

Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy PHN za I półrocze 2026 roku

1. KLUCZOWE DANE ZA I PÓŁROCZE 2026

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I PÓŁROCZU 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 PÓŁROCZU 2026 I PO DNIU BILANSOWYM

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. KLUCZOWE DANE W I POŁOWIE 2026

KLUCZOWE WYNIKI

Przychody z najmu

H1 26	138,1 (mln PLN)
H1 25	138,3 (mln PLN)

Wynik z najmu

H1 26	80,2 (mln PLN)
H1 25	83,7 (mln PLN)

Wynik netto ze sprzedaży

H1 26	90,3 (mln PLN)
H1 25	76,6 (mln PLN)

Skorygowana EBITDA

H1 26	90,7 (mln PLN)
H1 25	87,8 (mln PLN)

PORTFEL GRUPY PHN

Wartość portfela

H1 26	3,6 (mld PLN)
H1 25	3,5 (mld PLN)

Liczba nieruchomości

H1 26	148
H1 25	153

Zarządzana powierzchnia

H1 26	480 (tys. mkw.)
H1 25	500 (tys. mkw.)

Grunty

H1 26	600 (ha)
H1 25	600 (ha)

PROGRAM INWESTYCYJNY

Wybudowana powierzchnia biurowa

H1 26	94 600 (mkw.)
H1 25	78 600 (mkw.)

Powierzchnia biurowa w budowie

H1 26	27 600 (mkw.)
H1 25	15 100 (mkw.)

Liczba wybudowanych mieszkań

H1 26	1 785 (szt.)
H1 25	1 484 (szt.)

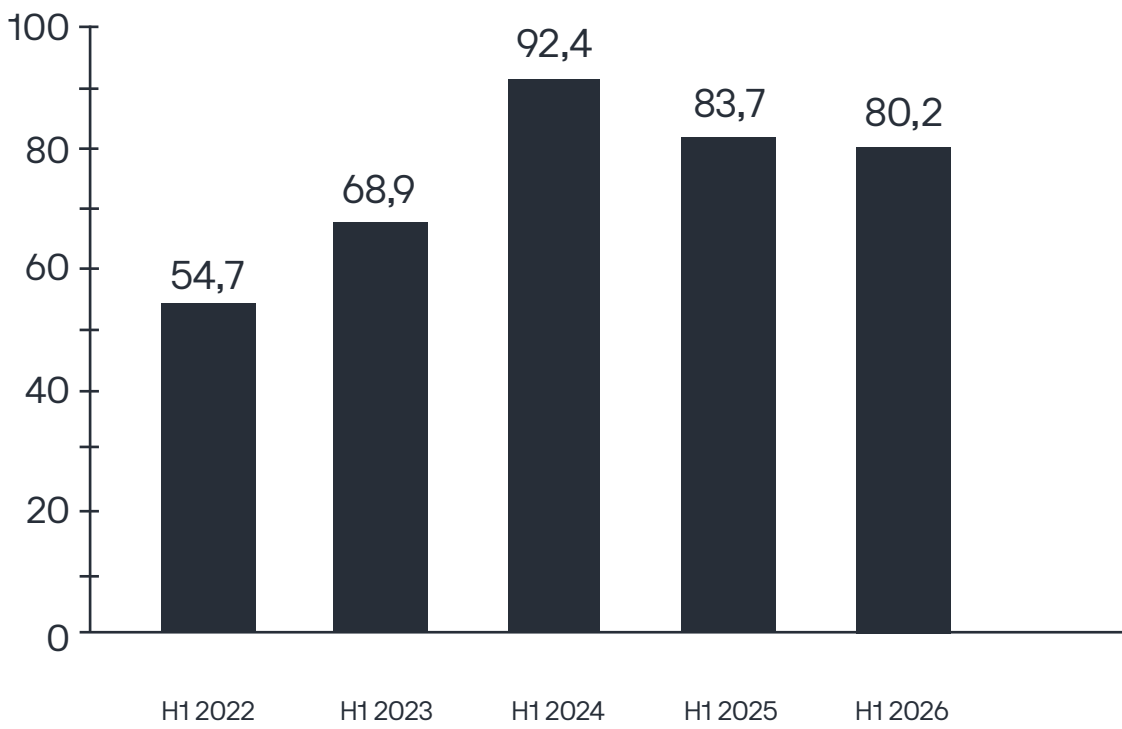
Liczba mieszkań w budowie

H1 26	390 (szt.)
H1 25	517 (szt.)

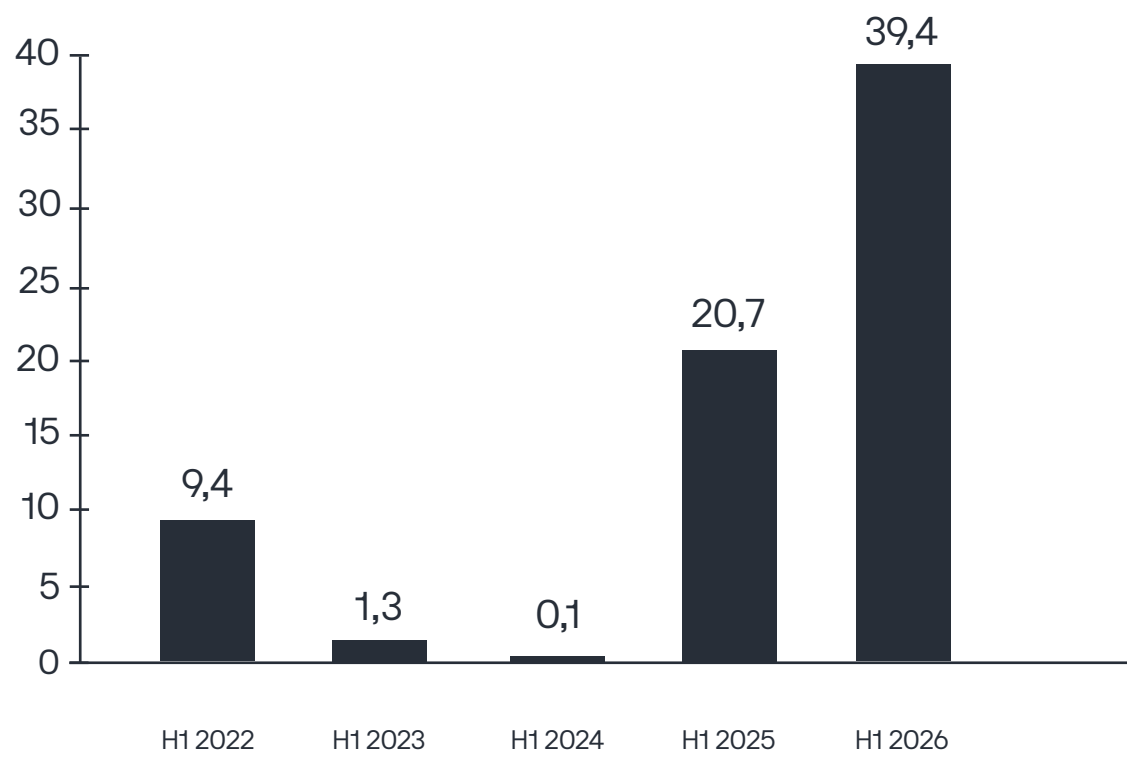


WYNIKI SEGMENTÓW GRUPY PHN (MLN PLN)

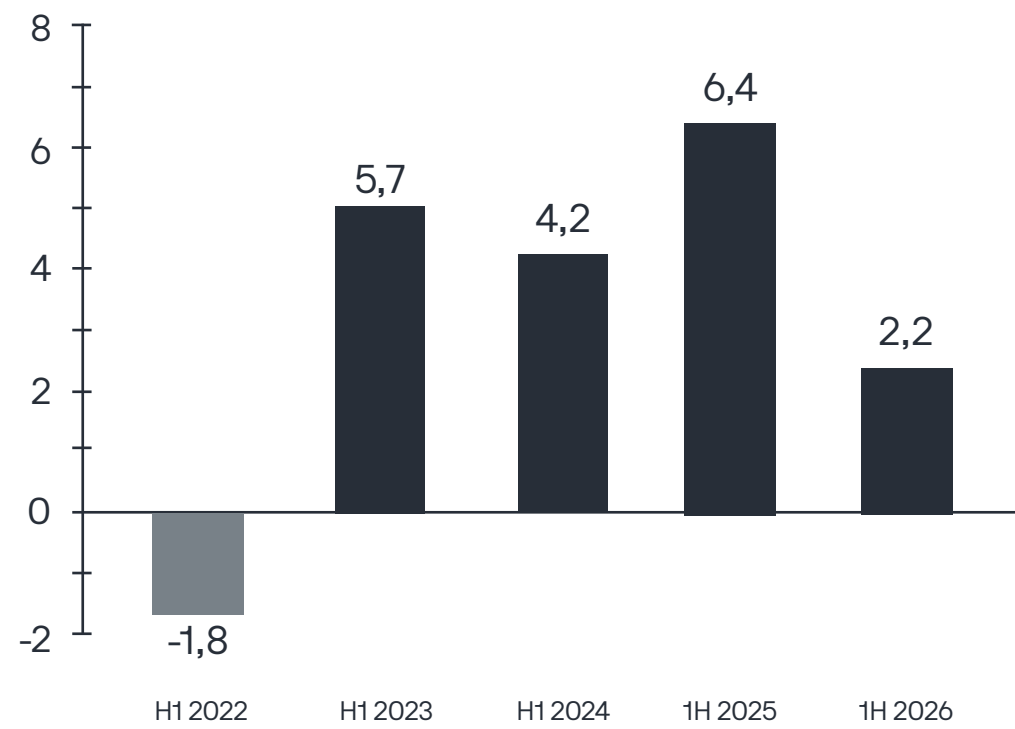
WYNIK W SEGMENTCIE NAJMU



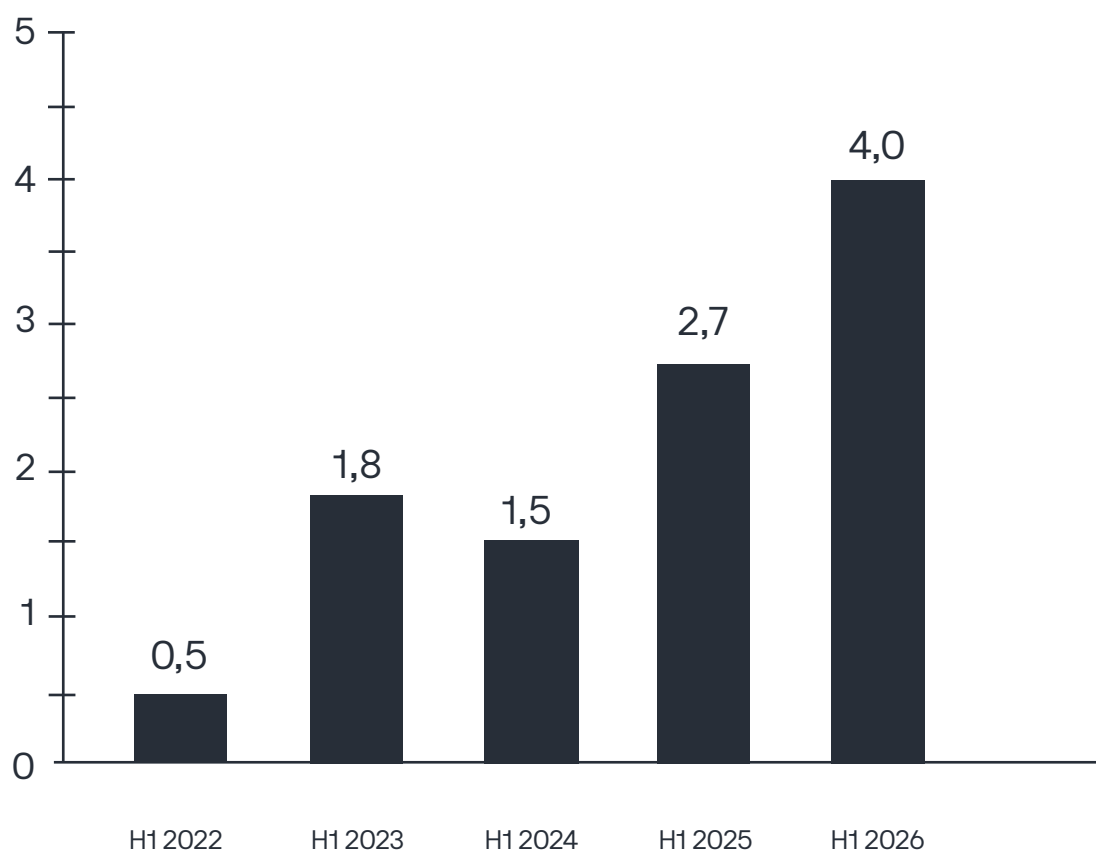
WYNIK W SEGMENTCIE DEWELOPERSKIM



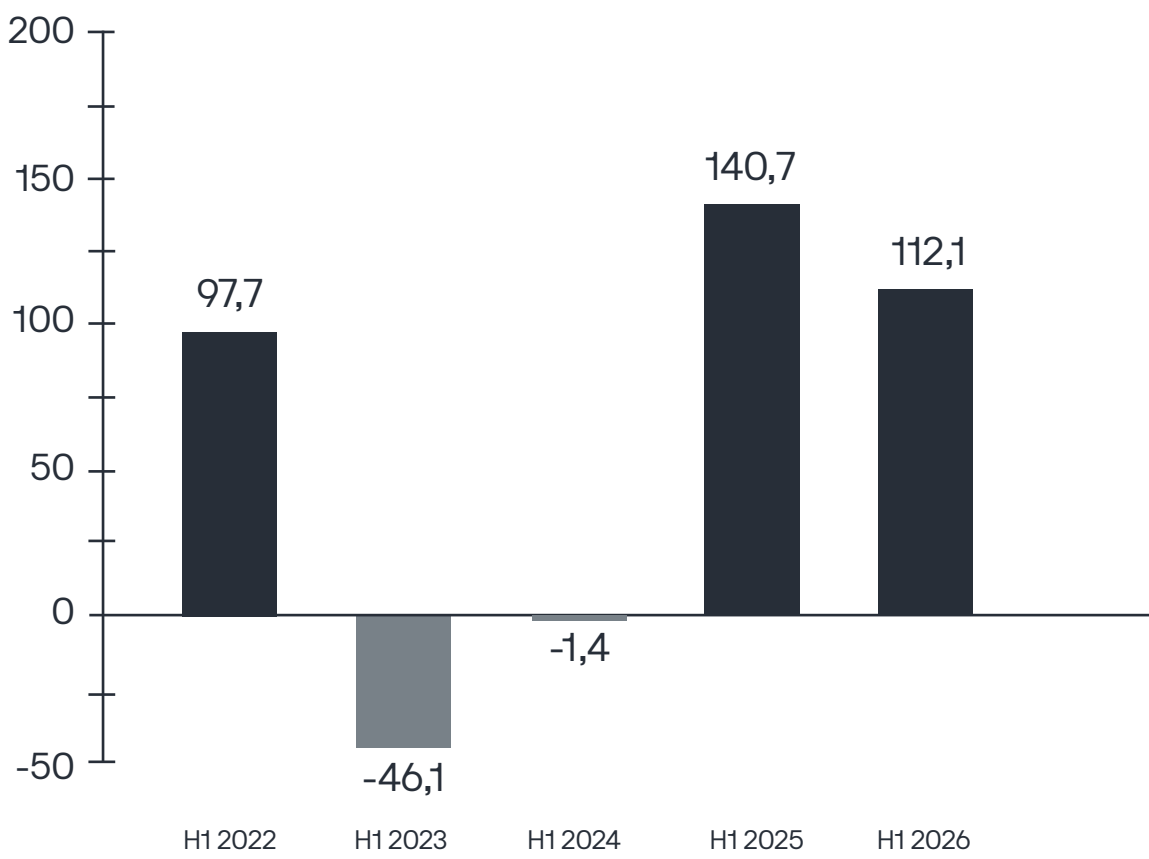
WYNIK W SEGMENTCIE BUDOWLANYM



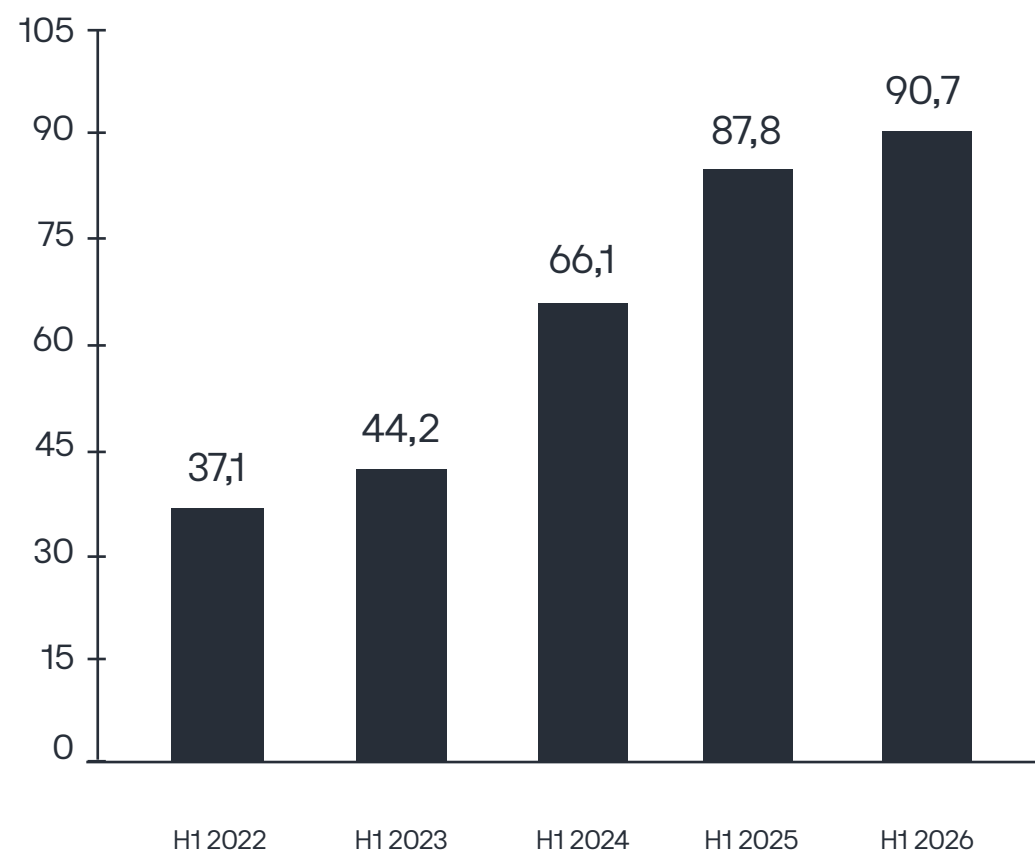
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI POZOSTAŁEJ



WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

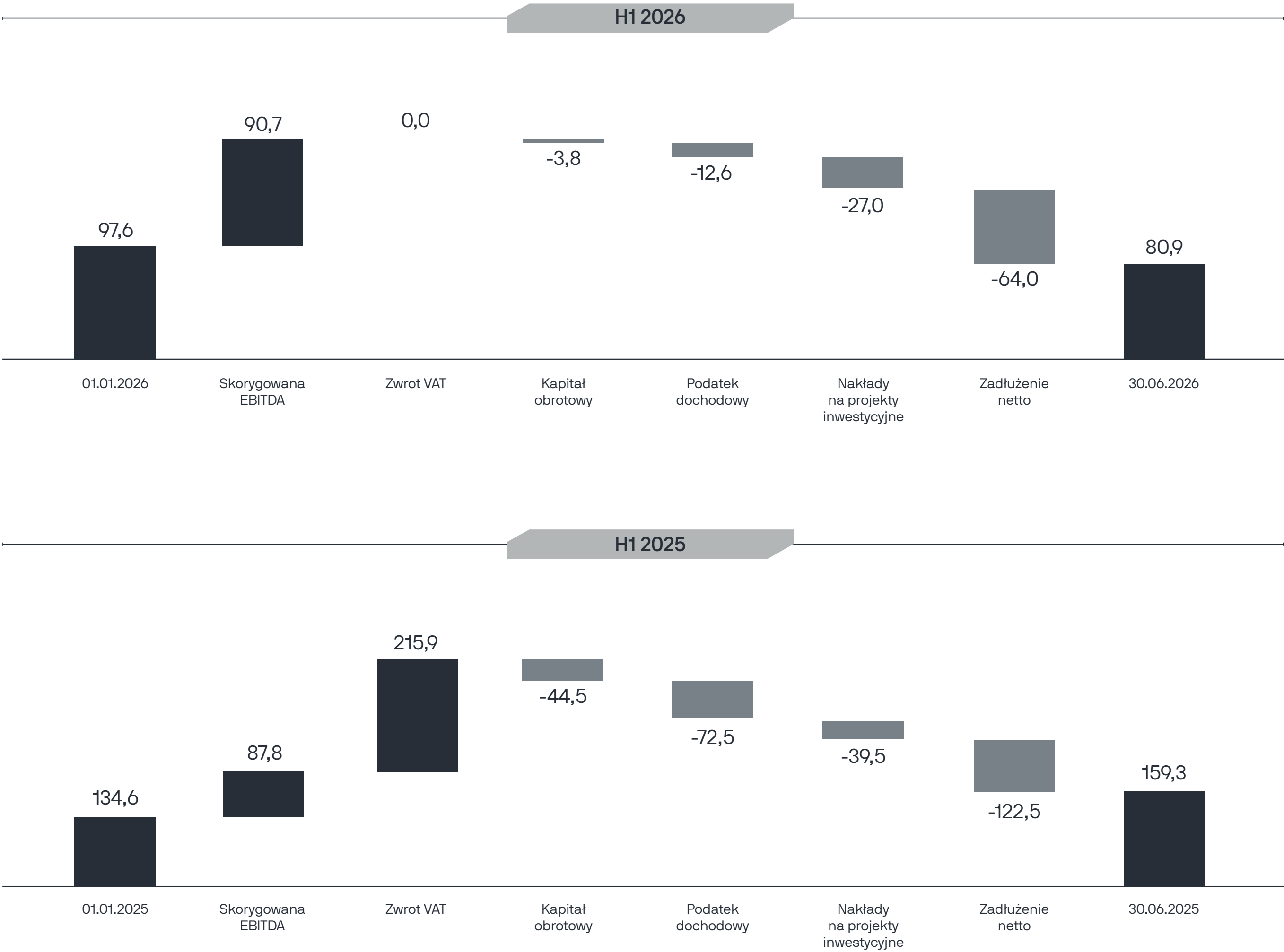


SKORYGOWANA EBITDA





PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE (MLN PLN)



Przepływy pieniężne w H1 2026 roku

W okresie 6 miesięcy 2026 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 74,3 mln PLN, które wynikały głównie z:

- wypracowania skorygowanej EBITDY w kwocie 90,7 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 3,8 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:

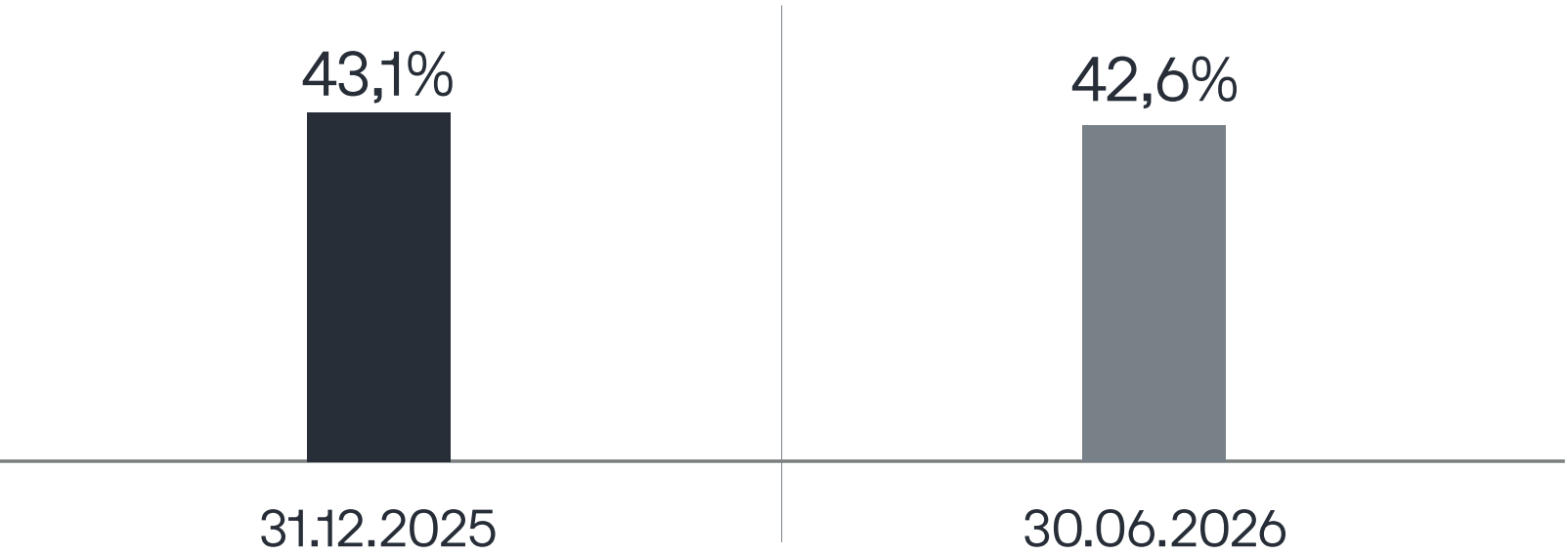
- zaciągnięcia kredytów w kwocie 15,6 mln PLN i obligacji na kwotę 120,0 mln PLN,
- spłaty obligacji w kwocie 100,0 mln PLN,
- spłaty rat kapitałowych i kredytu w kwocie 45,2 mln PLN,
- Koszty finansowania dłużnego w kwocie 53,0 mln PLN,
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 1,4 mln PLN.



STRUKTURA ZADŁUŻENIA

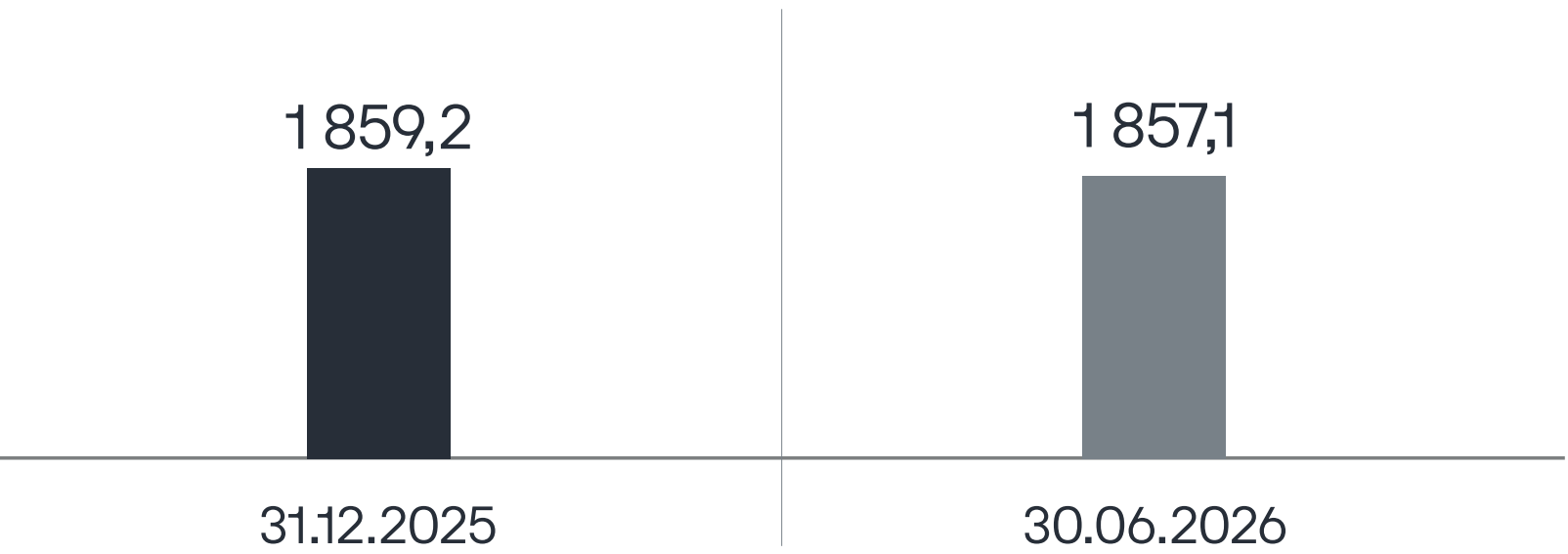
LTV

[%]



Zadłużenie

mln PLN



Spadek wskaźnika LTV spowodowany jest głównie w efekcie spadku zadłużenia.

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.

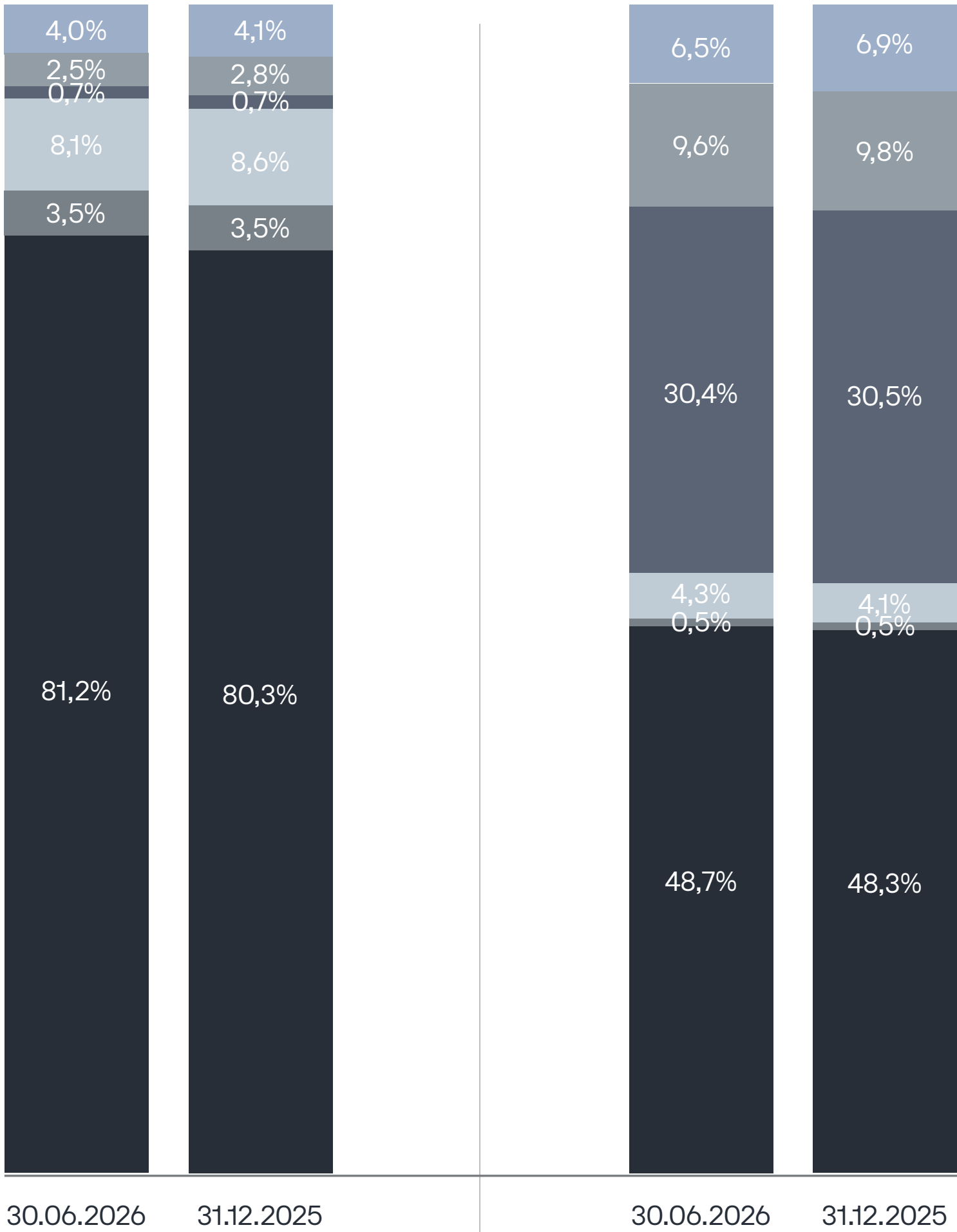
Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie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

Aktywa

Pasywa



Aktywa (mln PLN)	30.06.2026		31.12.2025	
Pozostałe	184,5	4,0%	190,7	4,1%
Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	114,6	2,5%	131,0	2,8%
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	34,2	0,7%	31,8	0,7%
Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	161,0	3,5%	163,1	3,5%
Zapasy deweloperskie	377,1	8,1%	398,7	8,6%
Nieruchomości inwestycyjne	3 770,7	81,2%	3 705,9	80,3%
	4 642,1	100%	4 621,2	100%

Pasywa (mln PLN)	30.06.2026		31.12.2025	
Zobowiązania i rezerwy	302,5	6,5%	318,8	6,9%
Zadłużenie finansowe	1 411,6	30,4%	1 407,9	30,5%
Leasing	445,5	9,6%	451,2	9,8%
Odroczony podatek dochodowy	197,9	4,3%	191,5	4,1%
Udziały niekontrolujące	22,0	0,5%	21,9	0,5%
Kapitał kontrolujący	2 262,6	48,7%	2 229,9	48,3%
	4 642,1	100,0%	4 621,2	100%



2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I POŁOWIE 2026

PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN WEDŁUG FILARÓW:

DEVELOPMENT

- Liczba nieruchomości: **47**
- Łączna wartość*: **257,1** mln PLN
- NOI H1 2026*: **2,4** mln PLN
- YIELD H1 2026*: **3,0%**
- GLA: **54** tys. mkw.

NAJEM

- 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. mkw.

BUDOWLANY

- Usługi generalnego wykonawstwa
- Wartość przychodów: **128,8** 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



PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I POŁOWIE 2026

TOP 10 NIERUCHOMOŚCI Z FILARU NAJEM GRUPY PHN

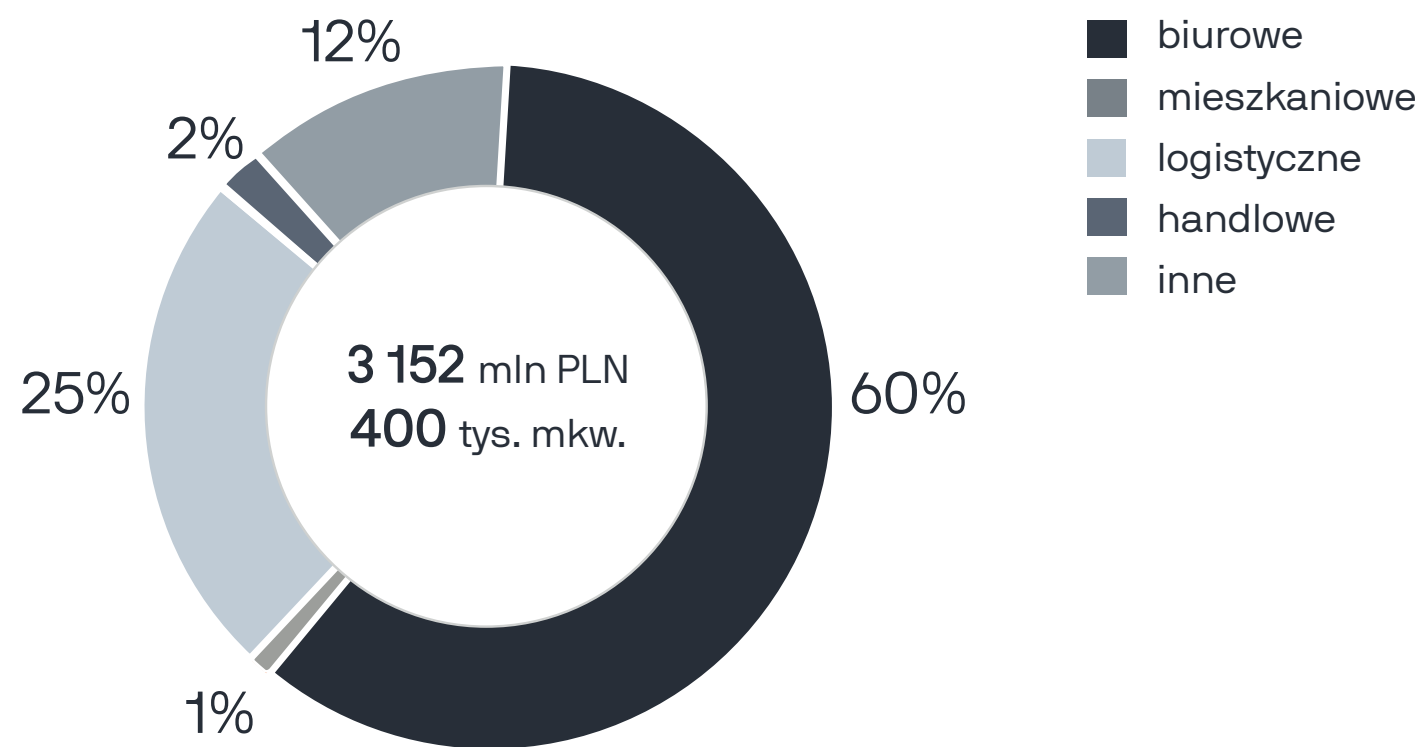
Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
SKYSAWA	Warszawa	625,6 mln PLN	34 500 mkw.
PARZNIĘW (MAGAZYNY)	Brwinów	225,1 mln PLN	54 300 mkw.
ALCHEMIA II	Gdańsk	191,1 mln PLN	28 900 mkw.
DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	175,9 mln PLN	28 200 mkw.
INTRACO PRIME	Warszawa	171,6 mln PLN	13 000 mkw.
KASKADA	Warszawa	132,5 mln PLN	17 200 mkw.
VENA	Warszawa	131,0 mln PLN	16 000 mkw.
ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	122,3 mln PLN	14 500 mkw.
WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	106,5 mln PLN	17 600 mkw.
WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	93,2 mln PLN	8 800 mkw.
		1 974,8 mln PLN	233 000 mkw.



PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I POŁOWIE 2026

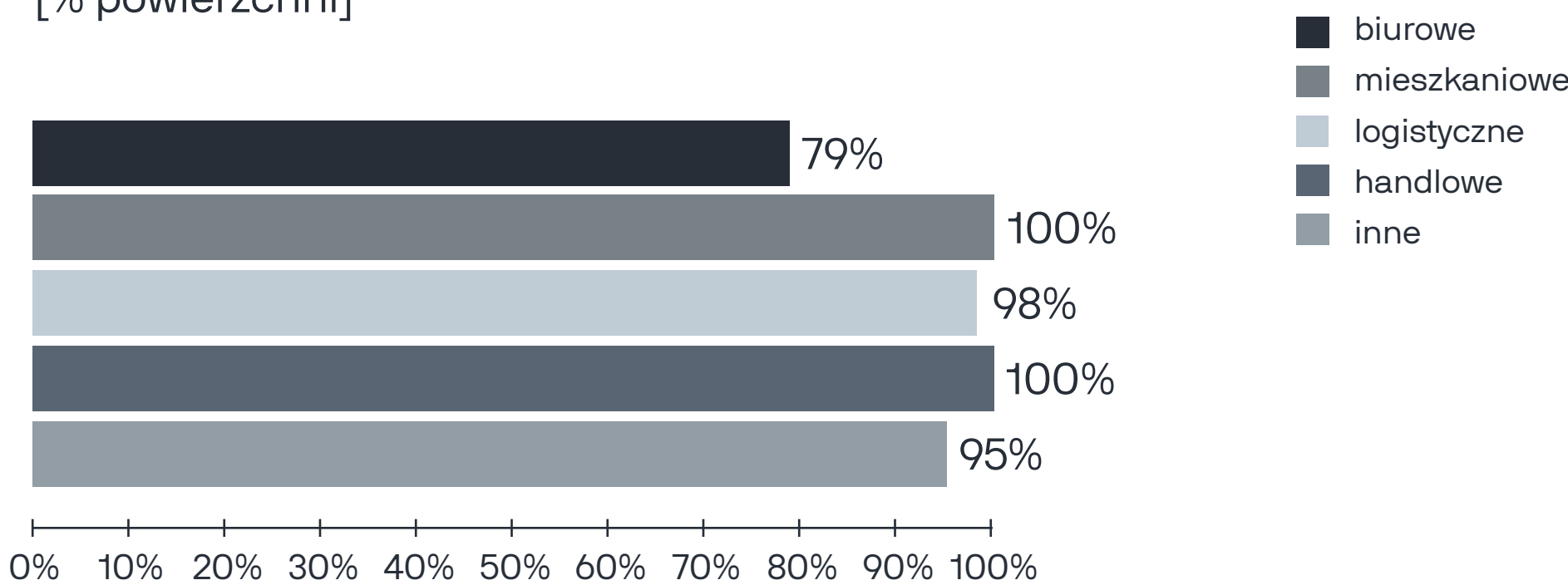
Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

[% GLA]



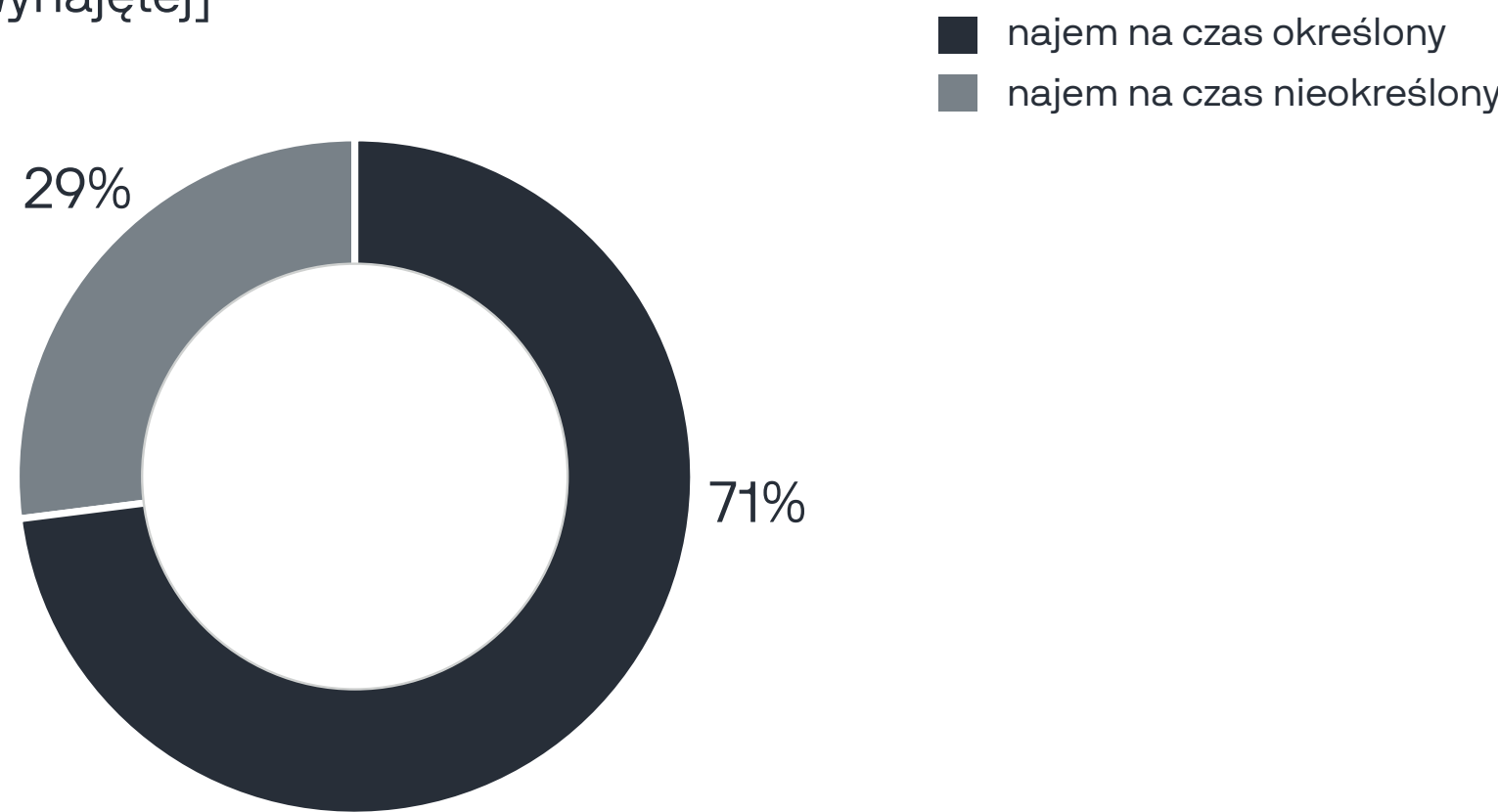
Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

[% powierzchni]



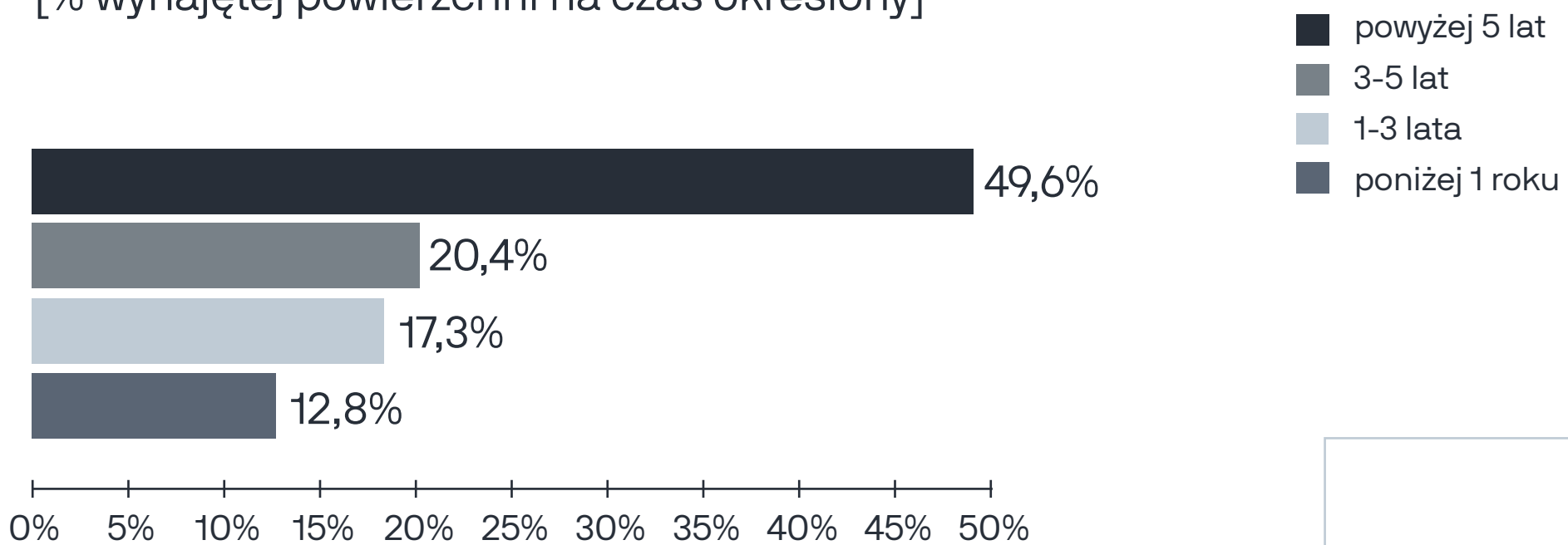
Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

[% powierzchni wynajętej]



Struktura umów najmu na czas określony

[% wynajętej powierzchni na czas określony]





3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PODSUMOWANIE I POŁOWY 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	758

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: 2024

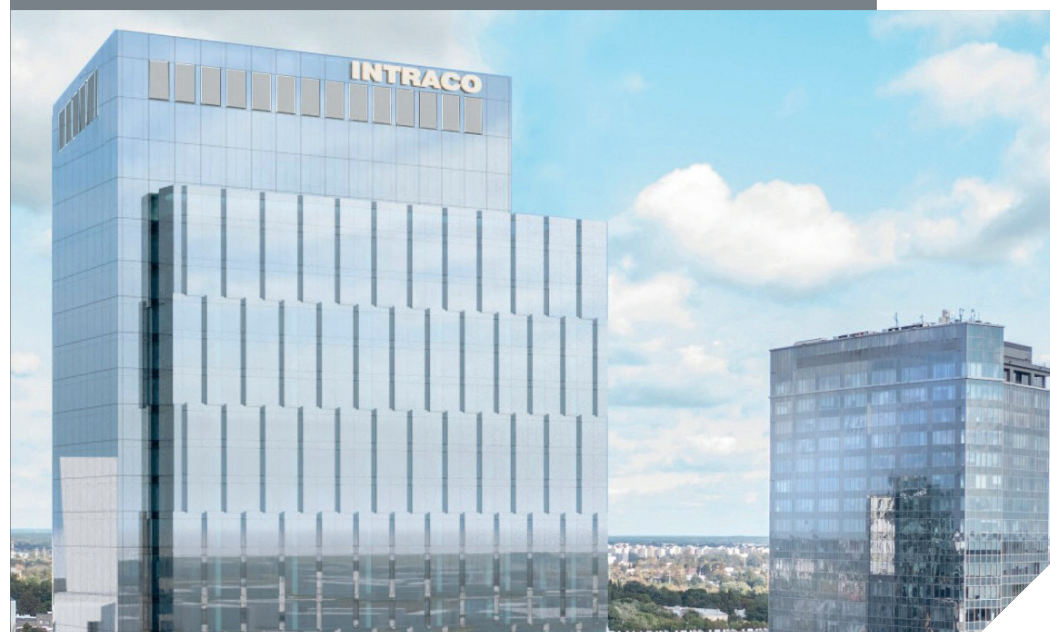
Termin zakończenia budowy: 2026

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 pogładowa

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:

Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącego budynku oraz rozpoczęto prace przygotowawcze do rozbiórki. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Złożono wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę.

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. Sprzedanych zostało 100% mieszkań dostępnych w inwestycji.

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 mieszkań nabywcom oraz sprzedaż pozostałych lokali – podpisanych zostało 180 umów deweloperskich i 3 umowy sprzedaży lokali usługowych.

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: 2024

Termin zakończenia budowy: 2026

Status prac:

Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2026 r. Trwa sprzedaż mieszkań (podpisanych zostało 85 umów 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: Q1 2025

Termin zakończenia budowy: Q1 2027

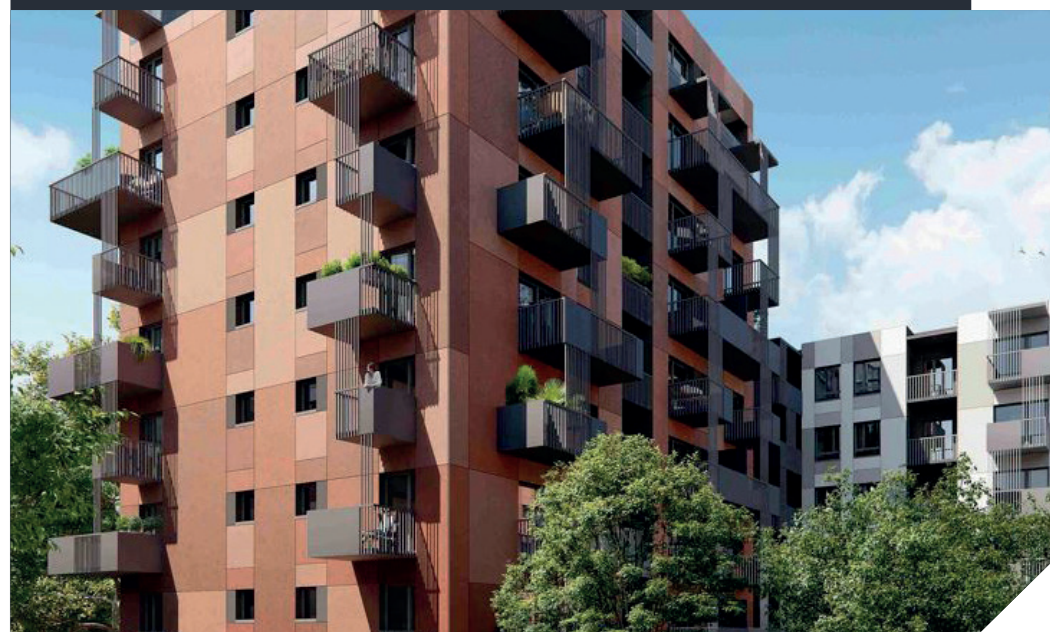
Status prac:

Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisanych zostało 12 umów deweloperskich na lokale mieszkalne oraz 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy.

Liczba mieszkań (ogółem): 46

NOWA NAKIELSKA I BY PHN

ul. Nakiejska 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: Q4 2024

Termin zakończenia budowy: Q1 2027

Status prac:

Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Podpisano 7 umów deweloperskich oraz 20 umów rezerwacyjnych.

Liczba mieszkań (ogółem): 170

MŁODA BIAŁOŁĘKA III

ul. Geodezyjna 64B-72C, Warszawa



wizualizacja pogładowa

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: Q1 2026

Termin zakończenia budowy: Q4 2027

Status prac:

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

Liczba mieszkań (ogółem): 174

PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE PLANOWANE

PROJEKTY PREMIUM

Warszawa



Foksal 10
Lotaryńska 11
Usypiskowa 12

wizualizacja pogładowa

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.)

Status prac:

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

YACHT PARK II

ul. Arkadiusza Rybickiego, Gdynia



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Prestiżowy kompleks apartamentów
Osiedle z widokiem na marinę

Podstawowe parametry:

PUM: ok. 9 340 mkw.
(131 mieszkań i 22 lokale usługowe)

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 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. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE PLANOWANE

NOWE ZABŁOCIE II ul. Klimeckiego, Kraków



wizualizacja pogładowa

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 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.
Złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

MŁODA BIAŁOŁĘKA IV ul. Geodezyjna, Warszawa



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Nowoczesne osiedle mieszkaniowe
Niska zabudowa z licznymi udogodnieniami

Podstawowe parametry:

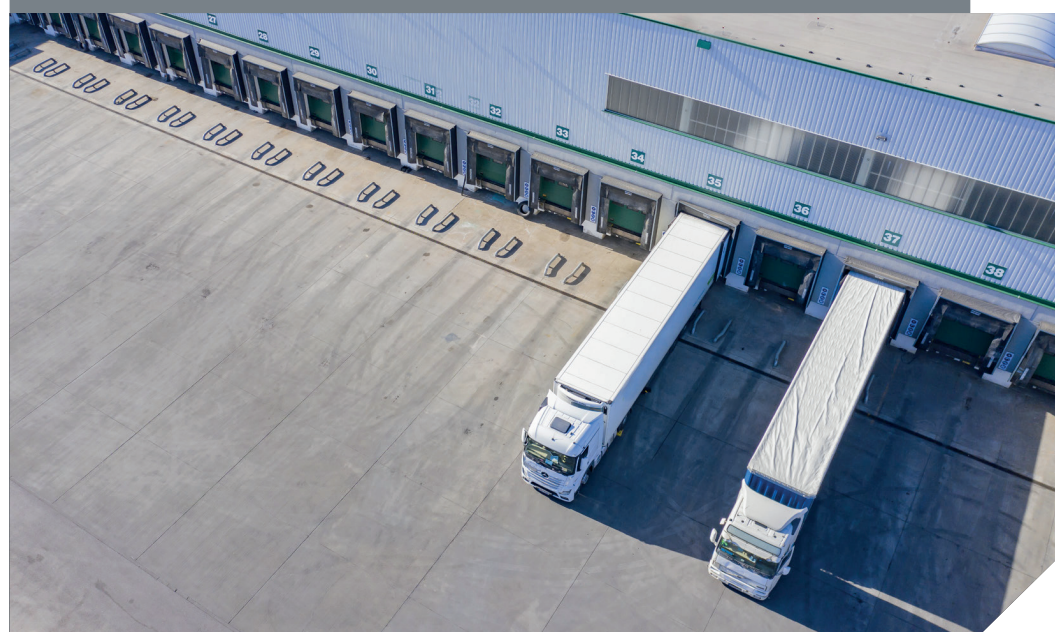
PUM: 3 416 mkw.
(84 mieszkania)

Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.
Złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

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 (I etap)

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 (I etap)

Status prac:

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

WROCŁAW (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 (I etap)

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 Białoleka 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

ZŁOŻENIE WNIOSKU O POZWOLENIE NA BUDOWĘ I ETAPU REWITALIZACJI OSIEDLA WILANÓW

PHN złożył wniosek o pozwolenie na budowę pierwszego etapu rewitalizacji Osiedla Wilanów w Warszawie. Projekt obejmuje modernizację czterech budynków przy skrzyżowaniu ulic Lentza i Królowej Marysieńki, w których powstanie ok. 90 mieszkań. Inwestycja zakłada dostosowanie istniejącej zabudowy do współczesnych standardów technicznych, funkcjonalnych i środowiskowych przy zachowaniu charakterystycznej architektury osiedla.

Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, skrzyżowanie ulic Lentza i Królowej Marysieńki
- Zakres I etapu: modernizacja 4 budynków
- Liczba mieszkań: 89
- Planowany czas realizacji: ok. 18 miesięcy
- Status: trwa procedura uzyskania pozwolenia na budowę



4

OGŁOSZENIE KONKURSU NA WIZJĘ ARCHITEKTONICZNĄ MOŁO RYBACKIEGO W GDYNI

PHN, we współpracy z Gminą Miasta Gdyni oraz Stowarzyszeniem Architektów Polskich, ogłosił konkurs urbanistyczno-architektoniczny na opracowanie koncepcji studialnej zagospodarowania terenów Molo Rybackiego. Celem konkursu jest wyłonienie najlepszej koncepcji dla jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji w Gdyni, łączącej funkcje publiczne, rekreacyjne oraz mieszkaniowo-usługowe i otwierającej teren na mieszkańców oraz turystów.

Podstawowe parametry konkursu:

- Lokalizacja: Molo Rybackie w Gdyni
- Przedmiot: koncepcja studialna zagospodarowania terenu
- Formuła konkursu: dwuetapowa
- Partnerzy: Gmina Miasta Gdyni oraz SARP



5

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.



6

OSIĄGNIĘCIE 100% WYNAJĘCIA BUDYNKU KASKADA

PHN podpisał z Polimex Mostostal S.A. aneks do umowy najmu w budynku KASKADA w Warszawie, obejmujący wieloletnie przedłużenie współpracy oraz zwiększenie zajmowanej powierzchni. Najemca powiększył biuro o blisko 1,9 tys. mkw., zwiększając łączną wynajmowaną powierzchnię do ponad 6 tys. mkw. W wyniku transakcji budynek KASKADA osiągnął 100% poziom wynajęcia.

Podstawowe parametry umowy:

- Lokalizacja: Warszawa, al. Jana Pawła II 12
- Najemca: Polimex Mostostal S.A.
- Łączna powierzchnia najmu: ponad 6 tys. mkw.
- Ekspansja: blisko 1,9 tys. mkw.
- Poziom wynajęcia budynku: 100%



7

POTWIERDZENIE ZGODNOŚCI BUDYNKU VENA Z TAKSONOMIĄ UNII EUROPEJSKIEJ

PHN potwierdził zgodność budynku biurowego VENA z wymaganiami Taksonomii UE dla działalności „Nabywanie i prawo własności budynków”. Analiza wykazała m.in. spełnienie kryteriów dotyczących łagodzenia zmian klimatu oraz zasady DNSH. VENA jest drugim – po kompleksie SKYSAWA – obiektem w portfelu Grupy PHN, którego zgodność z Taksonomią UE została potwierdzona.

Podstawowe parametry budynku:

- Lokalizacja: Warszawa, al. Prymasa Tysiąclecia 83
- Klasa budynku: A
- Wskaźnik EP: 105,40 kWh/(mkw. rok)
- Efektywność energetyczna: TOP 15% budynków referencyjnych
- Standardy: Taksonomia UE, BREEAM, „Obiekt bez Barrier”



8

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.



9

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.



Dziękujemy

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

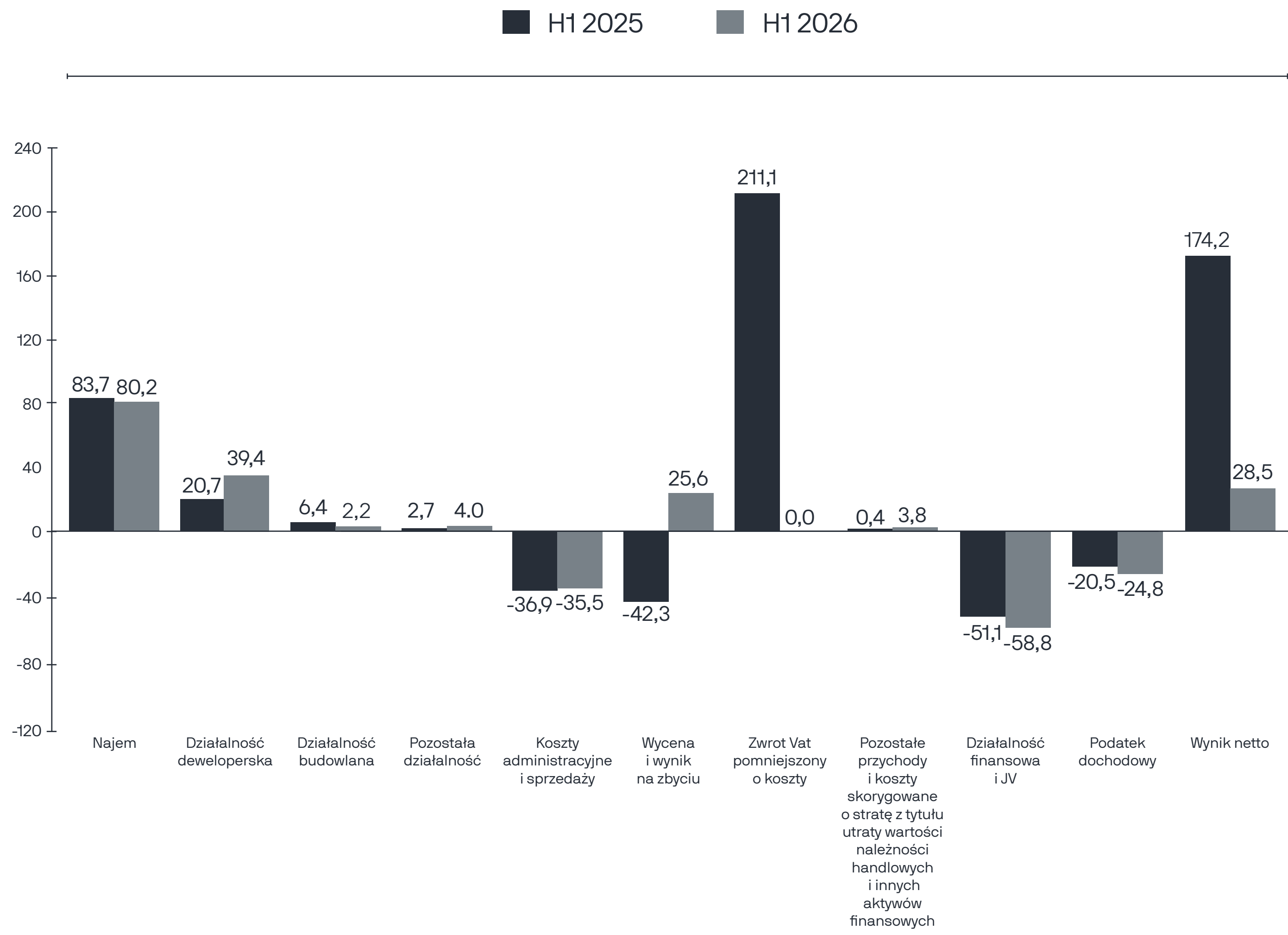
tel.: +48 (22) 850 91 00
tel: +48 (22) 850 91 01

e-mail: sekretariat@phnsa.pl



5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



W pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2026 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 28,5 mln PLN, głównie w wyniku:

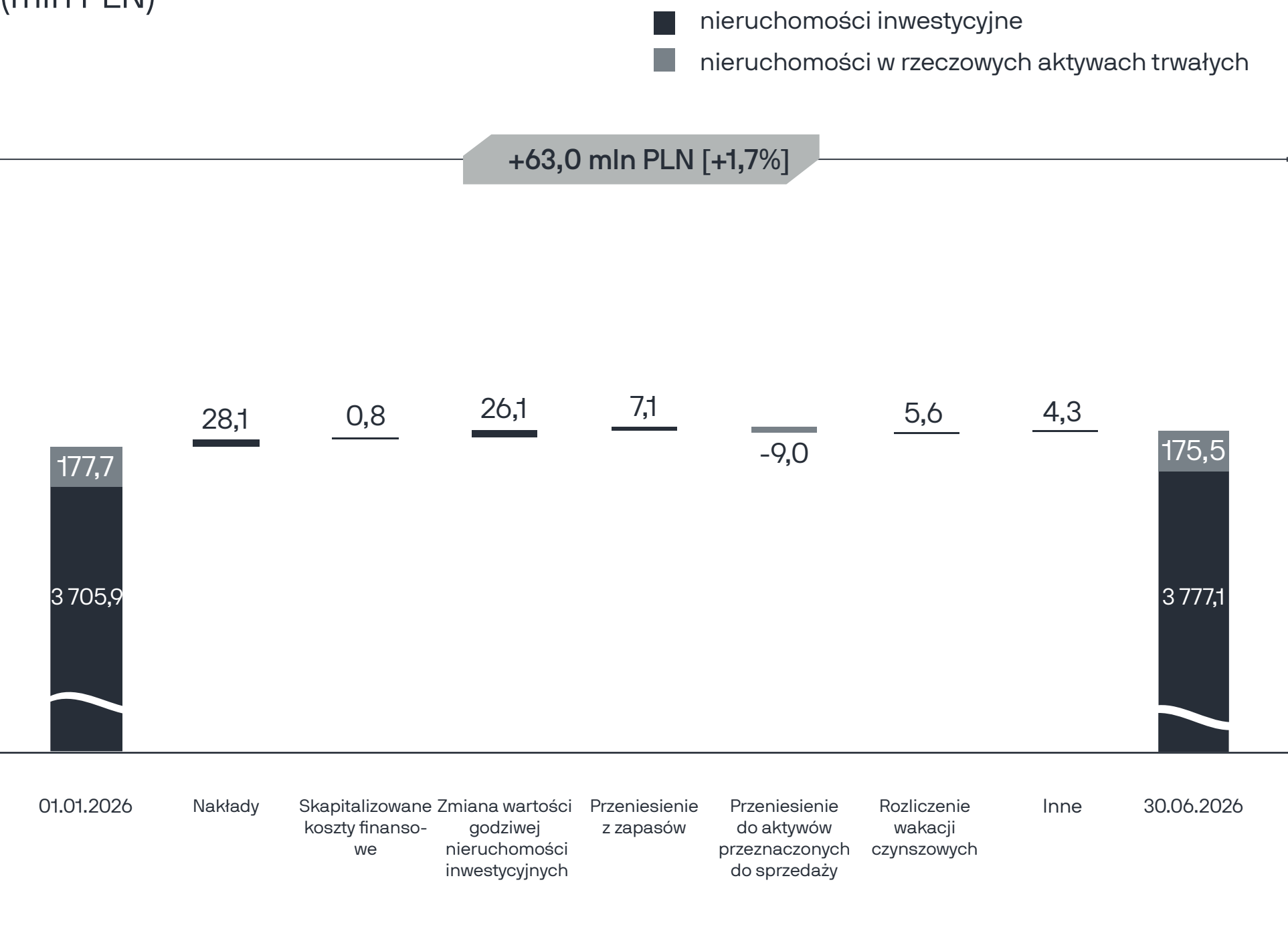
- wypracowania zysku z najmu na poziomie 80,2 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 39,4 mln PLN w wyniku przekazania nabywcom lokali mieszkalnych w inwestycjach: Nowe Zabłocie, Osiedle Łan I etap, KOLEJ NA 19, Osiedle Olimpijczyk II etap oraz Młoda Białogłoka II etap.
- Wypracowanie zysku z działalności budowlanej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. na poziomie 2,2 mln PLN,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 4,0 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 35,5 mln PLN,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie skorygowanej o wynik na zbyciu 25,6 mln PLN,
- osiągnięcia ujemnego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów powiększonych o wynik z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych na poziomie 3,8 mln PLN,
- poniesienia kosztów finansowych netto w kwocie 58,8 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 24,8 mln PLN.



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

(mln PLN)

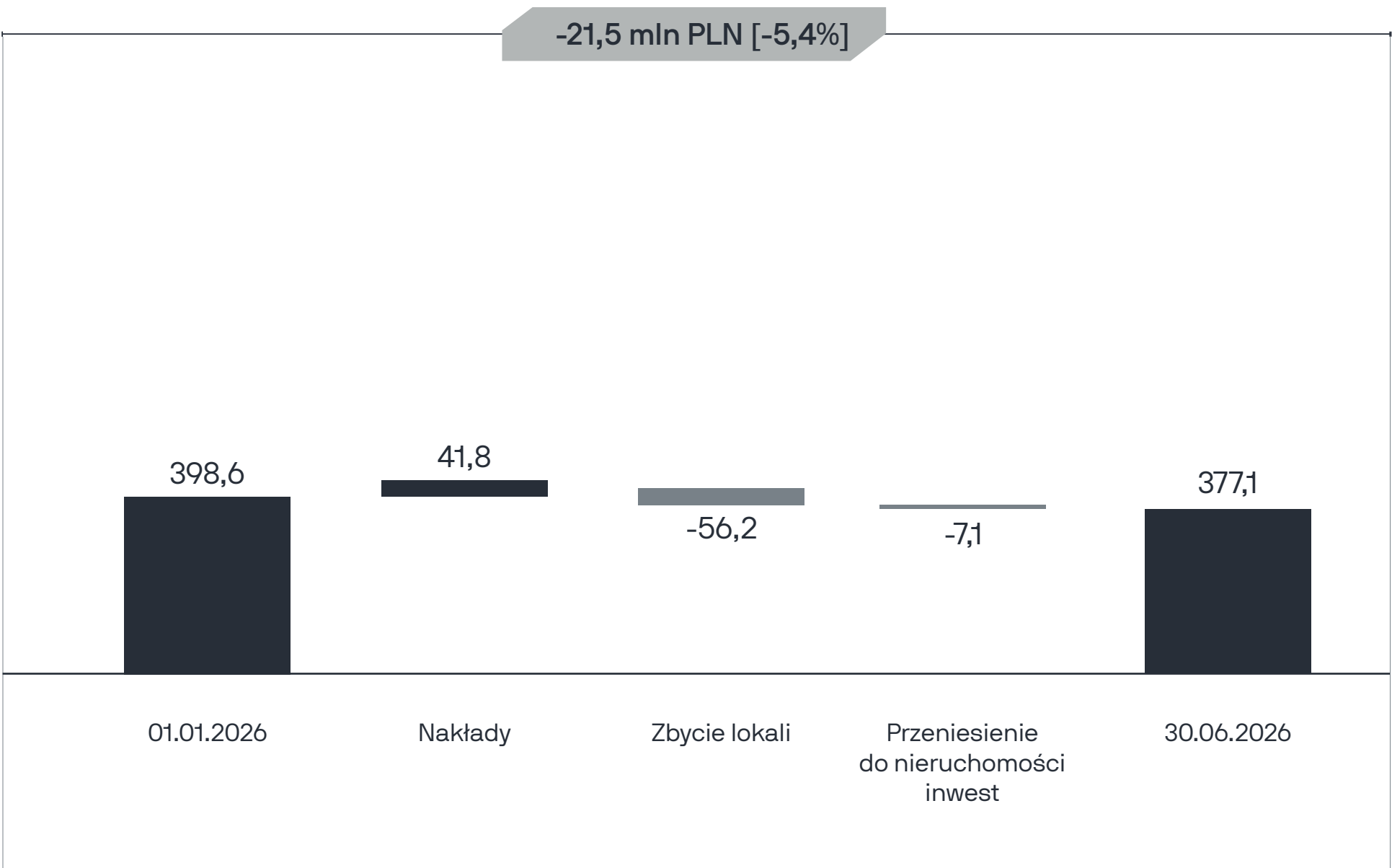


WYJAŚNIENIA

- 28,1 mln PLN nakłady na nieruchomości inwestycyjne,
- 0,8 mln PLN skapitalizowane koszty finansowe,
- 26,1 mln PLN zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- 7,1 mln PLN przeniesienia z zapasów,
- -9,0 mln PLN przeniesienia aktywów przeznaczonych do sprzedaży
- 5,6 mln PLN rozliczenie wakacji czynszowych,
- 4,3 mln PLN inne.

Zapasy deweloperskie

(mln PLN)



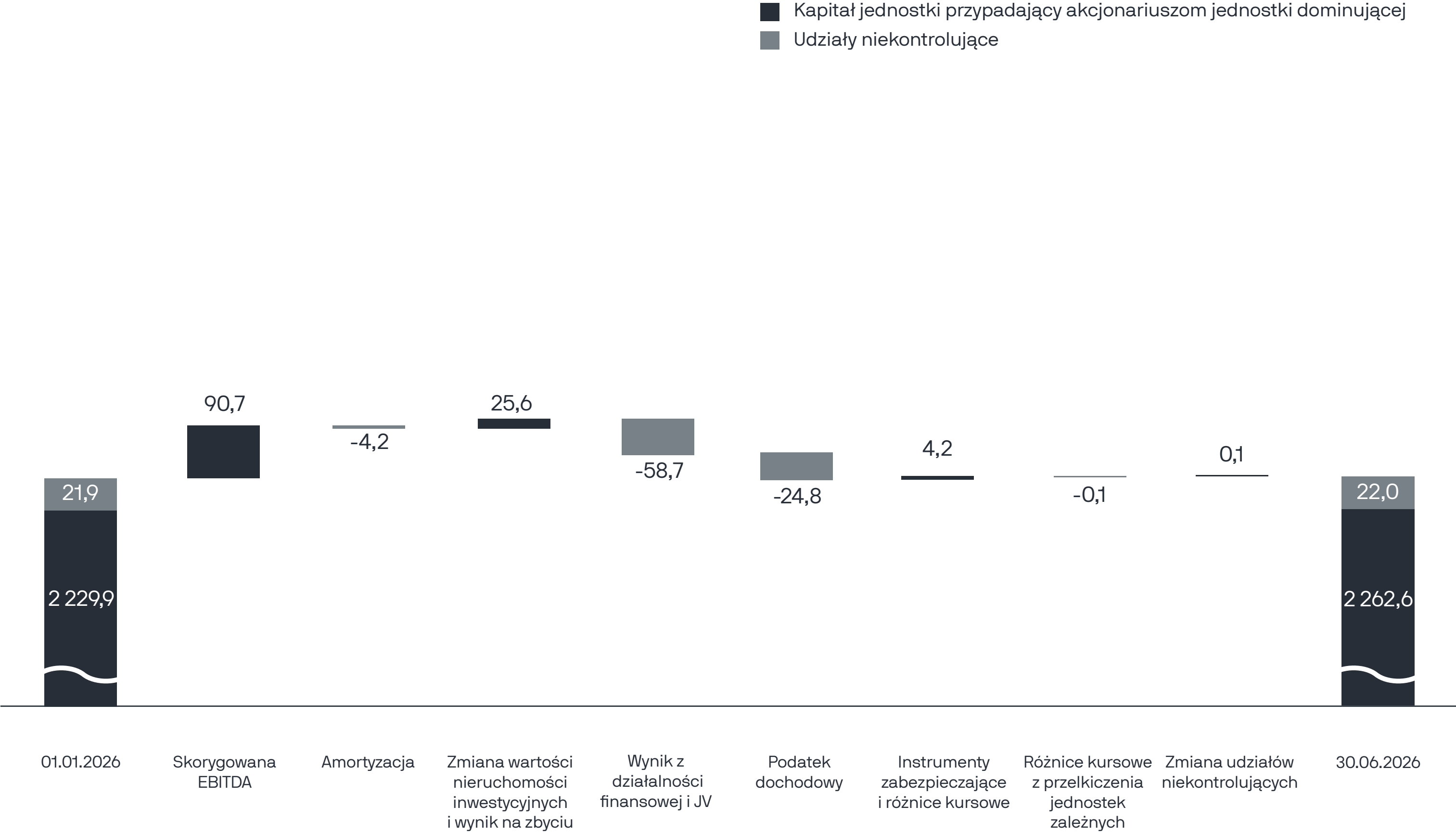
WYJAŚNIENIA

- 41,8 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białółka II, Osiedle Olimpijczyk II, Apartamenty Jana Pawła 34, Nowa Nakiel-ska by PHN i inne,
- -56,2 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- -7,1 mln PLN związanych z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych.



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Kapitały własne (mln PLN)



Ruchy na kapitałach w H1 2026:

- Kapitał ogółem: 32,8 mln PLN (1,5%)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 32,7 mln PLN (1,5%)
- Udziały niekontrolujące: 0,1 mln PLN (0,5%)

WYJAŚNIENIA

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku uległa zwiększeniu o 32,7 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 28,6 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 4,1 mln PLN.



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe (mln PLN)

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 30 czerwca 2026	Rok zakończony 30 czerwca 2025
I. Przychody operacyjne	391,2	429,1
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112,1	140,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	53,3	194,7
IV. Zysk (strata) netto	28,5	174,2
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	74,3	186,7
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27,0)	(39,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(64,0)	(112,5)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(16,7)	24,7
	Stan na 30 czerwca 2026	Stan na 31 grudnia 2025
IX. Aktywa	4 642,1	4 621,2
X. Zobowiązania długoterminowe	1 508,9	1 750,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	846,0	616,0
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 262,6	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)	0,56	3,98
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	44,18	43,54



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Działalność kontynuowana – wynik (mln PLN)

EBITDA na działalności kontynuowanej	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	391,2	429,1	-9%
Koszty działalności	(265,4)	(315,6)	16%
Wynik brutto ze sprzedaży	125,8	113,5	11%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(35,5)	(36,9)	4%
Wynik netto ze sprzedaży	90,3	76,6	18%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	(42,3)	161%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(4,0)	(2,3)	-74%
Pozostałe przychody	1,9	111,8	-98%
Pozostałe koszty	(1,7)	(3,1)	45%
Wynik z działalności operacyjnej	112,1	140,7	-20%
Amortyzacja	4,2	4,1	2%
EBITDA	116,3	144,8	-20%
Skorygowana EBITDA	90,7	87,8	3%



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Najem – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z najmu	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	138,1	138,3	0%
Koszty działalności	(57,9)	(54,6)	-6%
Wynik brutto ze sprzedaży	80,2	83,7	-4%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,9)	(20,9)	19%
Wynik netto ze sprzedaży	63,3	62,8	1%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	(42,3)	161%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,8)	(1,8)	0%
Pozostałe przychody	0,9	110,8	-99%
Pozostałe koszty	(1,1)	(2,4)	54%
Wynik z działalności operacyjnej	86,9	127,1	-32%
EBITDA	86,9	127,1	-32%
Skorygowana EBITDA	61,3	63,4	-3%



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Działalność deweloperska – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	95,7	83,1	15%
Koszty działalności	(56,3)	(62,4)	10%
Wynik brutto ze sprzedaży	39,4	20,7	90%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,4)	(3,1)	-42%
Wynik netto ze sprzedaży	35,0	17,6	99%
Pozostałe przychody	0,0	0,2	-100%
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	100%
Wynik z działalności operacyjnej	35,0	17,7	98%
EBITDA	35,0	17,7	98%
Skorygowana EBITDA	35,0	17,7	98%



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Działalność budowlana – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	128,8	181,9	-29%
Koszty działalności	(126,6)	(175,5)	28%
Wynik brutto ze sprzedaży	2,2	6,4	-66%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(4,6)	-24%
Wynik netto ze sprzedaży	(3,5)	1,8	-294%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,7)	(0,5)	-240%
Pozostałe przychody	0,8	0,8	0%
Pozostałe koszty	(0,5)	(0,6)	17%
Wynik z działalności operacyjnej	(4,9)	1,5	-427%
Amortyzacja	0,8	0,9	-11%
EBITDA	(4,1)	2,4	-271%
Skorygowana EBITDA	(4,1)	9,0	-146%



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

Pozostała działalność – wynik (mln PLN)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	28,6	25,8	11%
Koszty działalności	(24,6)	(23,1)	-6%
Wynik brutto ze sprzedaży	4,0	2,7	48%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,3)	-100%
Wynik netto ze sprzedaży	3,4	2,4	42%
Wynik z działalności operacyjnej	3,4	2,4	42%
Amortyzacja	2,5	2,4	4%
EBITDA	5,9	4,8	23%
Skorygowana EBITDA	5,9	4,8	23%



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

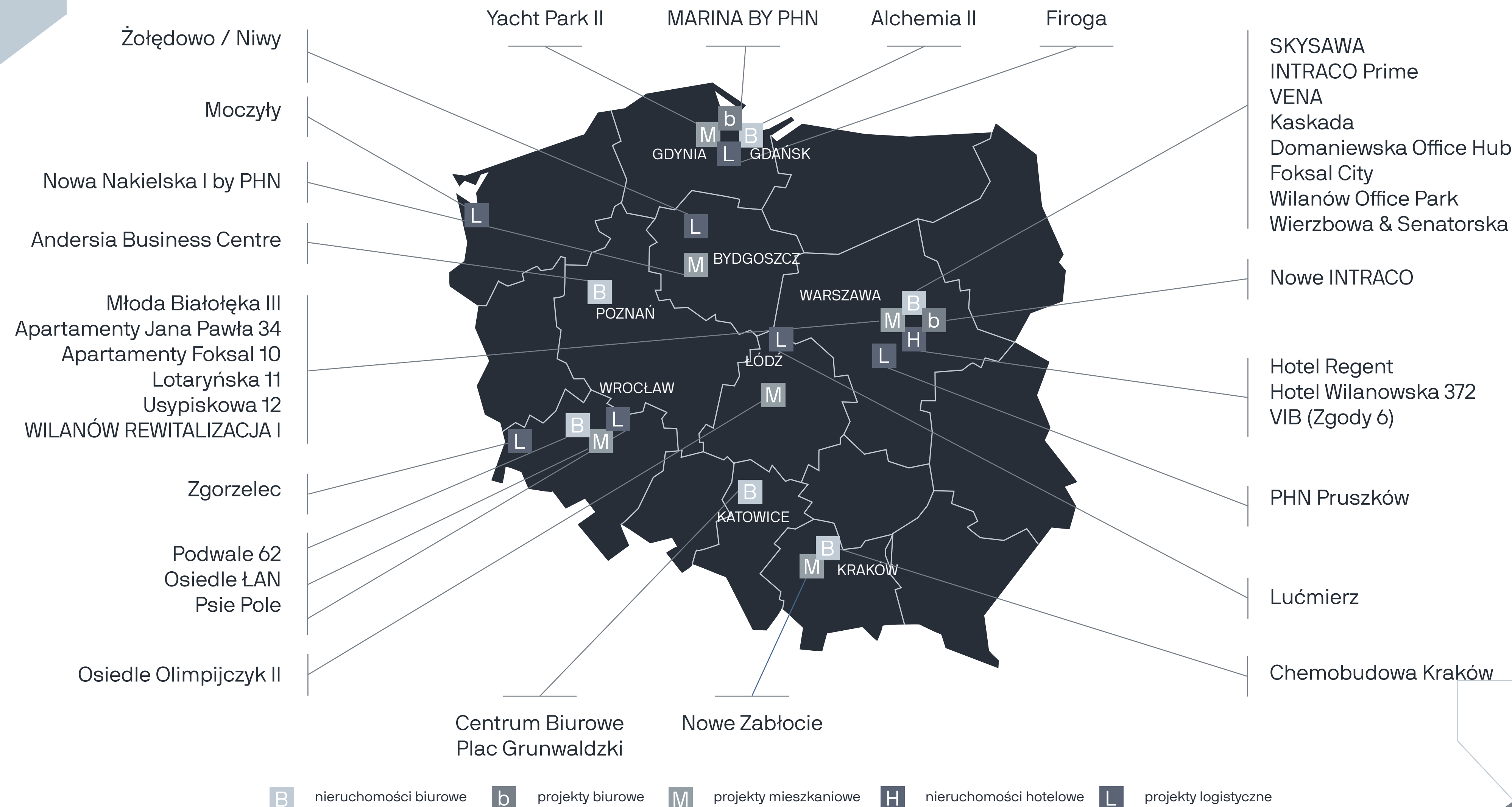
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (mln PLN)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,9)	(8,0)	1%
Wynik netto ze sprzedaży	(7,9)	(8,0)	1%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	0,0	-100%
Pozostałe przychody	0,2	0,0	100%
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	(8,3)	(8,0)	-4%
Amortyzacja	0,9	0,8	13%
EBITDA	(7,4)	(7,2)	-3%
Skorygowana EBITDA	(7,4)	(7,2)	-3%



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

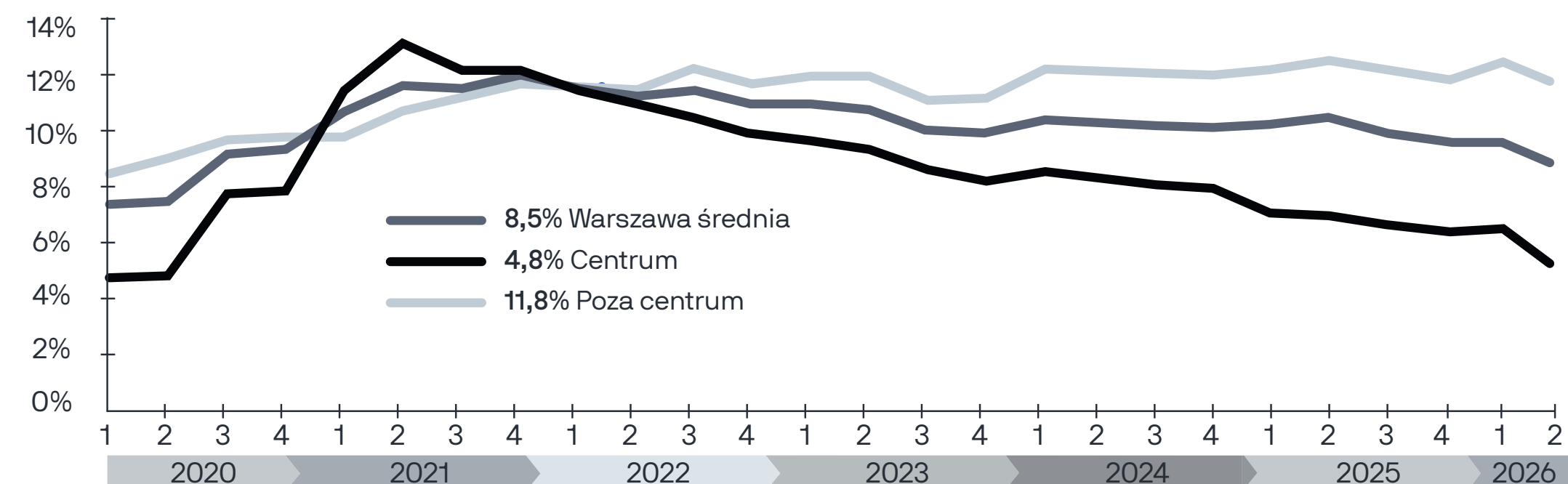
KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN



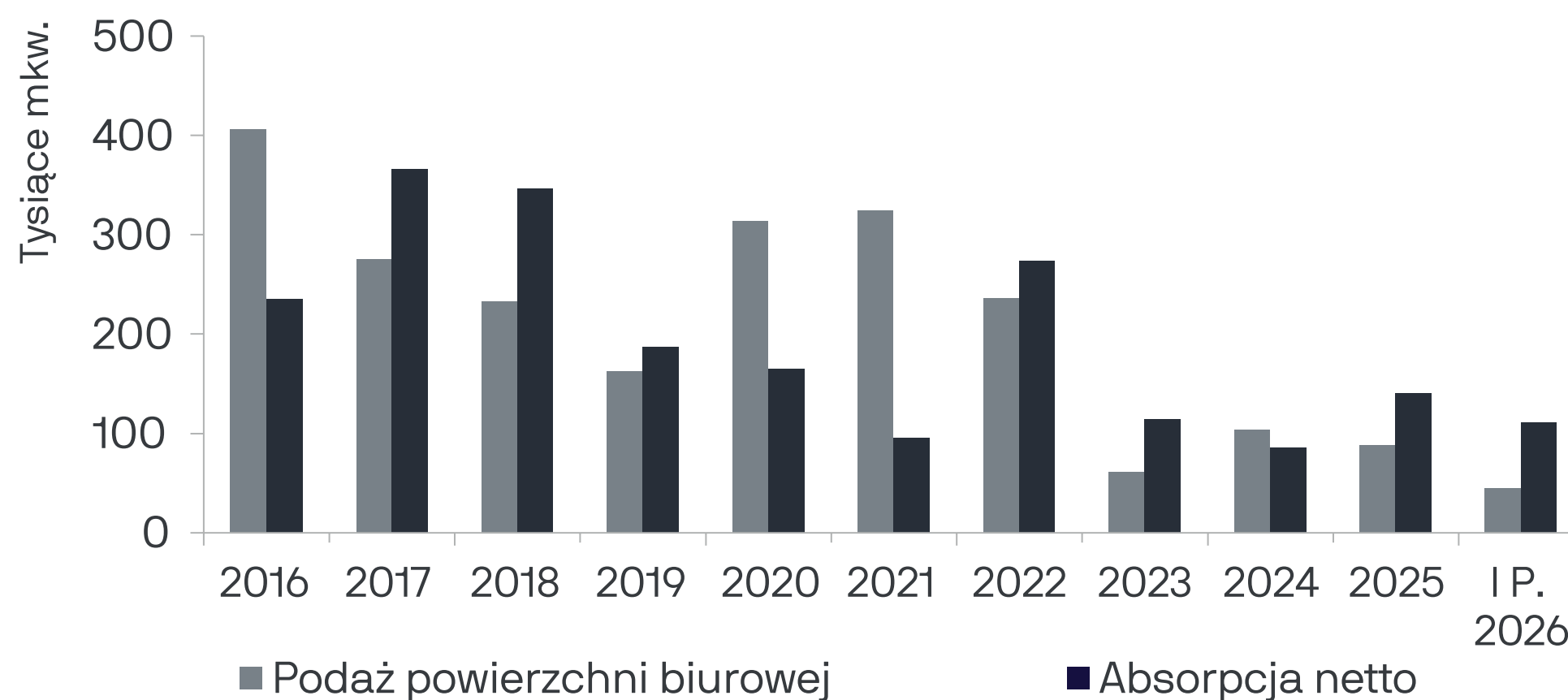
Kluczowe informacje

Istniejąca powierzchnia biurowa [mln mkw.]: **6,24**Nowa podaż [mkw.]: **45 200**Powierzchnia w budowie [mkw.]: **124 000**Popyt brutto [mkw.]: **416 600**Czynsz prime [mkw./m-c]: **29,50 eur**

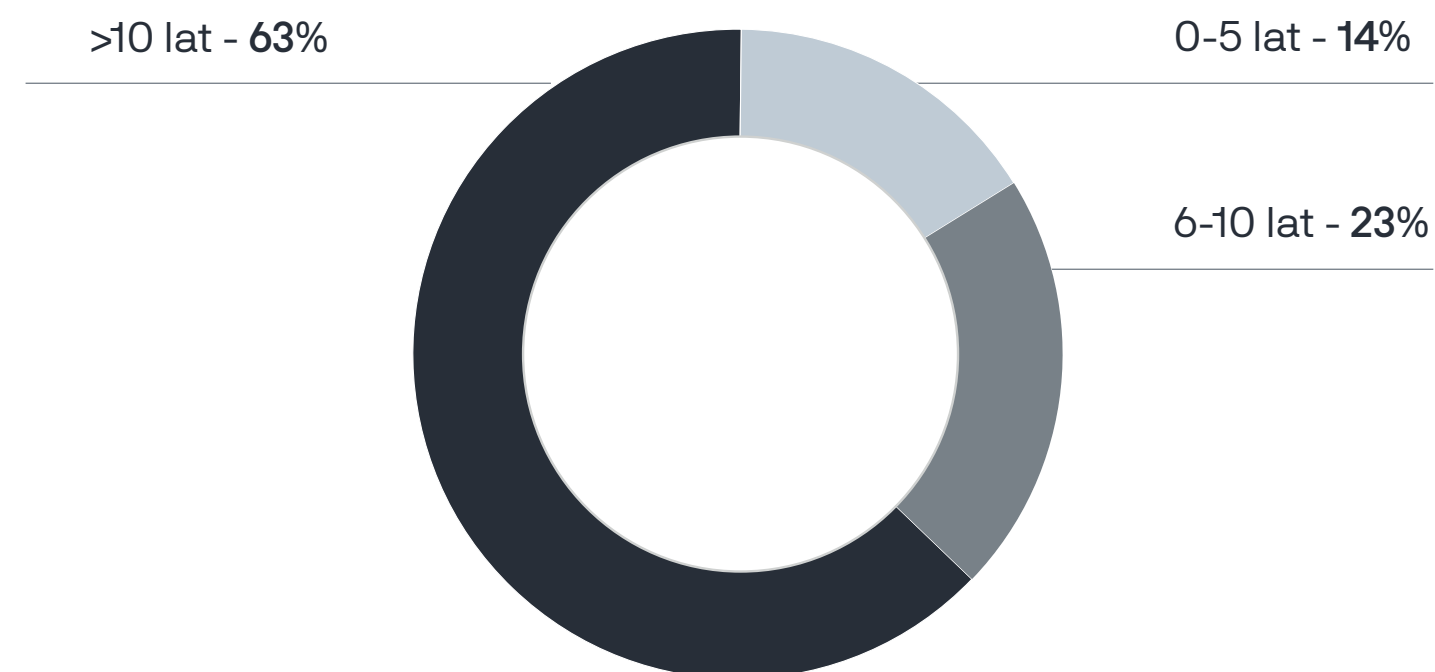
Poziom pustostanów w Warszawie



Podaż i absorpcja powierzchni biurowej (tys. mkw.)



Podaż istniejącej powierzchni biurowej wg wieku



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



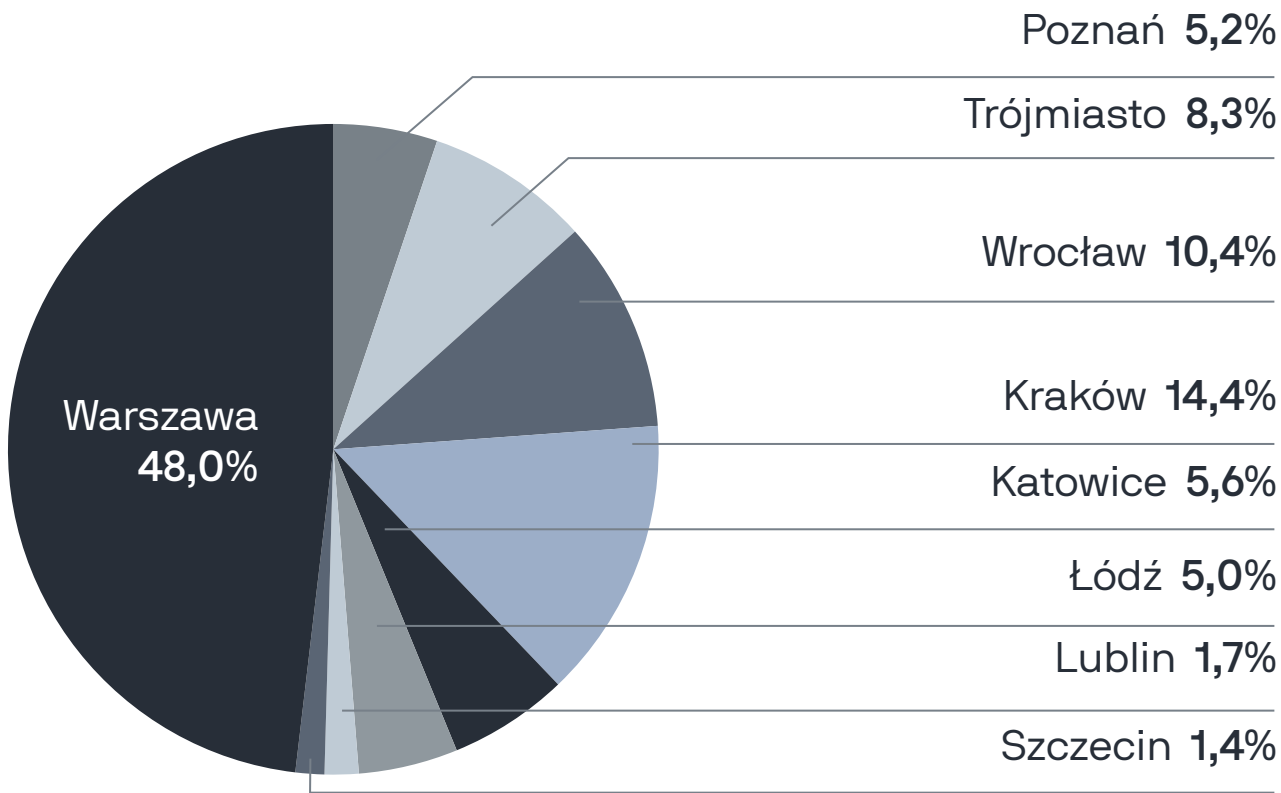
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POPYT [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	CZYN SZ BAZOWY [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	6 236 400	416 600	45 200	8,5	centrum: 24,00-29,00 poza centrum: 15,00-19,00
KRAKÓW	1 870 000	73 000	27 300	19,0	15,00-18,00
WROCŁAW	1 353 800	45 000	24 100	21,8	13,50-16,50
TRÓJMIASTO	1 077 000	70 600	12 700	10,4	14,00-16,00
KATOWICE	728 100	35 400	2 700	22,2	13,50-15,50
POZNAŃ	678 200	48 500	5 000	11,5	13,50-16,25
ŁÓDŹ	650 600	29 400	0	19,8	12,50-14,00
SZCZECIN	182 200	2 300	2 000	8,4	13,00-14,00
LUBLIN	224 600	3 100	0	10,5	12,00-13,75

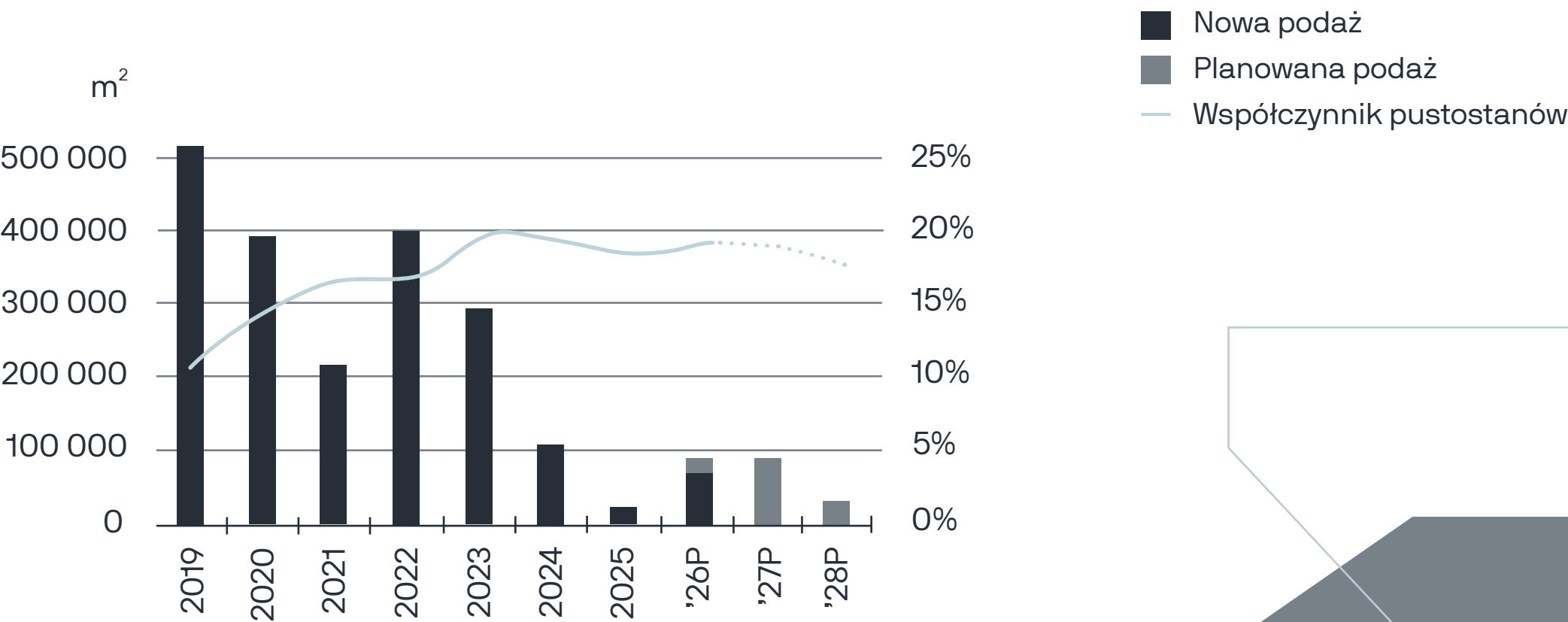
*wielkość popytu oraz powierzchni oddanej do użytku jest liczona od początku roku

Zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych (%)



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

Budynki oddane do użytku a pustostany



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