

# Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy PHN za I kwartał 2026 roku

1. KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2026
2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2026
  - Podział portfela
  - TOP 10 nieruchomości
  - Portfel nieruchomości
3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN
  - Podsumowanie projektów
  - Projekty biurowe
  - Projekty mieszkaniowe
  - Projekty magazynowe
4. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I KWARTALE 2026 I PO DNIU BILANSOWYM
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

## 1. KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2026

KLUCZOWE  
WYNIKI

Przychody z najmu

Q1 26  
**67,9** (mln PLN)Q1 25  
**69,0** (mln PLN)

Wynik z najmu

Q1 26  
**38,0** (mln PLN)Q1 25  
**40,2** (mln PLN)

Wynik netto ze sprzedaży

Q1 26  
**27,3** (mln PLN)Q1 25  
**41,8** (mln PLN)

Skorygowana EBITDA

Q1 26  
**28,3** (mln PLN)Q1 25  
**44,9** (mln PLN)PORTFEL  
GRUPY PHN

Wartość portfela

Q1 26  
**3,5** (mld PLN)Q1 25  
**3,4** (mld PLN)

Liczba nieruchomości

Q1 26  
**149**Q1 25  
**149**

Zarządzana powierzchnia

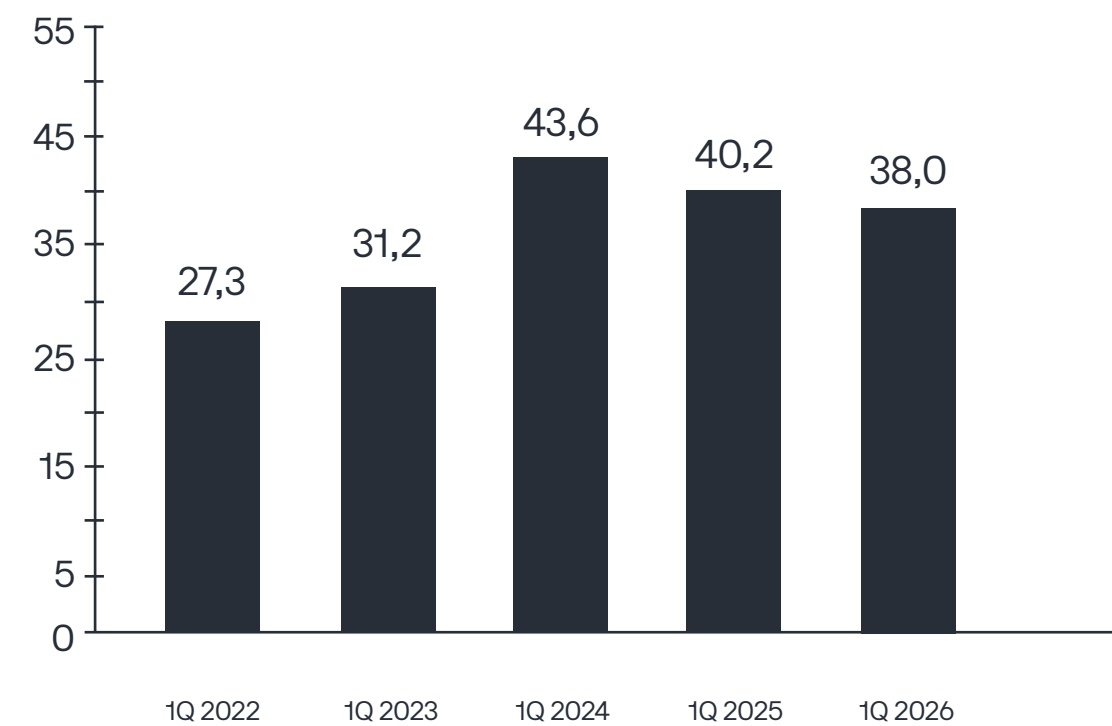
Q1 26  
**480** (tys. mkw.)Q1 25  
**500** (tys. mkw.)

Grunty

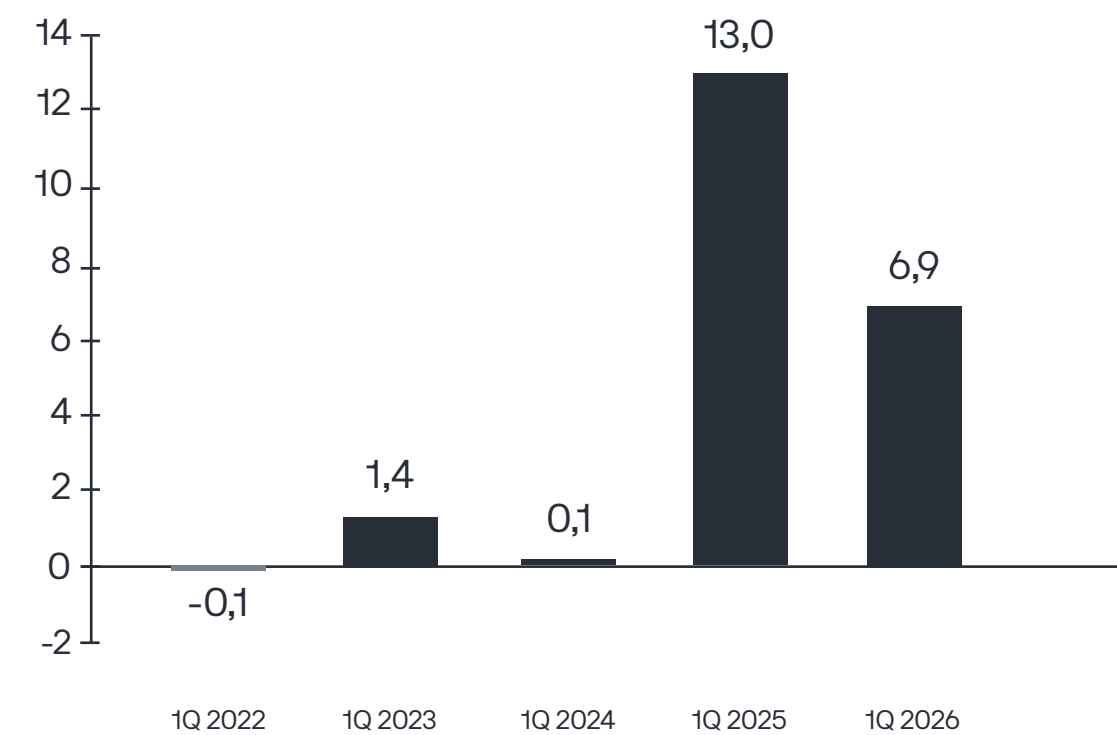
Q1 26  
**600** (ha)Q1 25  
**600** (ha)PROGRAM  
INWESTYCYJNYWybudowana powierzchnia  
biurowaQ1 26  
**94 600** (mkw.)Q1 25  
**78 600** (mkw.)Powierzchnia biurowa  
w budowieQ1 26  
**27 600** (mkw.)Q1 25  
**15 100** (mkw.)Liczba wybudowanych  
mieszkańQ1 26  
**1 785** (szt.)Q1 25  
**1 484** (szt.)Liczba mieszkań  
w budowieQ1 26  
**390** (szt.)Q1 25  
**517** (szt.)

# WYNIKI SEGMENTÓW GRUPY PHN (MLN PLN)

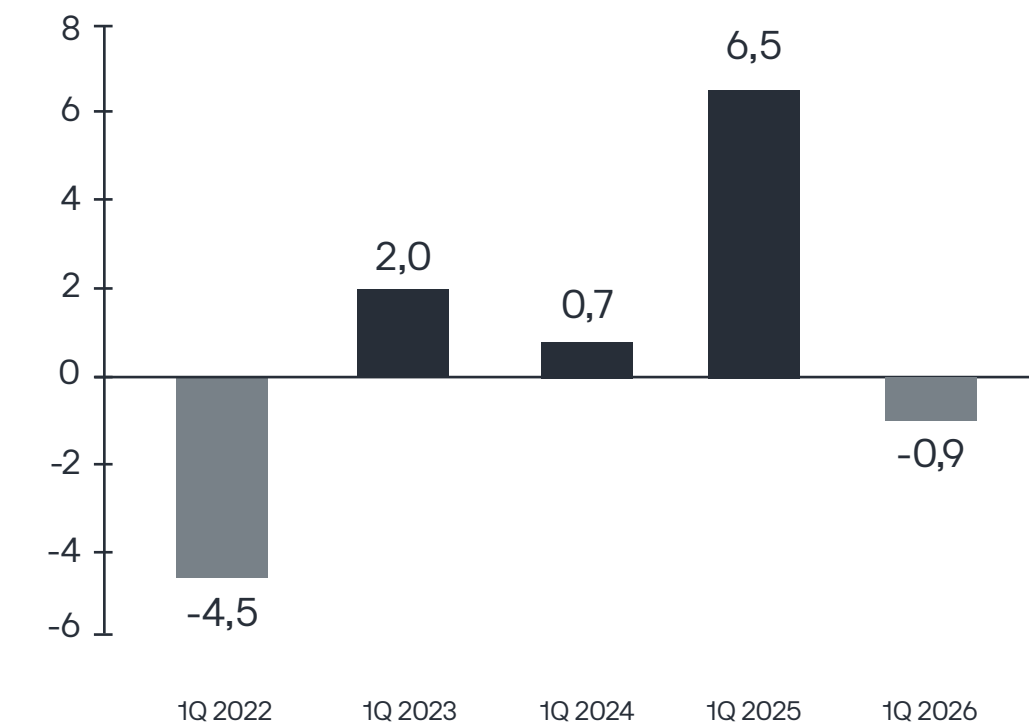
### WYNIK W SEGMENTIE NAJMU



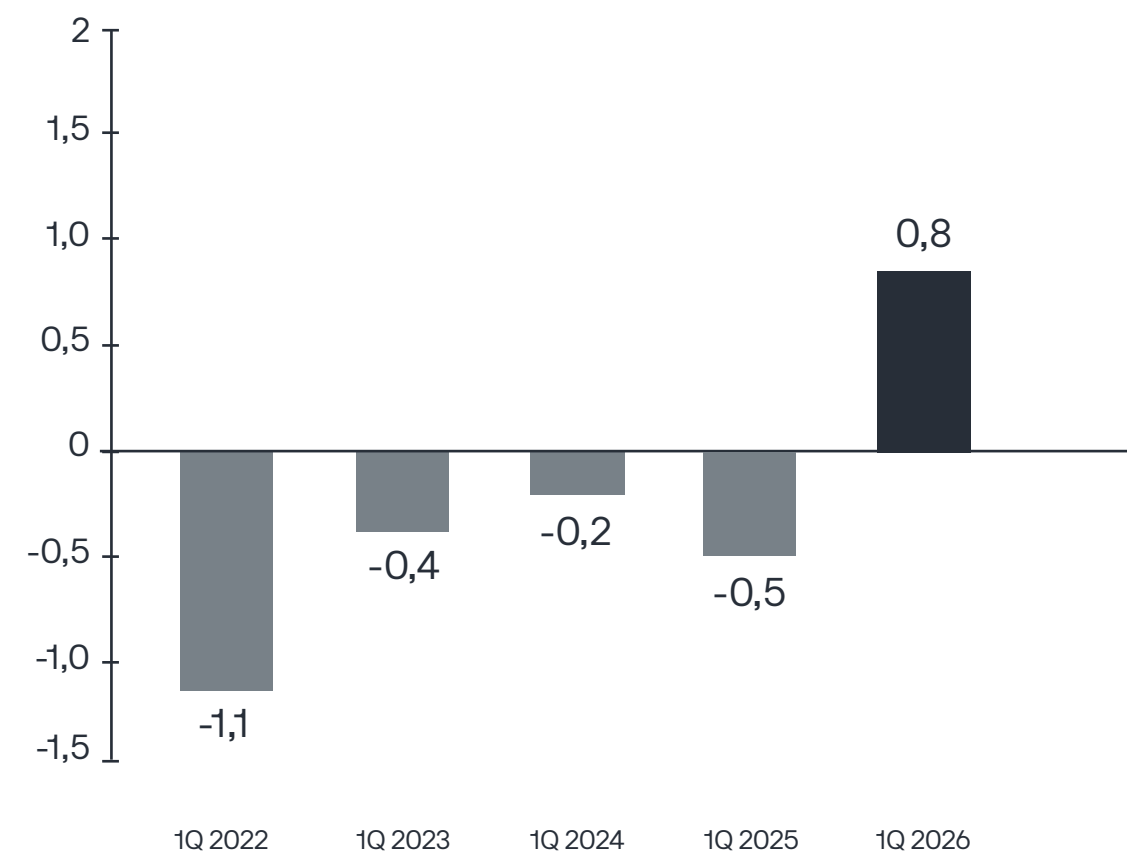
### WYNIK W SEGMENTIE DEWELOPERSKIM



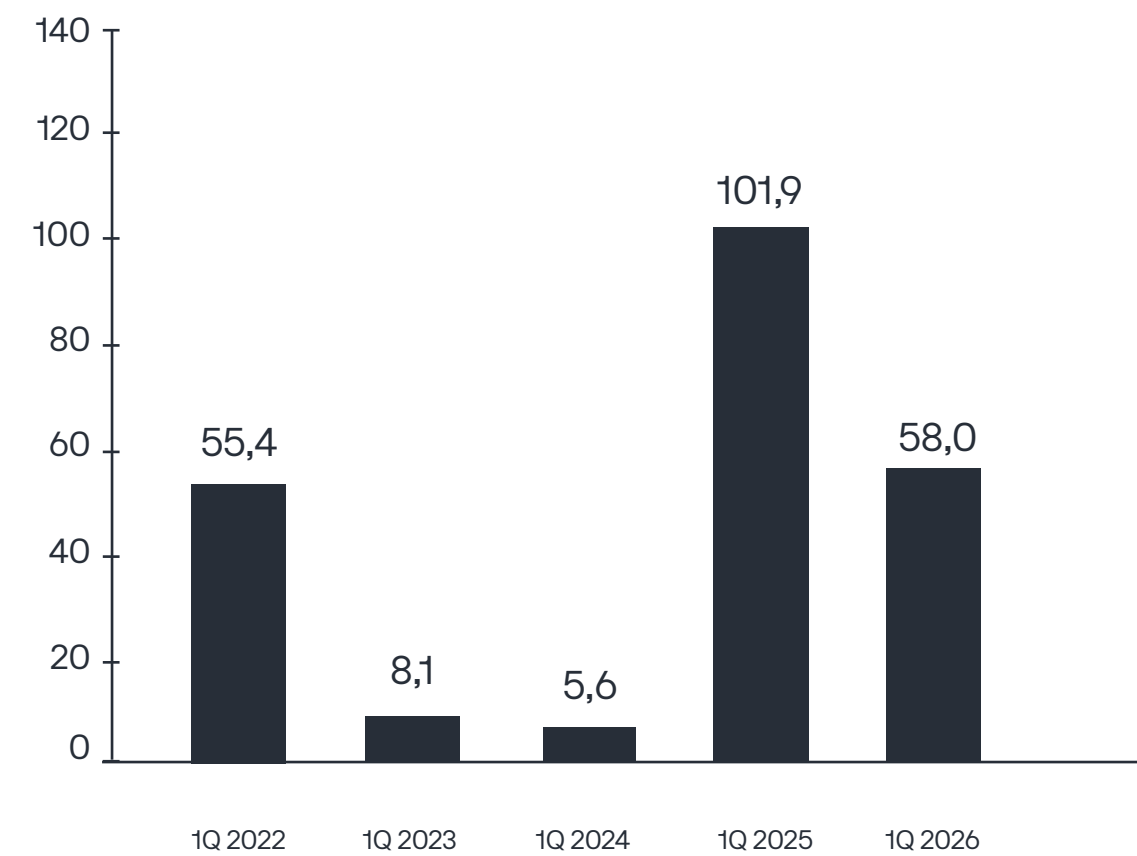
### WYNIK W SEGMENTIE BUDOWLANYM



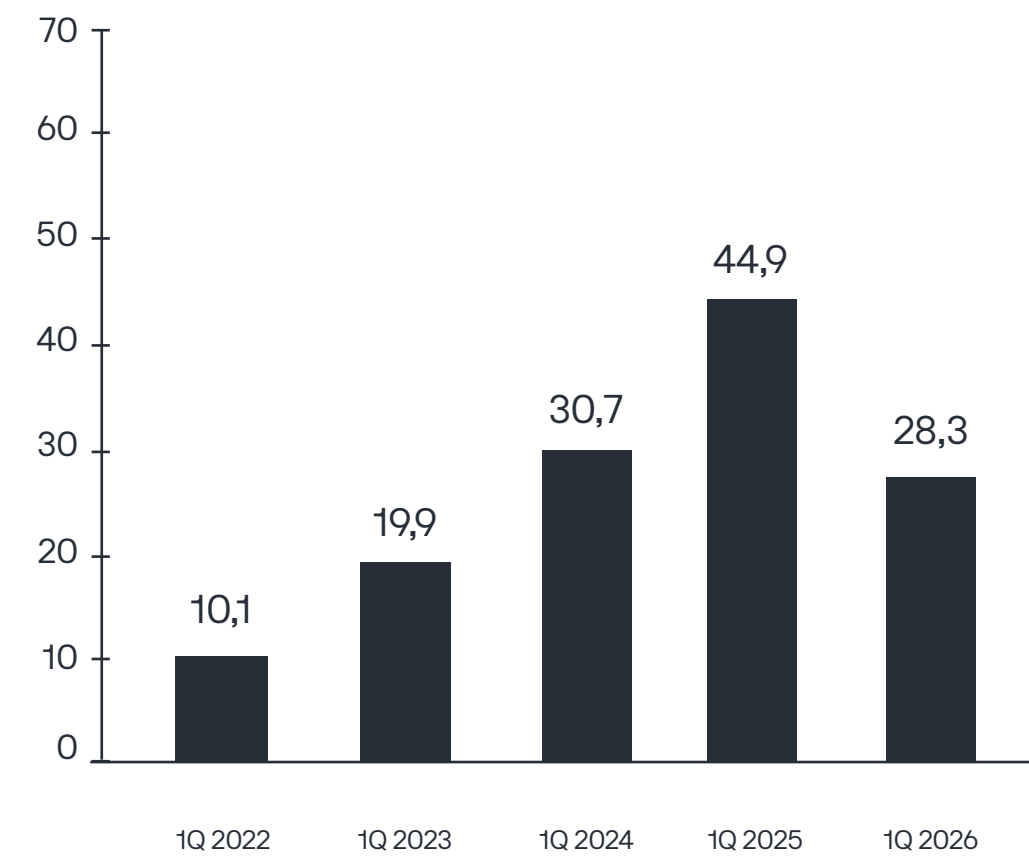
### WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI POZOSTAŁEJ



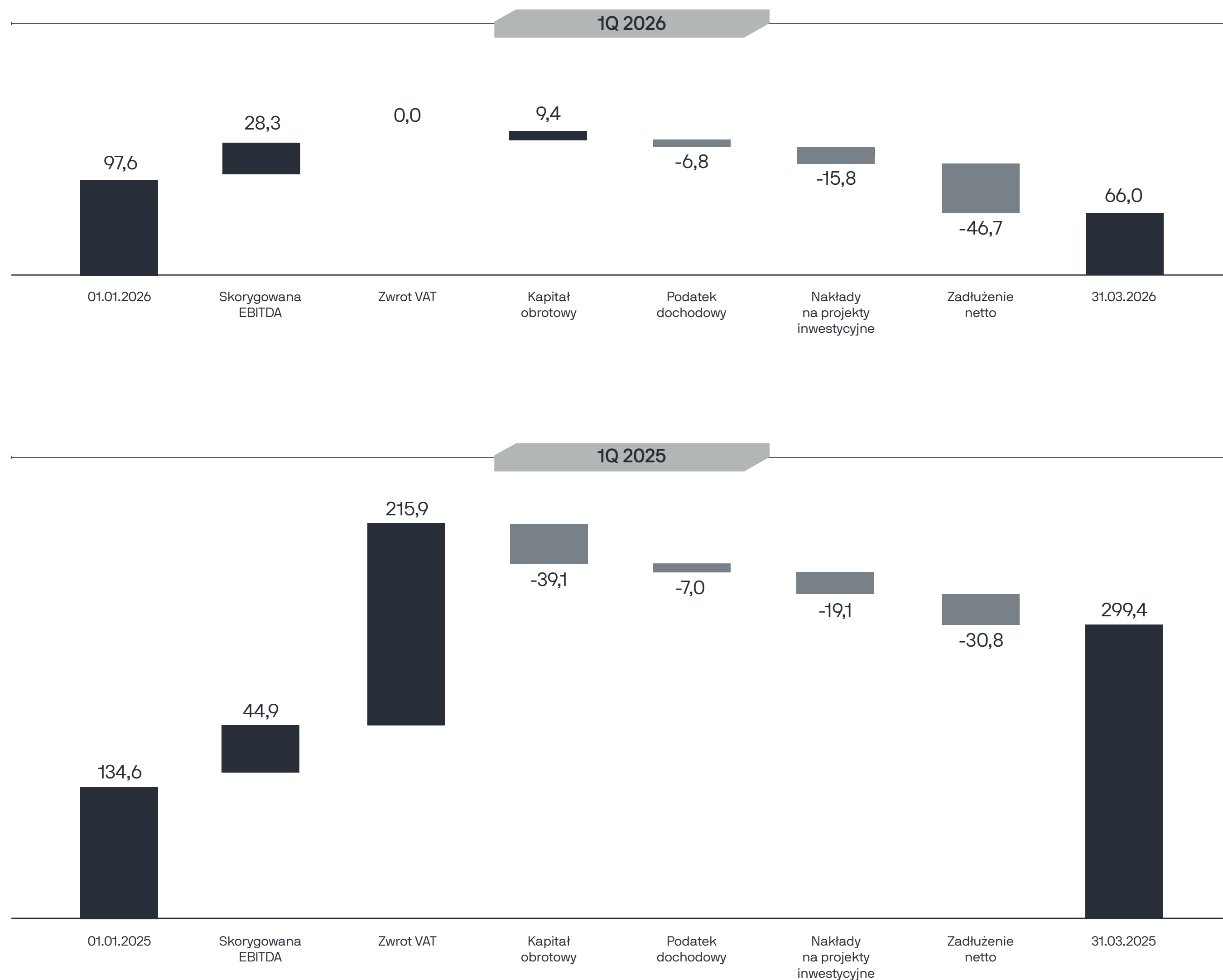
### WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



### SKORYGOWANA EBITDA



## PRZEŁYWY PIENIĘŻNE (MLN PLN)



## Przeływy pieniężne w 1Q 2026 roku

W okresie 1 kwartału 2026 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 30,9 mln PLN, które wynikały z:

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

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie 1 kwartału 2026 roku w kwocie 15,8 mln PLN są efektem:

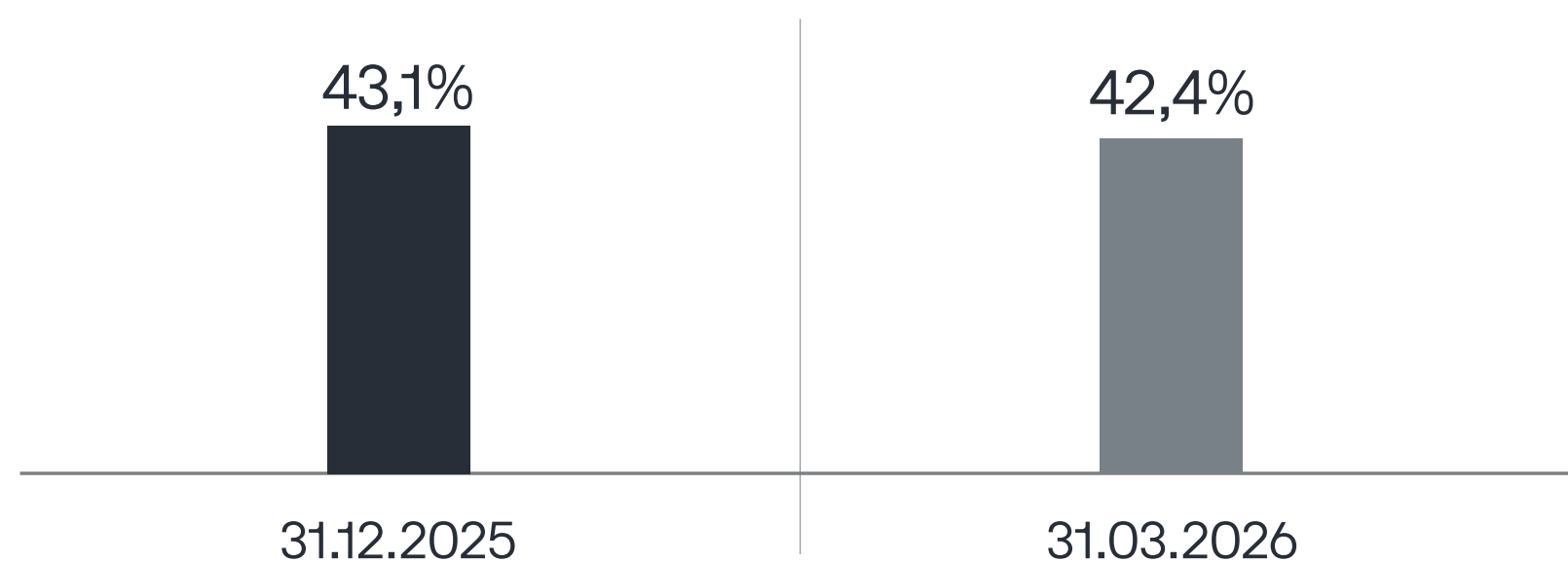
- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 15,4 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,4 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 46,7 mln PLN wynikają z:

- zaciągnięcia kredytów w kwocie 9,4 mln PLN,
- spłaty rat kapitałowych i kredytu w kwocie 22,4 mln PLN,
- Koszty finansowania dłużnego w kwocie 19,9 mln PLN,
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 1,4 mln PLN,
- zapłaty odsetek od leasingu w kwocie 12,4 mln PLN.

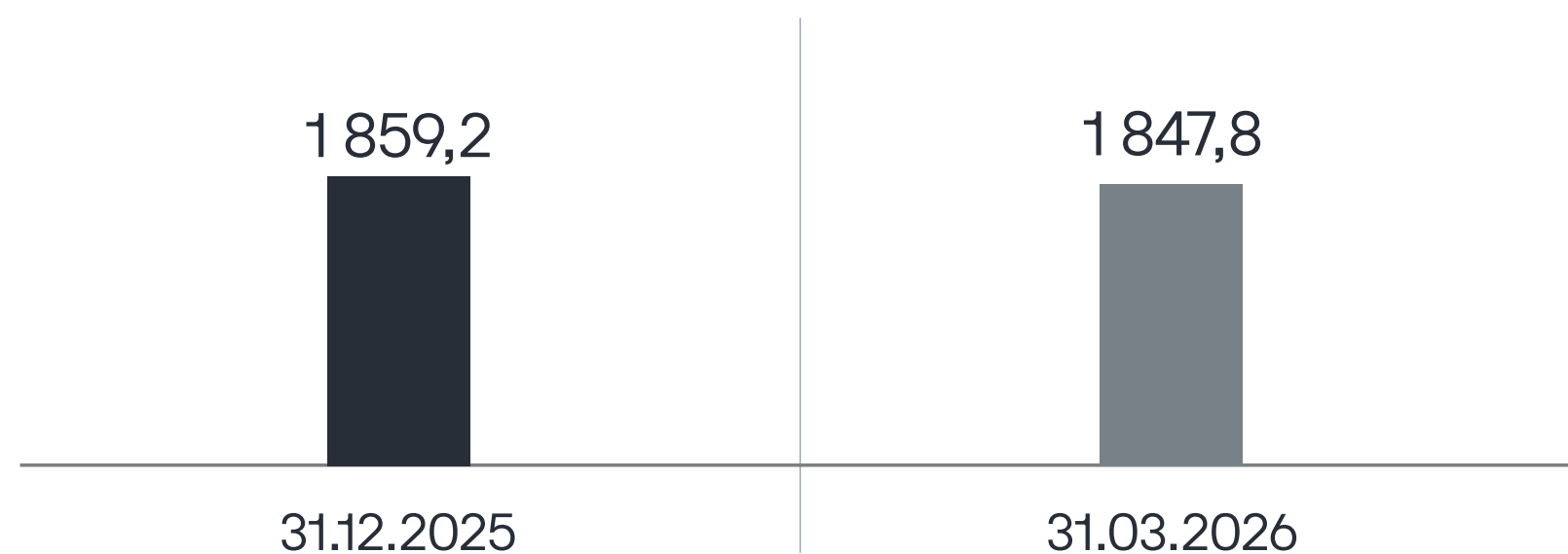
LTV

[%]



Zadłużenie

mIn PLN

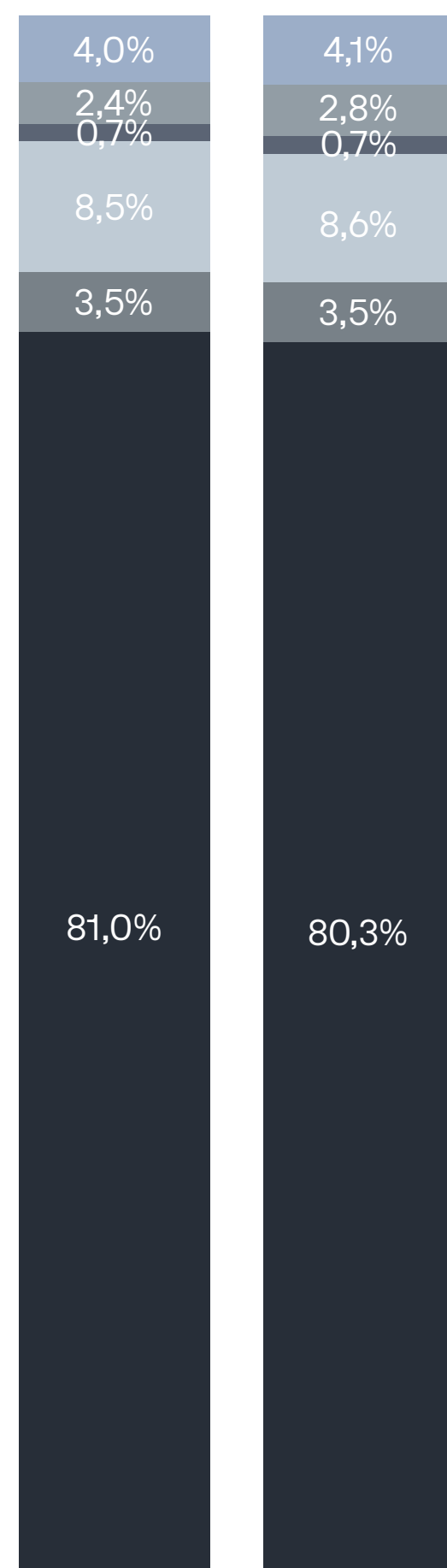


**Spadek wskaźnika LTV spowodowany jest głównie w efekcie spadku zadłużenia.**

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

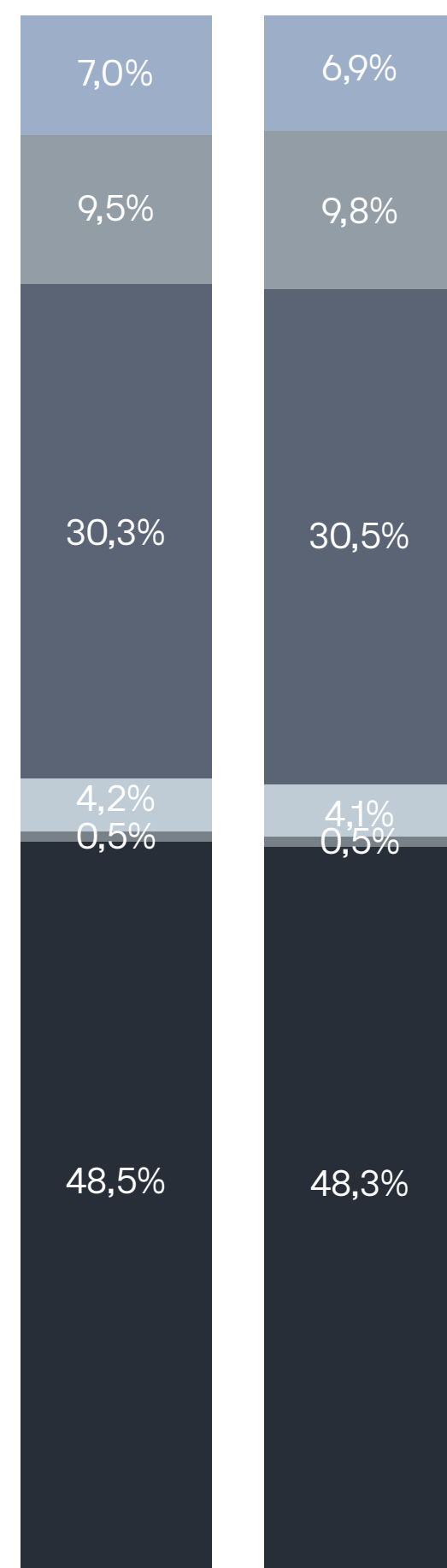
Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie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

## Aktywa



31.03.2026 31.12.2025

## Pasywa



31.03.2026 31.12.2025

Aktywa (mln PLN)	31.03.2026		31.12.2025	
Pozostałe	183,9	4,0%	190,7	4,1%
Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	109,4	2,4%	131,0	2,8%
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	31,3	0,7%	31,8	0,7%
Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	161,9	3,5%	163,1	3,5%
Zapasy deweloperskie	394,4	8,5%	398,7	8,6%
Nieruchomości inwestycyjne	3 760,4	81,0%	3 705,9	80,3%
<b>RAZEM</b>	<b>4 641,3</b>	<b>100%</b>	<b>4 621,2</b>	<b>100%</b>

Pasywa (mln PLN)	31.03.2026		31.12.2025	
Zobowiązania i rezerwy	324,4	7,0%	318,8	6,9%
Leasing	1 407,1	30,3%	1 407,9	30,5%
Zadłużenie finansowe	440,6	9,5%	451,2	9,8%
Odroczony podatek dochodowy	195,1	4,2%	191,5	4,1%
Udziały niekontrolujące	21,7	0,5%	21,9	0,5%
Kapitał kontrolujący	2 252,4	48,5%	2 229,9	48,3%
<b>RAZEM</b>	<b>4 641,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 621,2</b>	<b>100%</b>

## 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2026

PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN WEDŁUG FILARÓW:

### DEVELOPMENT

- Liczba nieruchomości: **47**
- Łączna wartość\*: **248,1** mln PLN
- NOI Q1 2026\*: **1,0** mln PLN
- YIELD Q1 2026\*: **2,6%**
- GLA: **50** tys. mkw.

### NAJEM

- Liczba nieruchomości: **93**
- Łączna wartość\*: **3 148,3** mln PLN
- NOI Q1 2026\*: **38,6** mln PLN
- YIELD Q1 2026\*: **6,0%**
- GLA: **403** tys. mkw.

### BUDOWLANY

- Usługi generalnego wykonawstwa
- Wartość przychodów: **56,4** mln PLN

### PRS

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

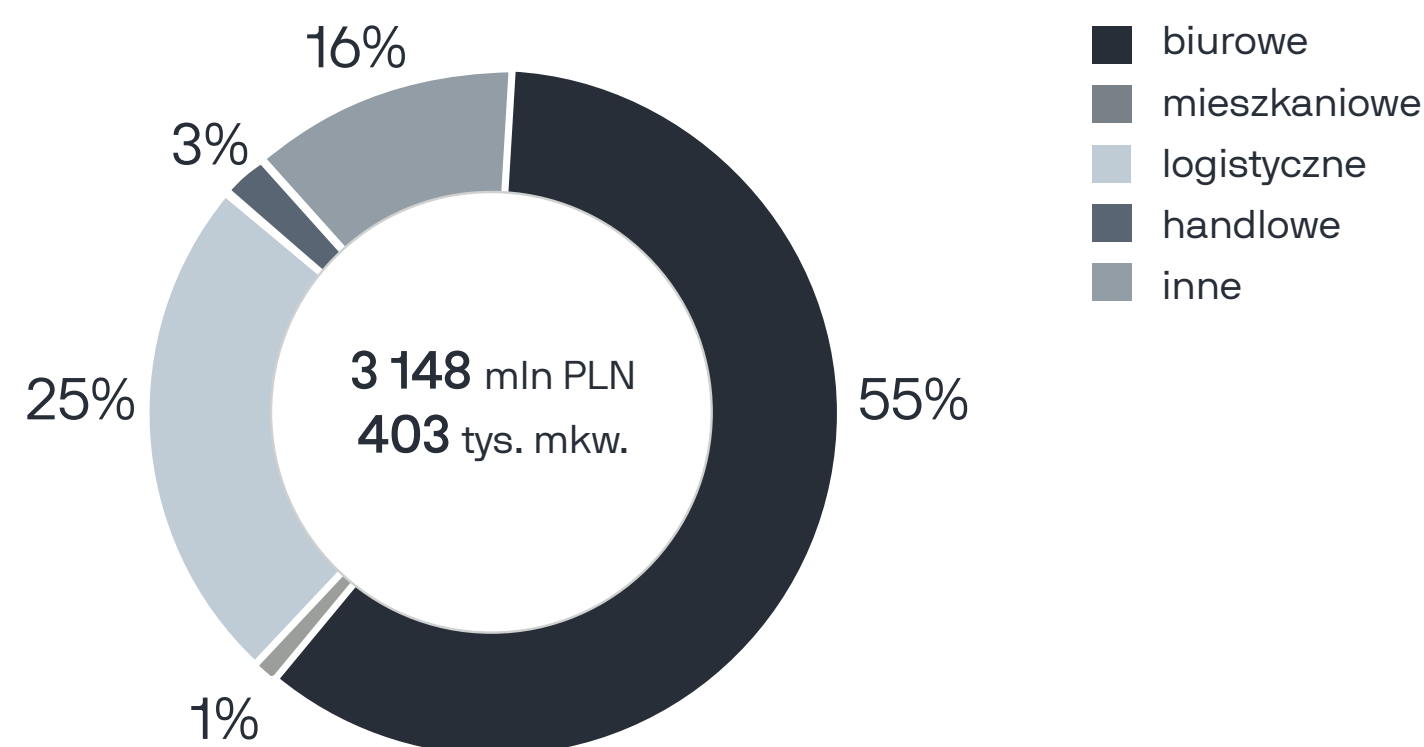
\* przy wskazaniu wartości rynkowej wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, przy wyliczaniu NOI i YIELD wyłączone: 1) nieruchomości nie posiadające potencjału do generowania przychodów w szczególności grunty i nieruchomości w trakcie budowy, 2) Hotel Regent

## TOP 10 NIERUCHOMOŚCI Z FILARU NAJEM GRUPY PHN

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

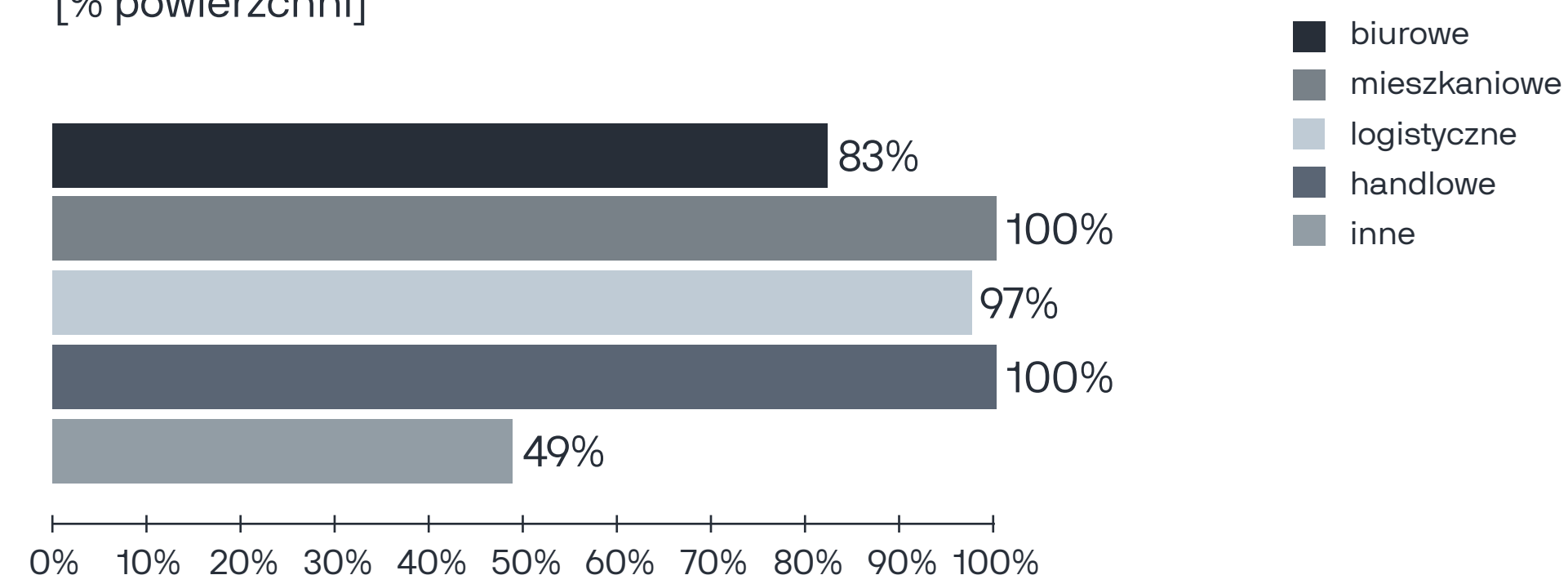
## Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

[% GLA]



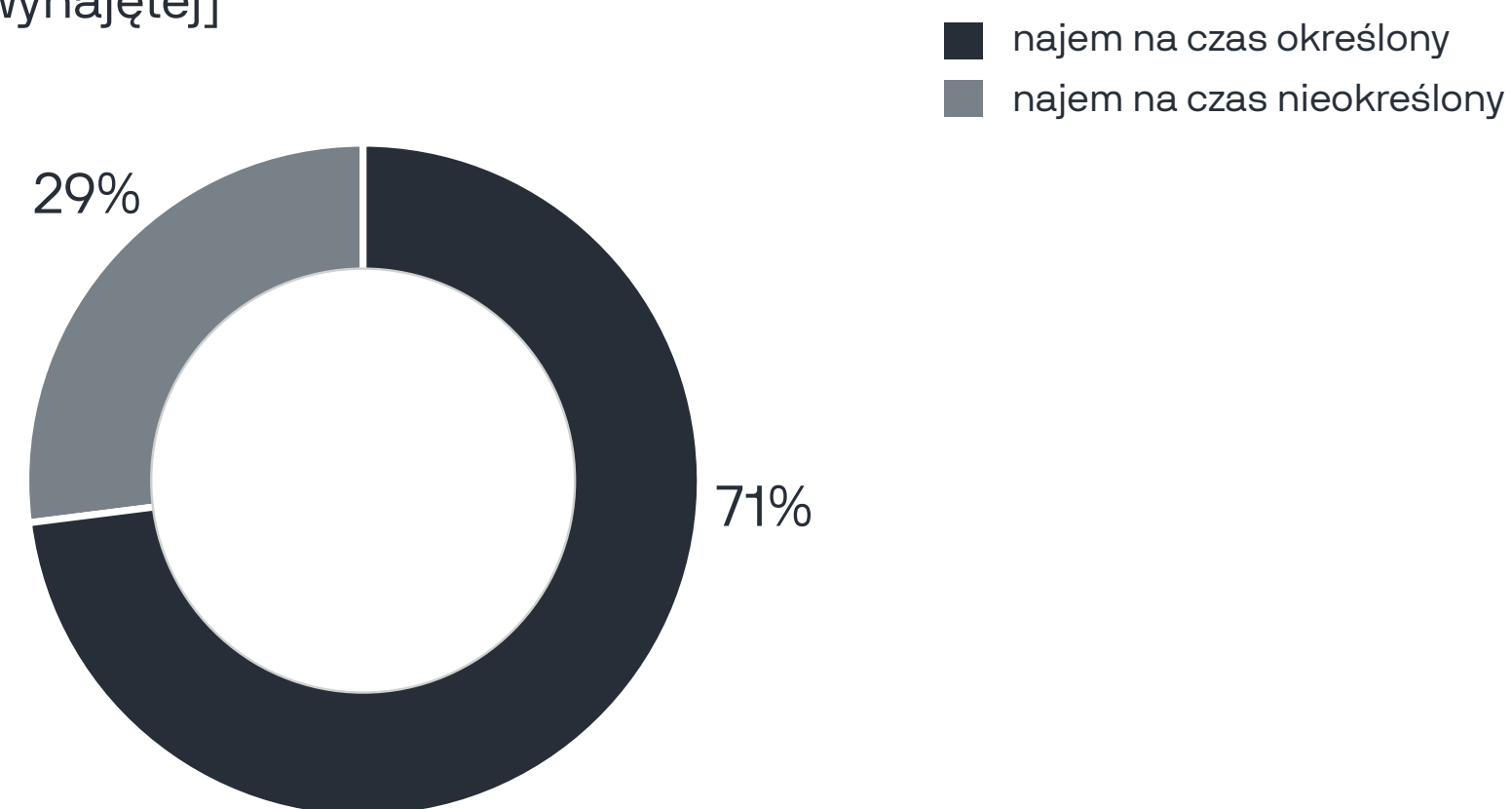
## Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

[% powierzchni]



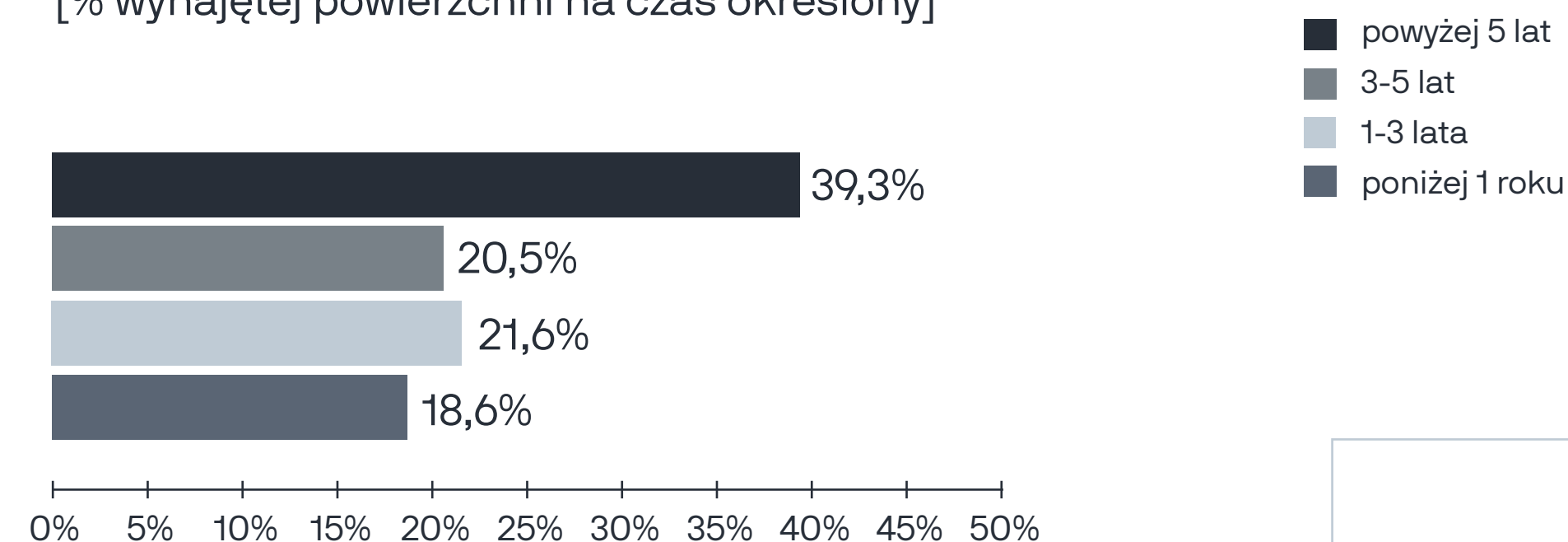
## Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

[% powierzchni wynajętej]



## Struktura umów najmu na czas określony

[% wynajętej powierzchni na czas określony]



### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2026

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW BIUROWYCH

	GLA
PROJEKTY ZAKOŃCZONE (VENA)	16 000 mkw.
PROJEKTY PLANOWANE (INTRACO)	27 600 mkw.

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

	LICZBA MIESZAŃ
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	120
PROJEKTY W REALIZACJI	390
PROJEKTY PLANOWANE	680

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH

	GLA
PROJEKTY PLANOWANE	395 000 mkw.

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

## - PROJEKTY BIUROWE ZAKOŃCZONE I PLANOWANE

### VENA

al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa



#### Główne atuty:

Nowoczesny i kameralny biurowiec klasy A  
Liczne udogodnienia dla najemców

#### Podstawowe parametry:

GLA: 16 000 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 1Q 2026

#### Status prac:

W lutym 2026 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. Na koniec marca 2026 r. poziom komercjalizacji budynku wyniósł blisko 20%. Obecnie trwa komercjalizacja pozostałej części budynku oraz wykonywane są prace fit - outowe.

### 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.  
Termin rozpoczęcia budowy: 2027  
Termin zakończenia budowy: 2030

#### Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę dotychczasowej zabudowy. Trwają prace przygotowawcze do wykonania docelowej rozbiórki budynku.

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

## - PROJEKTY MIESZKANIOWE ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY

### 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

### 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+PUU: 10 700 mkw.

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

Liczba lokali usługowych: 24

### OSIEDLE ŁAN I

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

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY

## NOWE ZABŁOCIE I

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.

Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024

Termin zakończenia budowy: 1Q 2026

### Status prac:

Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2026 r. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 120

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE W REALIZACJI, W SPRZEDAŻY

## 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: 2 400 mkw.

Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2025

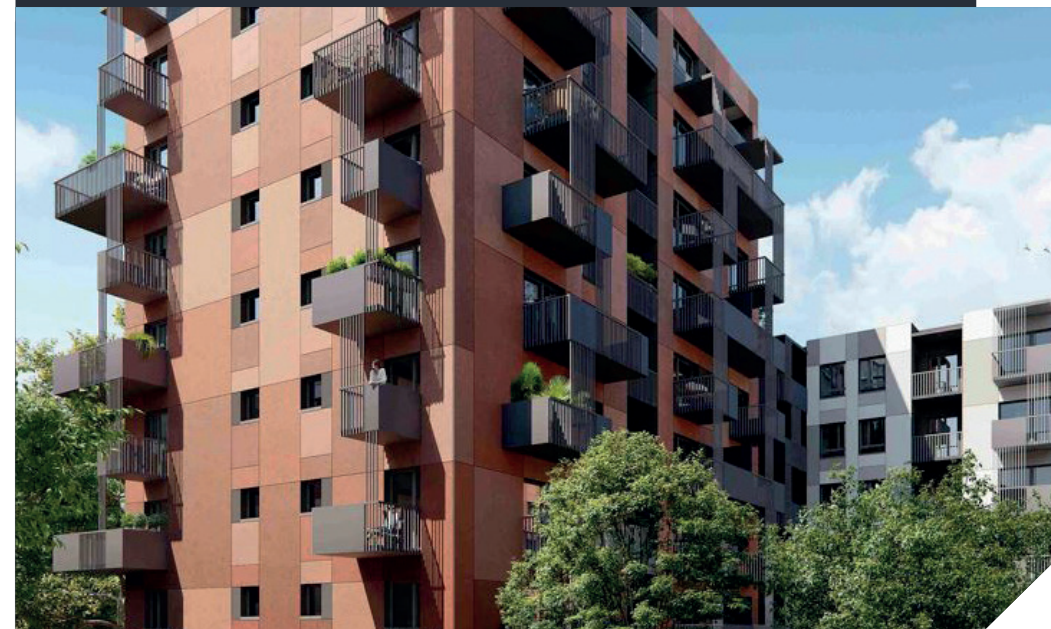
Termin zakończenia budowy: 1Q 2027

### Status prac:

Realizowane są prace budowlane. Osiągnięto stan surowy otwarty. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 46

## 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: 9 900 mkw.

Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2024

Termin zakończenia budowy: 1Q 2027

### Status prac:

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

Liczba mieszkań (ogółem): 170

## MŁODA BIAŁOŁĘKA III ul. Geodezyjna 64B-72C, Warszawa



wizualizacja pogłądowa

### Główne atuty:

Nowoczesne osiedle mieszkaniowe  
Niska zabudowa z licznymi udogodnieniami

### Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:  
CHEMOBUDOWA-KRAKÓW S.A.

PUM: ok. 9 158 mkw.

Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2026

Termin zakończenia budowy: 4Q 2027

### Status prac:

W lutym 2026 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto budowę inwestycji. W trakcie realizacji są prace ziemne.

Liczba mieszkań (ogółem): 174

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE PLANOWANE

## PROJEKTY PREMIUM

Warszawa



Foksal 10  
Lotaryńska 11  
Usypiskowa 12  
Kryniczna 2

wizualizacja pogłądowa

### 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:

Dla inwestycji przy ul. Foksal złożono wnioski o pozwolenie na budowę oraz trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy. Dla inwestycji przy ul. Usypiskowej, ul. Lotaryńskiej oraz ul. Krynicznej trwają procesy opracowywania dokumentacji projektowej.

## YACHT PARK II

ul. Arkadiusza Rybickiego, Gdynia



wizualizacja pogłądowa

### Główne atuty:

Prestżowy 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. Trwa postępowanie przetargowe na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.

## OSIEDLE ŁAN II

ul. Zatorska, Wrocław



wizualizacja pogłądowa

### 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.

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE PLANOWANE

## 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.

## WILANÓW REWITALIZACJA I ul. Kubickiego, Warszawa



wizualizacja poglądowa

### Główne atuty:

Osiedle w prestiżowej lokalizacji  
Bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych

### Podstawowe parametry:

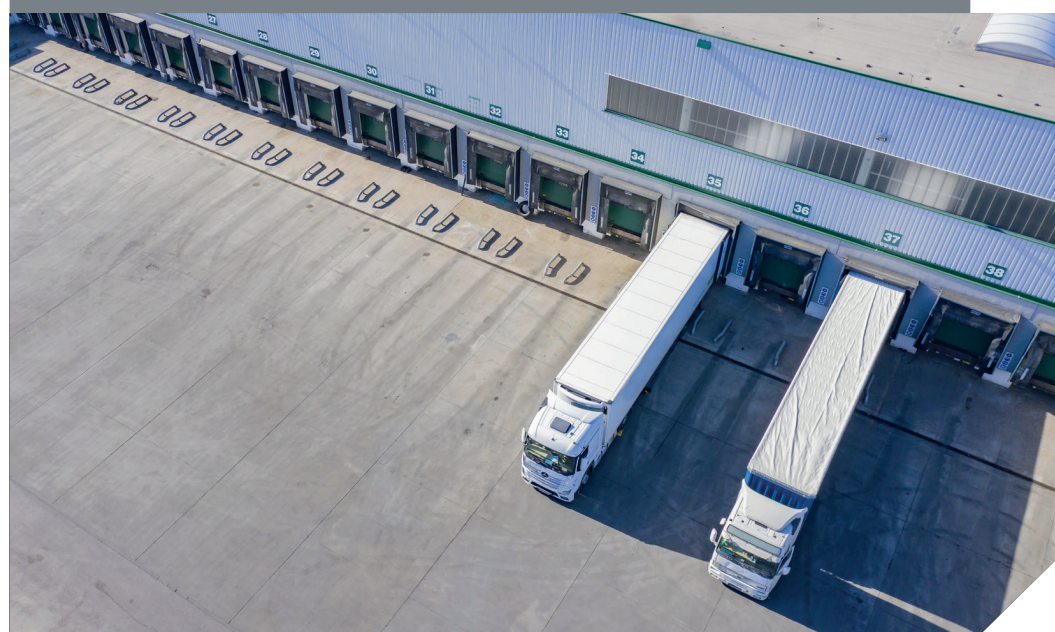
PUM: 4 630 mkw.  
(89 mieszkań)

### Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

# PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MAGAZYNOWE PLANOWANE

## 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

### ROZPOCZĘCIE BUDOWY III ETAPU OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA W WARSZAWIE

PHN podpisał umowę na realizację trzeciego, finalnego etapu inwestycji mieszkaniowej Młoda Białołęka przy ul. Geodezyjnej w Warszawie. Generalnym wykonawcą została spółka z Grupy PHN - Chemobudowa Kraków. Projekt obejmuje budowę 174 mieszkań o zróżnicowanych układach, dostosowanych do potrzeb różnych grup klientów. Zakończenie budowy planowane jest na IV kwartał 2027 r.

#### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna 64
- PUM: 9.160 mkw.
- Liczba mieszkań: 174
- Generalny wykonawca: Chemobudowa Kraków S.A.



2

### ZAKOŃCZENIE WAŻNEGO ETAPU REALIZACJI INWESTYCJI APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

PHN zawiesił tradycyjną wiechę na inwestycji Apartamenty Jana Pawła 34 w Warszawie, osiągając najwyższy punkt konstrukcyjny budynku. Kameralny projekt realizowany w ścisłym centrum miasta obejmuje rewitalizację i rozbudowę istniejącego obiektu, który zyska nowoczesną funkcję mieszkaniową. W inwestycji powstanie 46 mieszkań o metrażach od 29 do 112 mkw. Zakończenie prac planowane jest na I kwartał 2027 r.

#### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, al. Jana Pawła II 34
- PUM: 2 267 mkw.
- Liczba mieszkań: 46
- Generalny wykonawca: UNIBEP



3

### NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z GMINĄ CZERWONAK W OBSZARZE OZE

PHN i Gmina Czerwonak podpisały list intencyjny dotyczący współpracy w obszarze odnawialnych źródeł energii. Partnerstwo zakłada wspólne wypracowanie modelu zasilania obiektów gminnych energią z OZE oraz zasad sprzedaży, zakupu i odbioru energii elektrycznej. Strony planują również działania prowadzące do udziału w Spółdzielni Energetycznej i przygotowania szczegółowych zasad dalszej współpracy.

#### Podstawowe parametry współpracy:

- Współpraca w zakresie rozwoju i wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla obiektów gminnych,
- Wspólne wypracowanie modelu sprzedaży, zakupu i odbioru energii elektrycznej z instalacji OZE,
- Działania zmierzające do uczestnictwa w Spółdzielni Energetycznej oraz przygotowania długoterminowego modelu współpracy.



4

#### PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ W DOMANIEWSKA OFFICE HUB

PHN i Poczta Polska przedłużyły współpracę w warszawskim budynku Domaniewska Office Hub przy ul. Rodziny Hiszpańskich 8. Aneks do umowy obejmuje najem blisko 17 tys. mkw. powierzchni biurowej, dzięki czemu Poczta Polska pozostanie strategicznym najemcą obiektu, zajmując ponad 60 proc. jego powierzchni. Porozumienie zakłada również kompleksową rearanżację powierzchni, dostosowaną do aktualnych potrzeb najemcy.

##### Podstawowe parametry umowy:

- przedłużenie umowy najmu powierzchni biurowej w budynku Domaniewska Office Hub w Warszawie,
- najem blisko 17 tys. mkw. powierzchni na potrzeby Poczty Polskiej i spółek z jej Grupy Kapitałowej,
- kompleksowa rearanżacja powierzchni biurowej dostosowana do aktualnych potrzeb najemcy.



5

#### UPLASOWANIE EMISJI OBLIGACJI O WARTOŚCI 120 MLN ZŁ

PHN z sukcesem uplasował emisję obligacji serii F o wartości 120 mln zł. Emisja spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów – popyt na etapie bookbuildingu wyniósł blisko 300 mln zł. Marża emisji została obniżona o 1,3 p.p. względem poprzedniej emisji i osiągnęła jeden z najniższych poziomów w historii emisji obligacji PHN.

##### Podstawowe parametry emisji:

- Wartość emisji: 120 mln zł,
- WIBOR 6M + marża 2,5 p.p.,
- Termin zapadalności: 3 lata,
- Popyt inwestorów: blisko 300 mln zł.





Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

[phnsa.pl](http://phnsa.pl)

Dziękujemy

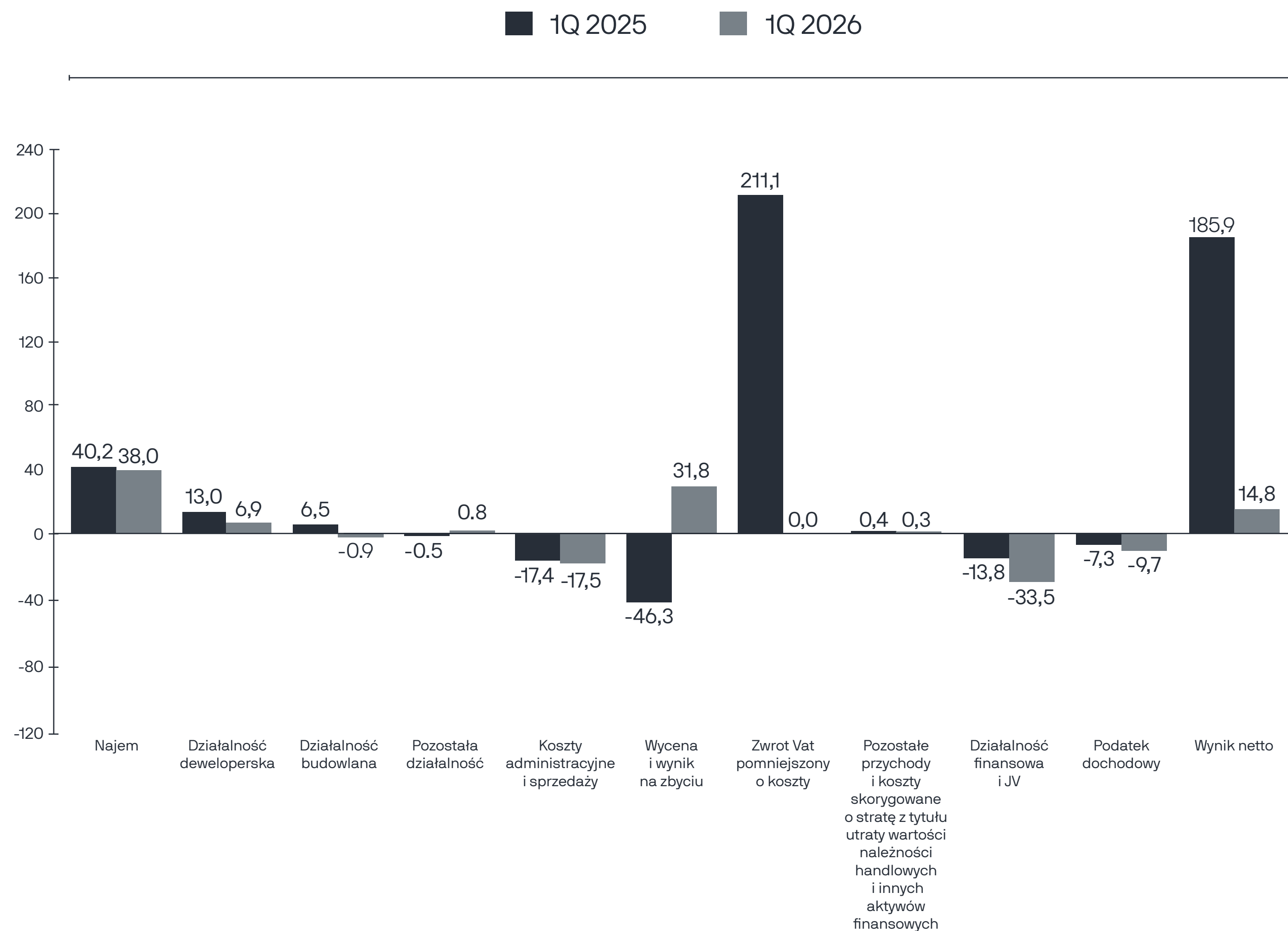
Polski Holding Nieruchomości S.A.  
al. Jana Pawła II 12  
00-124 Warszawa

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

e-mail: [sekretariat@phnsa.pl](mailto:sekretariat@phnsa.pl)

## 5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

## WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



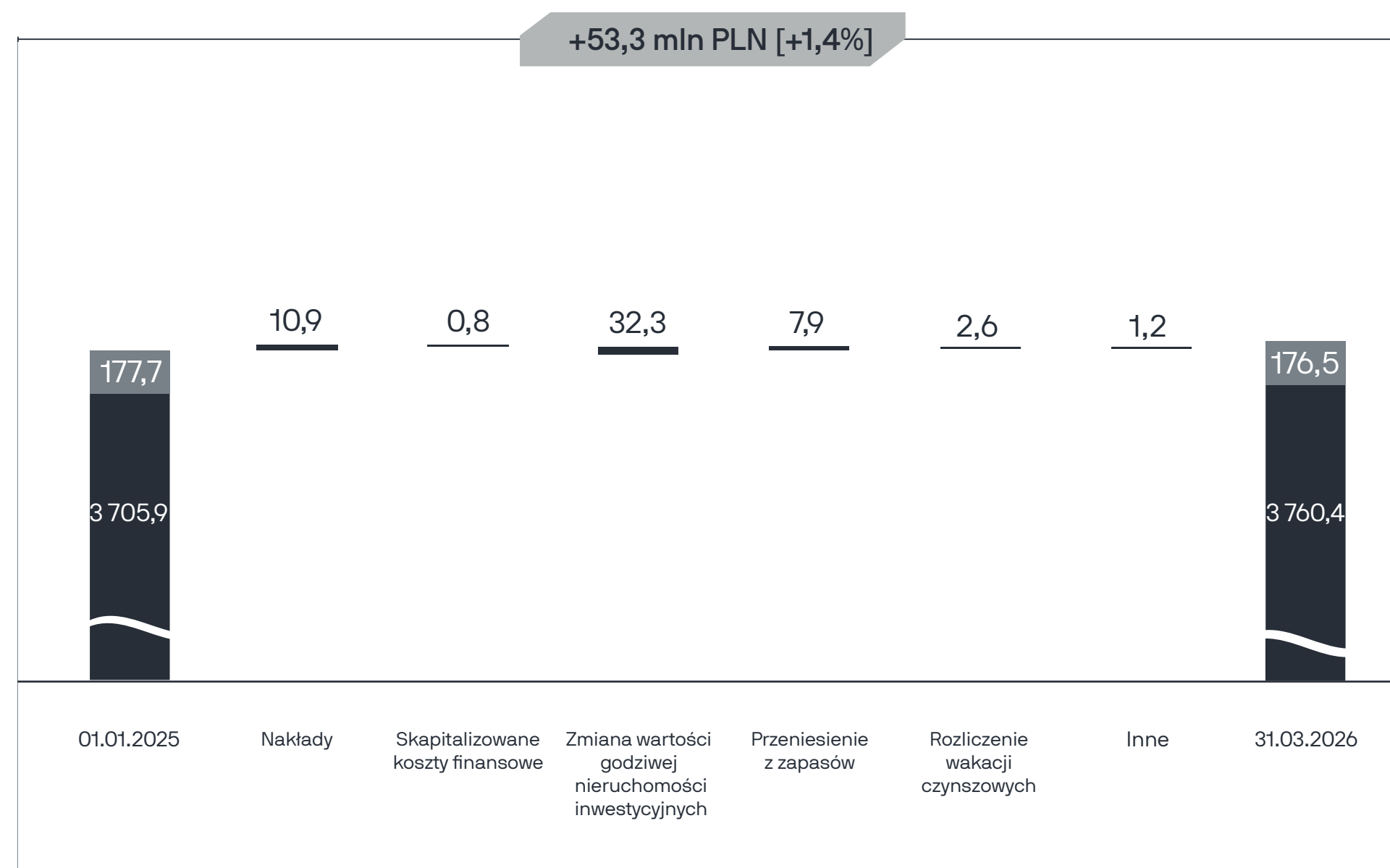
W okresie 1 kwartału 2026 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 14,8 mln PLN, głównie w wyniku:

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 38,0 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 6,9 mln PLN w wyniku przekazania nabywcom lokali mieszkalnych w inwestycjach: Osiedle Łan I etap, KOLEJ NA 19, Osiedle Olimpijczyk II etap oraz Młoda Białoleka II etap.
- poniesienia straty z działalności budowlanej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. na poziomie 0,9 mln PLN,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 0,8 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 17,5 mln PLN,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie skorygowanej o wynik na zbyciu 31,8 mln PLN,
- poniesienia kosztów finansowych netto w kwocie 33,5 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 9,7 mln PLN.

## Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

(mIn PLN)

■ nieruchomości inwestycyjne  
■ nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych

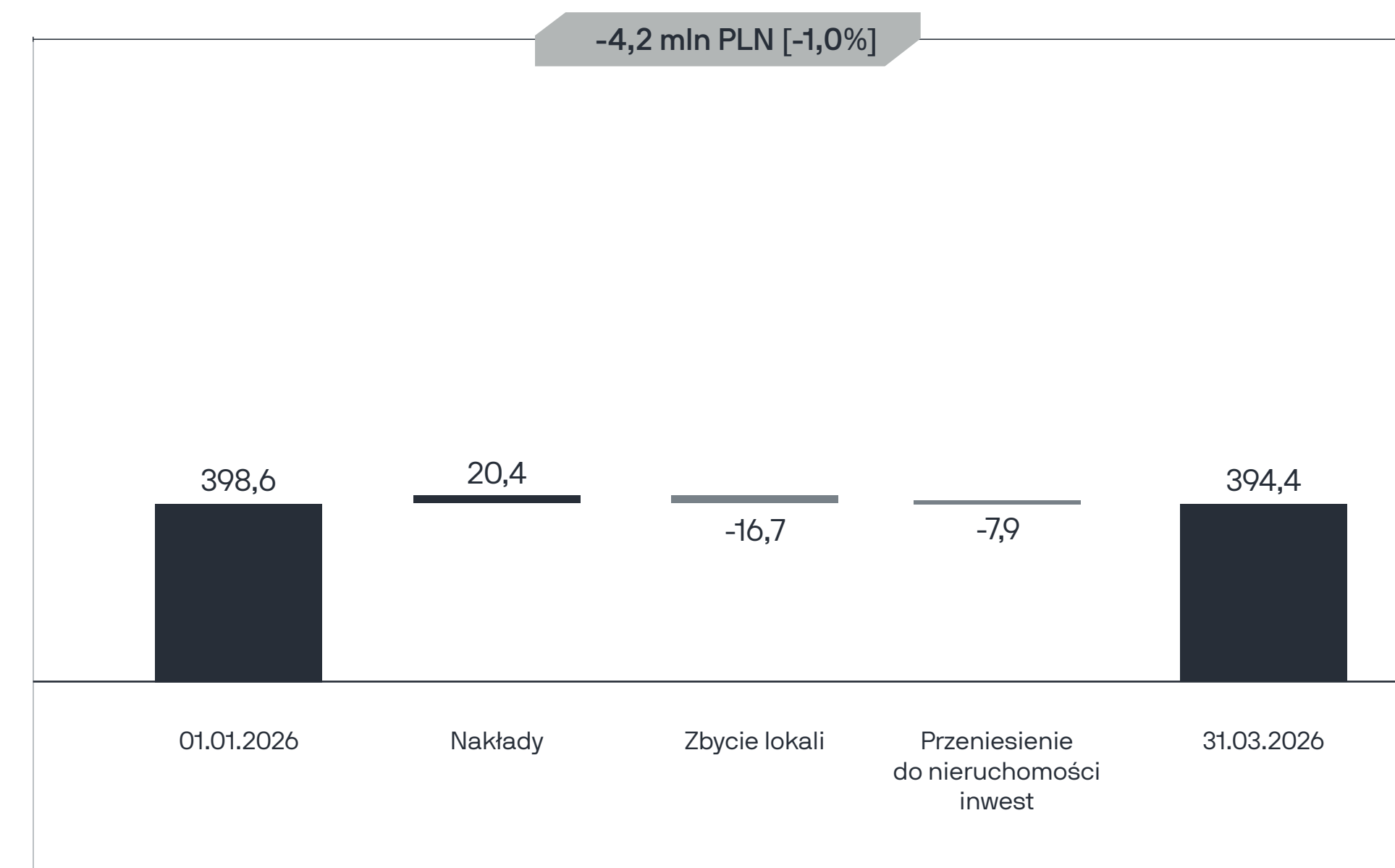


### WYJAŚNIENIA

- 10,9 mln PLN nakłady na nieruchomości inwestycyjne,
- 0,8 mln PLN skapitalizowane koszty finansowe,
- 32,3 mln PLN zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- 7,9 mln PLN przeniesienia z zapasów,
- 2,6 mln PLN rozliczenie wakacji czynszowych
- 1,2 mln PLN inne.

## Zapasy deweloperskie

(mIn PLN)

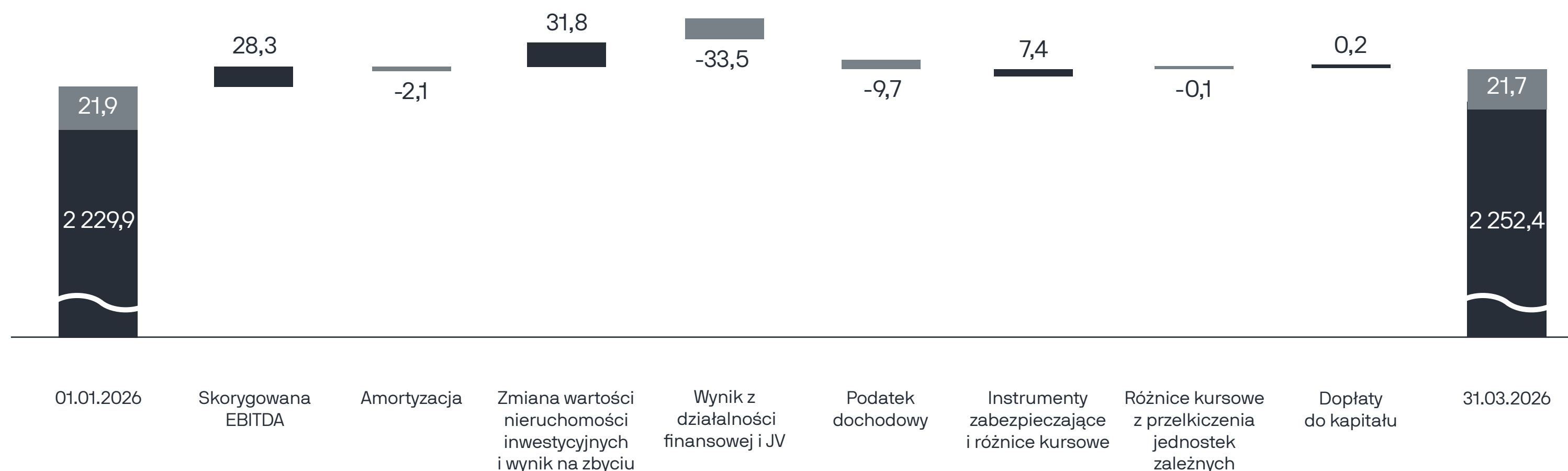


### WYJAŚNIENIA

- 20,4 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białołęka II, Osiedle Olimpijczyk II, Apartamenty Jana Pawła 34, Nowa Nakiel-ska by PHN i inne,
- -16,7 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- -7,9 mln PLN związanych z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych.

## Kapitały własne (mIn PLN)

- Kapitał jednostki przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
- Udziały niekontrolujące



### Ruchy na kapitałach w 1Q 2026:

- Kapitał ogółem: 22,3 mln PLN (1,0 %)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 22,5 mln PLN (2,0%)
- Udziały niekontrolujące: -0,2 mln PLN (-1,0%)

### WYJAŚNIENIA

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 1 kwartału 2026 roku uległa zwiększeniu o 22,5 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 15,2 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 7,3 mln PLN.

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe (mln PLN)

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31 marca 2026	Rok zakończony 31 marca 2025
I. Przychody operacyjne	160,7	223,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	58,0	101,9
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	24,5	193,2
IV. Zysk (strata) netto	14,8	185,9
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30,9	214,7
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15,8)	(19,1)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(46,7)	(30,8)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(31,6)	164,8
	<b>Stan na 31 marca 2026</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2025</b>
IX. Aktywa	4 641,3	4 621,2
X. Zobowiązania długoterminowe	1 434,3	1 750,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	930,0	616,0
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 252,4	2 229,9
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)	0,30	3,98
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,98	43,54

## Działalność kontynuowana – wynik (mln PLN)

EBITDA na działalności kontynuowanej	31.03.2026	31.03.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	160,7	223,8	-28%
Koszty działalności	(115,9)	(164,6)	30%
Wynik brutto ze sprzedaży	44,8	59,2	-24%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,5)	(17,4)	-1%
Wynik netto ze sprzedaży	27,3	41,8	-35%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,8	(46,8)	168%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,4)	0,5	380%
Pozostałe przychody	1,0	106,8	-99%
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,4)	-75%
Wynik z działalności operacyjnej	58,0	101,9	43%
Amortyzacja	2,1	2,2	-5%
EBITDA	60,1	104,1	42%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>28,3</b>	<b>44,9</b>	<b>-37,0%</b>

## Najem – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z najmu	31.03.2026	31.03.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	67,9	69,0	-2%
Koszty działalności	(29,9)	(28,8)	-4%
Wynik brutto ze sprzedaży	38,0	40,2	-5%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,8)	(10,4)	15%
Wynik netto ze sprzedaży	29,2	29,8	2%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,8	(46,8)	168%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,2)	0,5	340%
Pozostałe przychody	0,1	106,5	-100%
Pozostałe koszty	(0,6)	0,0	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	59,3	90,0	-34%
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
EBITDA	59,3	90,0	-34%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>27,5</b>	<b>30,8</b>	<b>-11%</b>

## Działalność deweloperska – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	31.03.2026	31.03.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	23,7	51,0	-54%
Koszty działalności	(16,8)	(38,0)	56%
Wynik brutto ze sprzedaży	6,9	13,0	-47%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,3)	(0,8)	-188%
Wynik netto ze sprzedaży	4,6	12,2	-62%
Pozostałe przychody	0,4	0,1	300%
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0%
Wynik z działalności operacyjnej	5,0	12,3	-59%
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
EBITDA	5,0	12,3	-59%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>5,0</b>	<b>12,3</b>	<b>-59%</b>

## Działalność budowlana – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	31.03.2026	31.03.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	56,4	93,2	-39%
Koszty działalności	(57,3)	(86,7)	34%
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,9)	6,5	114%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,9)	(2,5)	-16%
Wynik netto ze sprzedaży	(3,8)	4,0	195%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,3	0,2	50%
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,4)	75%
Wynik z działalności operacyjnej	(3,6)	3,8	195%
Amortyzacja	0,4	0,4	0%
EBITDA	(3,2)	4,2	176%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(3,2)</b>	<b>4,2</b>	<b>176%</b>

## Pozostała działalność – wynik (mln PLN)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	31.03.2026	31.03.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	12,7	10,6	20%
Koszty działalności	(11,9)	(11,1)	-7%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,8	(0,5)	-260%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,1)	-200%
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	(0,6)	-183%
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	(0,6)	-183%
Amortyzacja	1,2	1,3	-8%
EBITDA	1,7	0,7	143%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>1,7</b>	<b>0,7</b>	<b>143%</b>

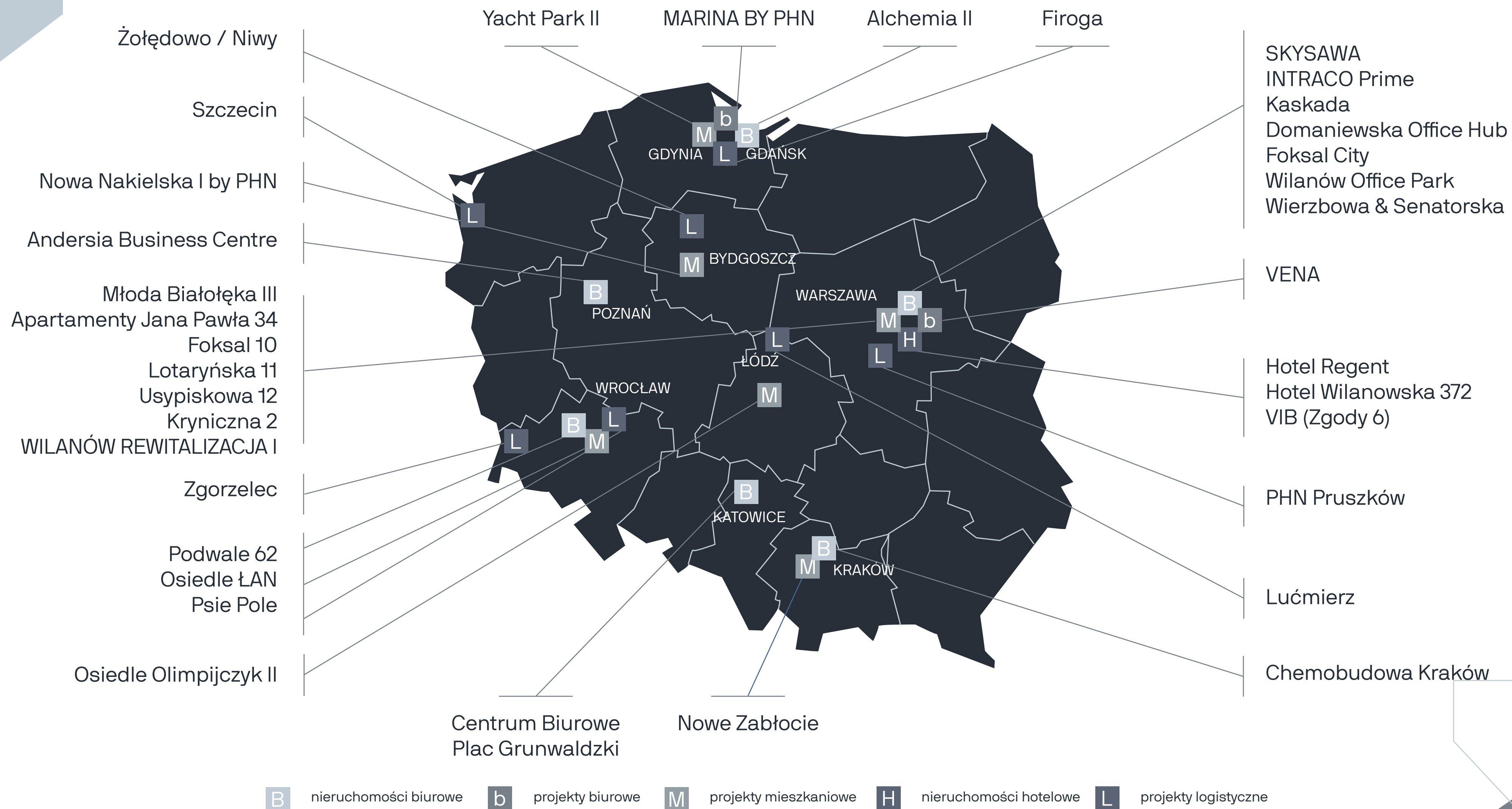
## INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (mln PLN)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	31.03.2026	31.03.2025	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,2)	(3,6)	11%
Wynik netto ze sprzedaży	(3,2)	(3,6)	11%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,2)	0,0	-100%
Pozostałe przychody	0,2	0,0	100%
Wynik z działalności operacyjnej	(3,2)	(3,6)	11%
Amortyzacja	0,5	0,4	25%
EBITDA	(2,7)	(3,2)	16%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>16%</b>

# INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

## KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN



### Kluczowe informacje

Istniejąca powierzchnia biurowa [mln mkw.]: **6,28**

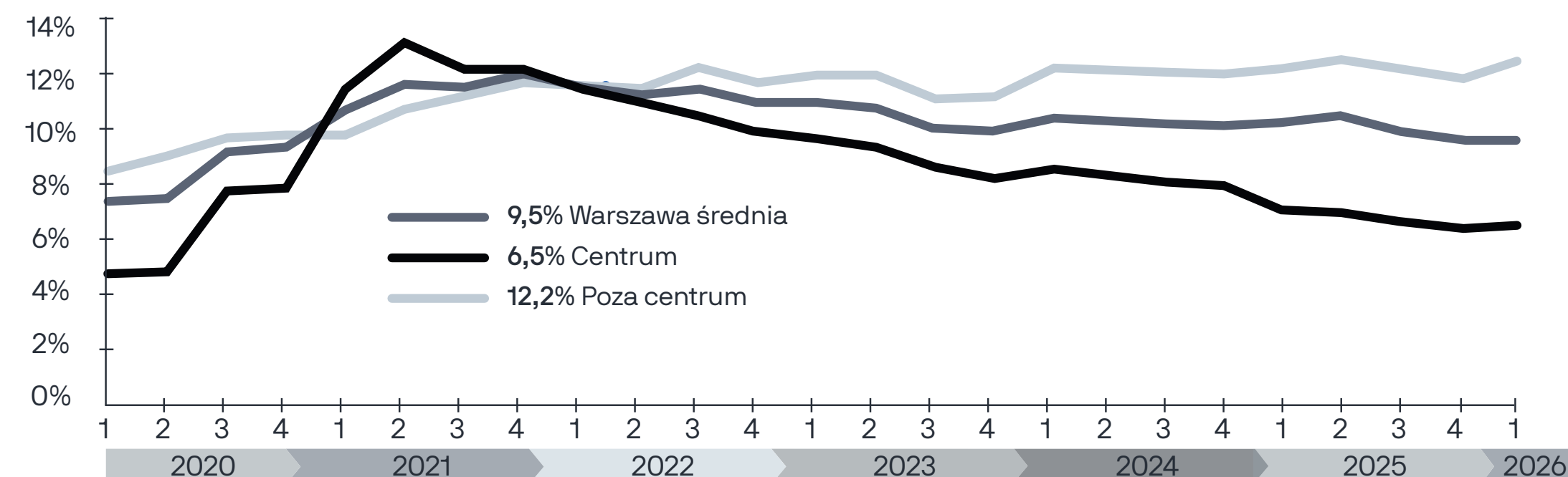
Nowa podaż [mkw.]: **43 000**

Powierzchnia w budowie [mkw.]: **118 000**

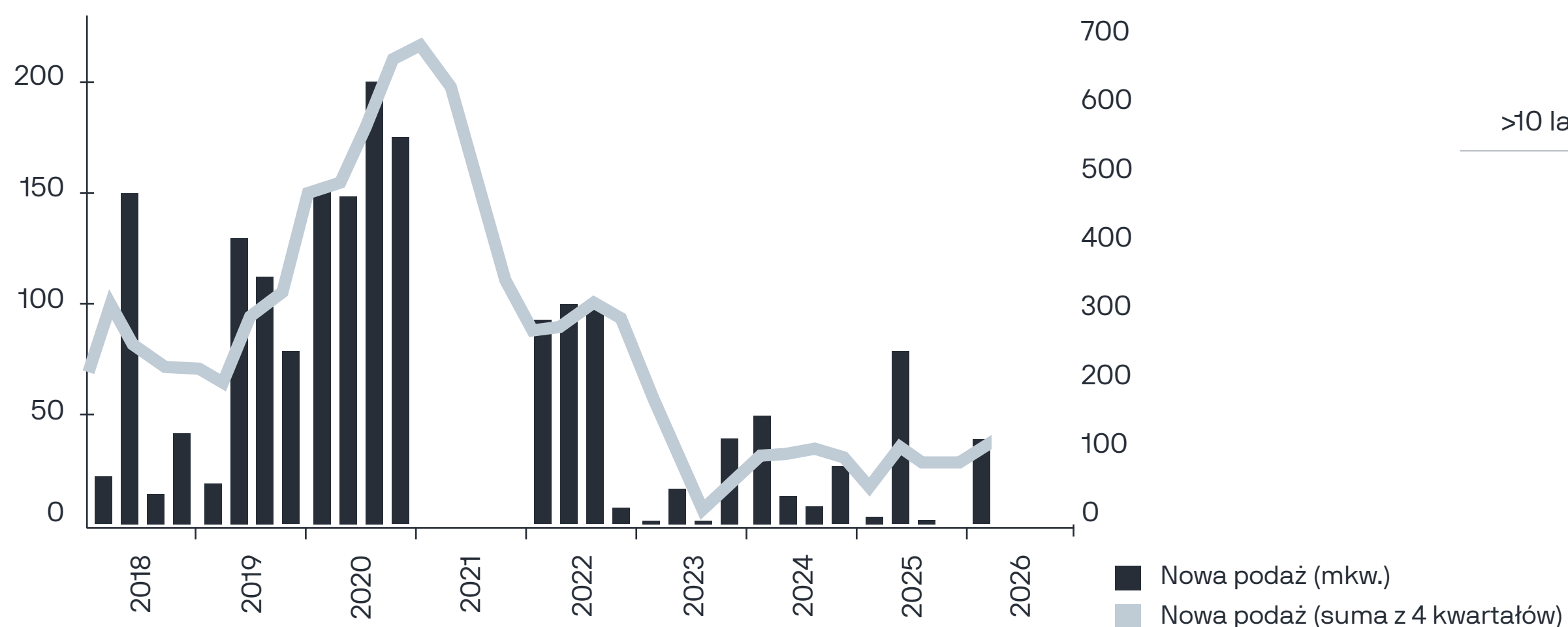
Popyt brutto [mkw.]: **133 800**

Czynsz prime [mkw./m-c]: **29 eur**

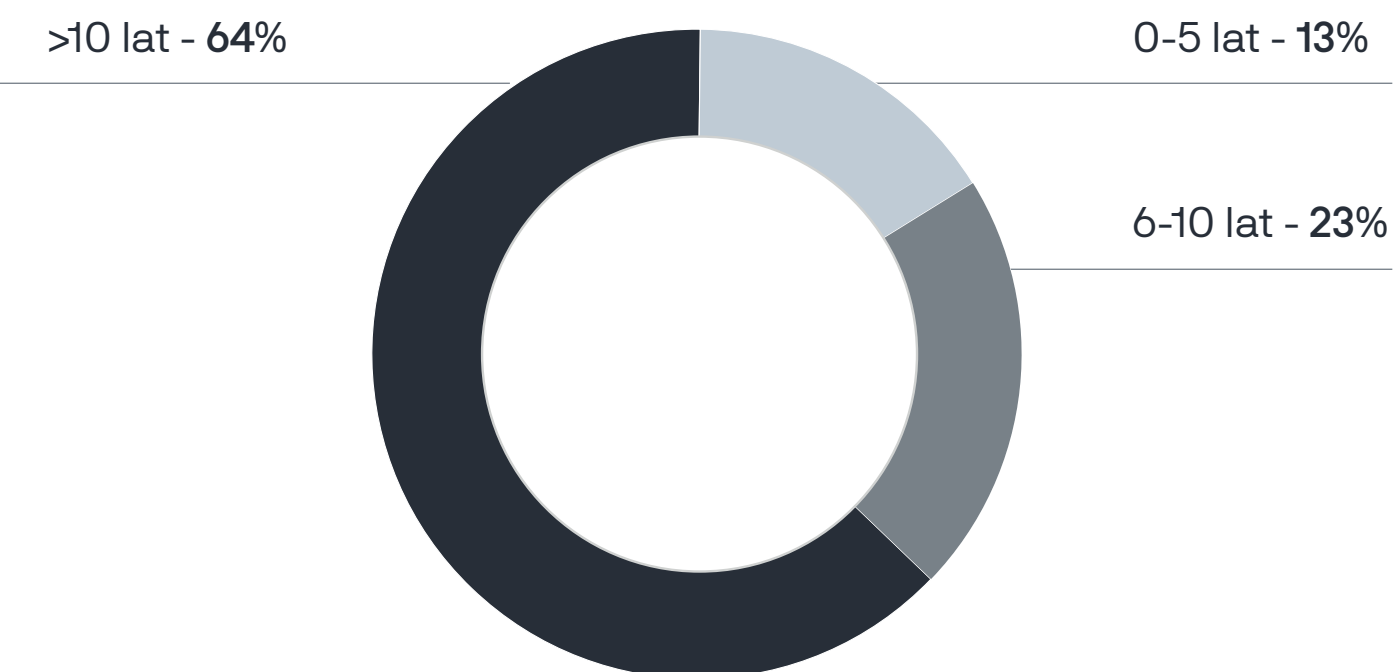
### Poziom pustostanów w Warszawie



### Nowa podaż (tys. mkw.)



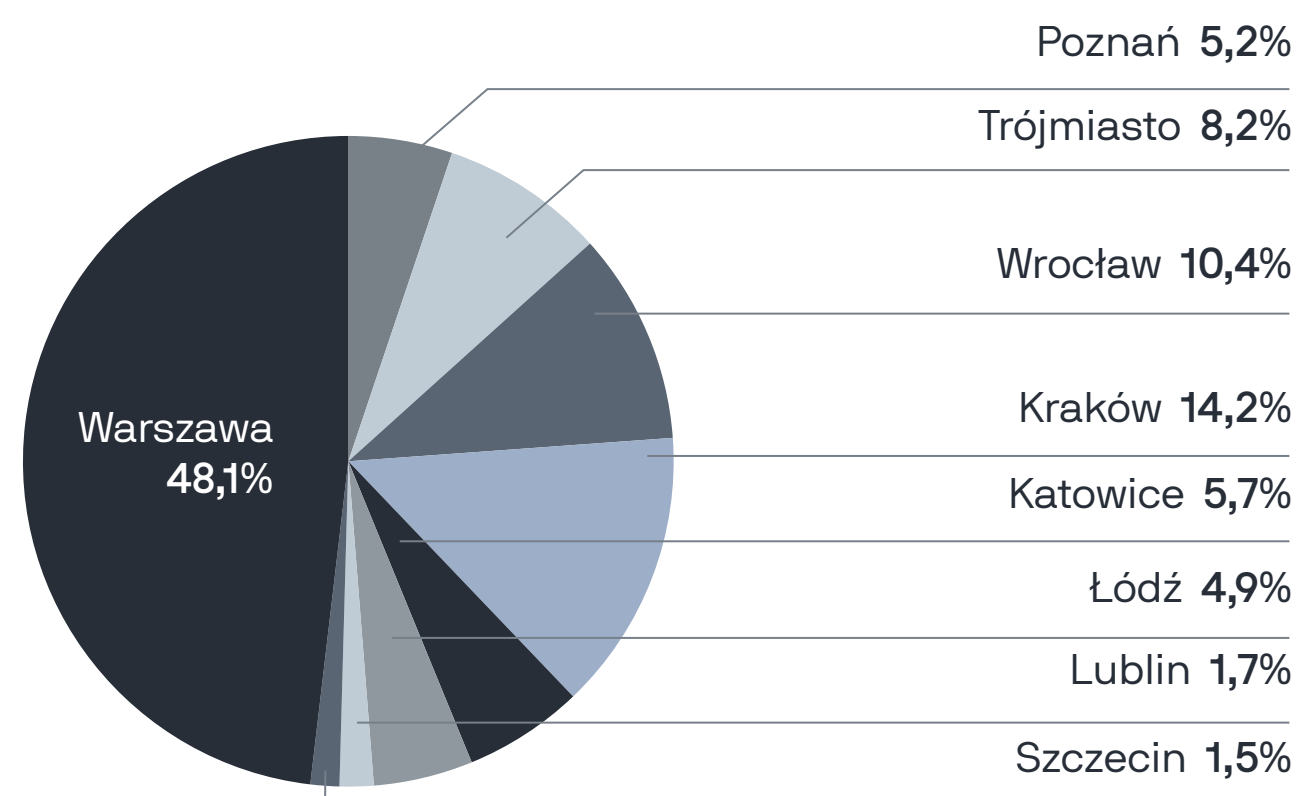
### Podaż istniejącej powierzchni biurowej wg wieku



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, I kwartał 2026

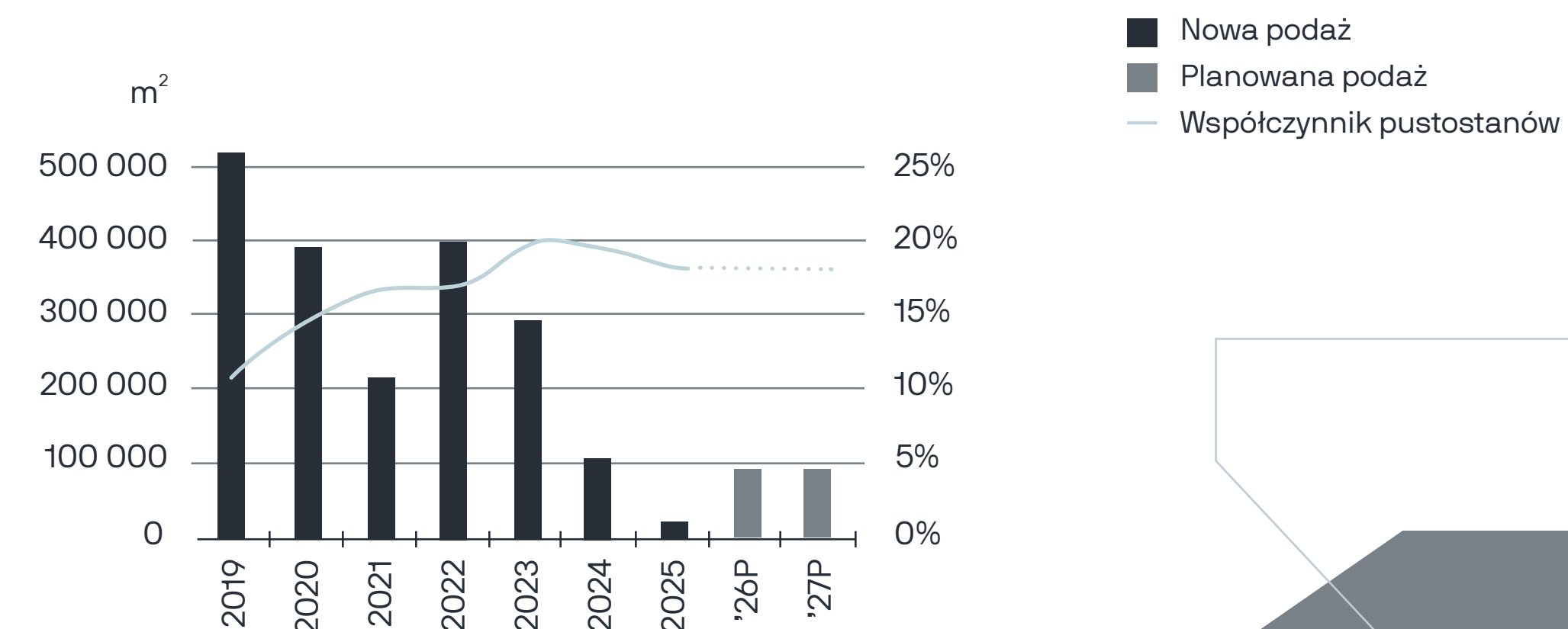
MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POPYT [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	CZYN SZ BAZOWY [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	6 277 700	133 800	42 900	9,5	centrum: 24,00-29,00 poza centrum: 15,00-19,00
KRAKÓW	1 851 100	16 700	8 400	18,4	15,00-18,00
WROCŁAW	1 361 800	25 500	24 100	22,0	13,50-16,50
TRÓJMIASTO	1 075 000	49 500	12 700	10,8	14,00-16,00
KATOWICE	742 100	10 300	0	22,1	13,50-15,50
POZNAŃ	673 200	5 700	0	13,8	13,50-16,25
ŁÓDŹ	641 300	11 700	0	19,6	12,50-14,00
SZCZECIN	191 600	600	2 000	7,9	13,00-14,00
LUBLIN	224 600	1 400	0	10,5	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, I kwartał 2026

### Budynki oddane do użytku a pustostany





Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

[phnsa.pl](http://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](mailto:sekretariat@phnsa.pl)