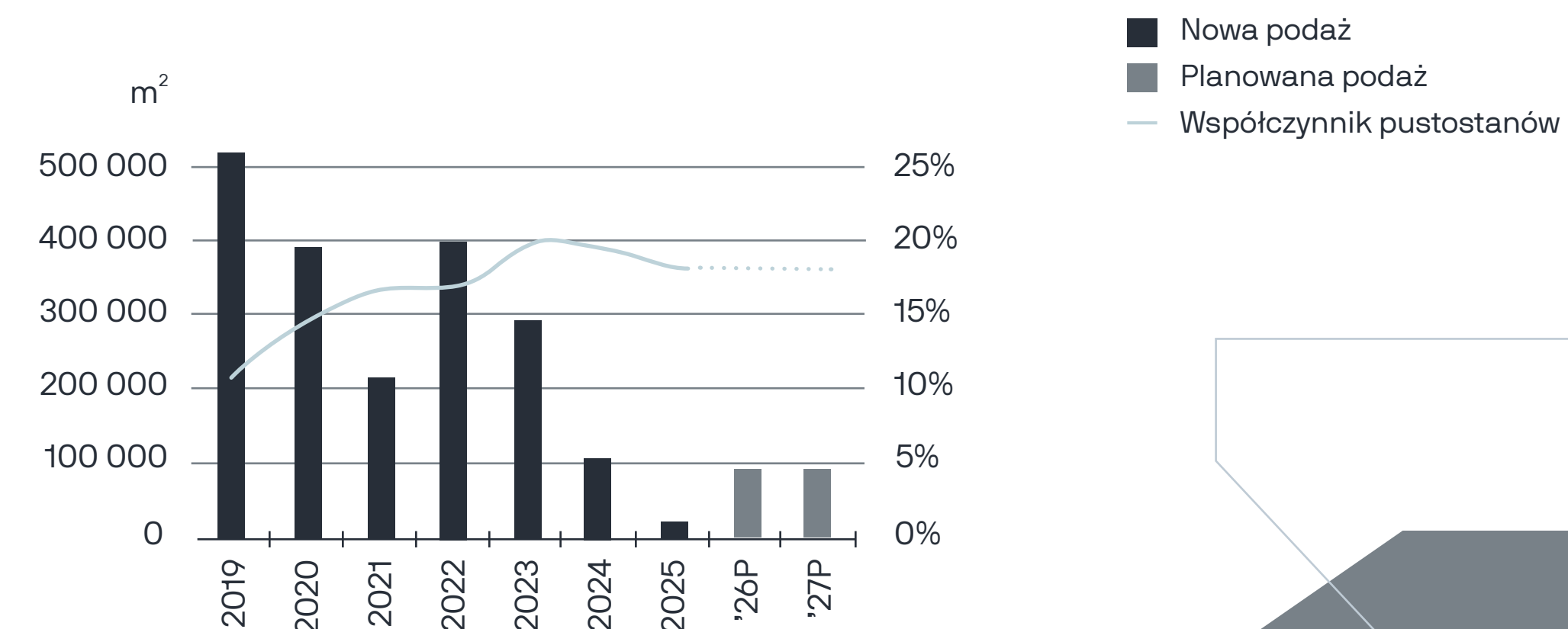
MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POPYT [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	CZYNSZ BAZOWY [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	6 232 400	794 100	88 700	9,1	centrum: 24,00-28,00 poza centrum: 15,00-19,00
KRAKÓW	1 842 300	269 500	11 900	18,4	15,00-17,50
WROCŁAW	1 337 600	179 600	0	19,9	13,50-16,50
TRÓJMIASTO	1 067 000	113 800	0	11,9	14,00-15,00
KATOWICE	742 100	55 600	0	21,6	13,50-15,50
POZNAŃ	677 500	71 800	4 900	13,9	13,50-16,00
ŁÓDŹ	642 700	51 700	0	18,3	12,50-14,00
SZCZECIN	189 600	11 500	0	6,4	13,00-13,75
LUBLIN	225 400	19 000	3 700	10,4	12,00-13,75

Zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych (%)



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, IV kwartał 2025

Budynki oddane do użytku a pustostany





Polski Holding
Nieruchomości S.A.

phnsa.pl

Dziękujemy

Polski Holding Nieruchomości S.A.
al. Jana Pawła II 12
00-124 Warszawa

tel.: +48 (22) 850 91 00
tel: +48 (22) 850 91 01

e-mail: sekretariat@phnsa.pl