



Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości  
Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport  
za I półrocze 2025 roku

## Wybrane dane finansowe

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                                                           | w mln PLN                                   |                                             | w mln EUR                                   |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 |
| Przychody operacyjne                                                                                            | 429,1                                       | 304,3                                       | 101,7                                       | 70,6                                        |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                                                        | 140,7                                       | (1,4)                                       | 33,3                                        | (0,3)                                       |
| Zysk (strata) brutto                                                                                            | 194,7                                       | (57,5)                                      | 46,1                                        | (13,3)                                      |
| Zysk (strata) netto                                                                                             | 174,2                                       | (76,0)                                      | 41,3                                        | (17,6)                                      |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                                                            | 186,7                                       | 13,4                                        | 44,2                                        | 3,1                                         |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                                          | (39,5)                                      | (49,9)                                      | (9,4)                                       | (11,6)                                      |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                                             | (122,5)                                     | 53,6                                        | (29,0)                                      | 12,4                                        |
| Przepływy pieniężne netto razem                                                                                 | 24,7                                        | 17,1                                        | 5,9                                         | 4,0                                         |
|                                                                                                                 | Stan na 30 czerwca 2025                     | Stan na 31 grudnia 2024                     | Stan na 30 czerwca 2025                     | Stan na 31 grudnia 2024                     |
|                                                                                                                 |                                             |                                             |                                             |                                             |
| Aktywa                                                                                                          | 4 665,3                                     | 4 583,6                                     | 1 099,8                                     | 1 072,7                                     |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                                     | 1 669,5                                     | 1 819,1                                     | 393,6                                       | 425,7                                       |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                                    | 774,9                                       | 715,4                                       | 182,7                                       | 167,4                                       |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                                | 2 197,0                                     | 2 025,3                                     | 517,9                                       | 474,0                                       |
| Kapitał zakładowy                                                                                               | 51,2                                        | 51,2                                        | 12,1                                        | 12,0                                        |
| Liczba akcji (szt.)                                                                                             | 51 217 313                                  | 51 217 313                                  | 51 217 313                                  | 51 217 313                                  |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)                | 3,40                                        | (3,57)                                      | 0,80                                        | (0,84)                                      |
| Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 42,90                                       | 39,54                                       | 10,11                                       | 9,25                                        |

| Wybrane jednostkowe dane finansowe                            | w mln PLN                                   |                                             | w mln EUR                                   |                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                               | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 |
| Przychody operacyjne                                          | 22,2                                        | 19,3                                        | 5,3                                         | 4,5                                         |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                      | 71,0                                        | (29,2)                                      | 16,8                                        | (6,8)                                       |
| Zysk (strata) brutto                                          | 71,0                                        | (29,2)                                      | 16,8                                        | (6,8)                                       |
| Zysk (strata) netto                                           | 71,0                                        | (30,7)                                      | 16,8                                        | (7,1)                                       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej          | (4,4)                                       | (16,0)                                      | (1,0)                                       | (3,7)                                       |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej        | 17,9                                        | (44,3)                                      | 4,2                                         | (10,3)                                      |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej           | (18,4)                                      | 87,8                                        | (4,4)                                       | 20,4                                        |
| Przepływy pieniężne netto razem                               | (4,9)                                       | 27,5                                        | (1,2)                                       | 6,4                                         |
|                                                               | Stan na 30 czerwca 2025                     | Stan na 31 grudnia 2024                     | Stan na 30 czerwca 2025                     | Stan na 31 grudnia 2024                     |
|                                                               |                                             |                                             |                                             |                                             |
| Aktywa                                                        | 2 797,0                                     | 2 718,4                                     | 659,4                                       | 636,2                                       |
| Zobowiązania długoterminowe                                   | 446,1                                       | 629,6                                       | 105,2                                       | 147,3                                       |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                  | 294,9                                       | 103,8                                       | 69,5                                        | 24,3                                        |
| Kapitał własny                                                | 2 056,0                                     | 1 985,0                                     | 484,7                                       | 464,5                                       |
| Kapitał zakładowy                                             | 51,2                                        | 51,2                                        | 12,1                                        | 12,0                                        |
| Liczba akcji (szt.)                                           | 51 217 313                                  | 51 217 313                                  | 51 217 313                                  | 51 217 313                                  |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)               | 1,39                                        | (2,41)                                      | 0,33                                        | (0,56)                                      |
| Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR) | 40,14                                       | 38,76                                       | 9,46                                        | 9,07                                        |

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku i okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów oraz kapitałów i zobowiązań - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2025 roku: 4,2419 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 PLN/EUR;
- pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku: 4,2208 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku: 4,3109 PLN/EUR.

## Spis treści

|     |                                                                                                                                            |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.  | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku .....                                  | 7  |
| B.  | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku .....  | 8  |
| C.  | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku ..... | 9  |
| D.  | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku .....    | 10 |
| E.  | Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....                                                                     | 11 |
| 1.  | Informacje ogólne .....                                                                                                                    | 11 |
| 2.  | Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....                                                                                                | 11 |
| 3.  | Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....                                              | 11 |
| 4.  | Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....                                                                       | 12 |
| 5.  | Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....                                                                                              | 12 |
| 6.  | Założenie kontynuacji działalności .....                                                                                                   | 12 |
| 7.  | Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....                                                                       | 13 |
| 8.  | Informacje dotyczące segmentów działalności .....                                                                                          | 13 |
| 9.  | Nieruchomości inwestycyjne .....                                                                                                           | 15 |
| 10. | Rzeczowe aktywa trwałe .....                                                                                                               | 16 |
| 11. | Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe .....                                                                                    | 17 |
| 12. | Zapasy związane z działalnością deweloperską .....                                                                                         | 17 |
| 13. | Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....                                                                            | 18 |
| 14. | Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....                                                                                        | 18 |
| 15. | Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych .....                                                                                       | 19 |
| 16. | Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....                                                                         | 19 |
| 17. | Struktura zobowiązań .....                                                                                                                 | 20 |
| 18. | Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....                                                                                       | 20 |
| 19. | Zadłużenie .....                                                                                                                           | 21 |
| 20. | Rezerwy .....                                                                                                                              | 21 |
| 21. | Kapitał podstawowy .....                                                                                                                   | 21 |
| 22. | Kapitał zapasowy .....                                                                                                                     | 21 |
| 23. | Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane .....                                                                                              | 22 |
| 24. | Przychody ze sprzedaży .....                                                                                                               | 22 |
| 25. | Pozostałe przychody .....                                                                                                                  | 23 |
| 26. | Koszty działalności operacyjnej .....                                                                                                      | 23 |
| 27. | Koszty według rodzaju .....                                                                                                                | 24 |
| 28. | Przychody i koszty finansowe .....                                                                                                         | 24 |
| 29. | Podatek dochodowy .....                                                                                                                    | 25 |
| 30. | Zysk na jedną akcję .....                                                                                                                  | 25 |
| 31. | Pozycje warunkowe .....                                                                                                                    | 26 |
| 32. | Transakcje z podmiotami powiązanymi .....                                                                                                  | 26 |
| 33. | Zdarzenia po dniu bilansowym .....                                                                                                         | 27 |
| 34. | Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej .....                                                                                           | 27 |
| F.  | Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....                                                                               | 29 |
|     | Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku .....                                     | 29 |
|     | Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku .....     | 30 |
|     | Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku .....   | 30 |
|     | Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku .....       | 31 |
|     | Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....                                                  | 32 |
| 1.  | Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....                                                 | 32 |
| 2.  | Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....                                                                       | 32 |
| 3.  | Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....                                                                                              | 32 |
| 4.  | Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....                                                                       | 32 |
| 5.  | Informacje dotyczące segmentów działalności .....                                                                                          | 32 |
| 6.  | Udziały w jednostkach zależnych .....                                                                                                      | 33 |
| 7.  | Pozostałe aktywa finansowe .....                                                                                                           | 34 |

|     |                                                                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.  | Struktura należności.....                                                                                    | 34 |
| 9.  | Struktura zobowiązań.....                                                                                    | 35 |
| 10. | Kapitał podstawowy .....                                                                                     | 35 |
| 11. | Pokrycie straty netto Spółki za 2024 rok.....                                                                | 35 |
| 12. | Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....                                                           | 35 |
| 13. | Przychody i koszty finansowe .....                                                                           | 35 |
| 14. | Niepodzielony wynik finansowy .....                                                                          | 36 |
| 15. | Zobowiązania warunkowe .....                                                                                 | 36 |
| 16. | Zdarzenia po dniu bilansowym .....                                                                           | 36 |
| 17. | Oświadczenia Zarządu Jednostki .....                                                                         | 36 |
| G.  | Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.....                                                   | 38 |
| 1.  | Podstawowe informacje o Grupie PHN.....                                                                      | 38 |
| 1.1 | O Grupie PHN.....                                                                                            | 38 |
| 1.2 | Model biznesowy .....                                                                                        | 38 |
| 1.3 | Struktura Grupy PHN .....                                                                                    | 39 |
| 2.  | Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN .....                                                       | 40 |
| 2.1 | Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN .....                                                             | 40 |
| 2.2 | Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN .....                                                                    | 42 |
| 2.3 | Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia .....                                                        | 42 |
| 2.4 | Wynik z najmu.....                                                                                           | 43 |
| 2.5 | Akwizycje i dezinwestycje .....                                                                              | 43 |
| 3.  | Działalność Grupy PHN .....                                                                                  | 43 |
| 3.1 | Najem.....                                                                                                   | 43 |
| 3.2 | Działalność deweloperska.....                                                                                | 44 |
| 3.3 | Działalność budowlana .....                                                                                  | 44 |
| 3.4 | Działalność pozostała.....                                                                                   | 44 |
| 3.5 | Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców .....                                                          | 44 |
| 4.  | Sytuacja finansowa Grupy PHN .....                                                                           | 45 |
| 4.1 | Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki .....                                                      | 45 |
| 4.2 | Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....                                            | 45 |
| 4.3 | Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....                                           | 46 |
| 4.4 | Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....                                          | 47 |
| 4.5 | Segmentowa analiza wyników .....                                                                             | 47 |
| 4.6 | Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji) .....                                                      | 48 |
| 4.7 | Segmentowa analiza wyników .....                                                                             | 48 |
| 4.8 | Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz .....                | 50 |
| 5.  | Działalność operacyjna i inwestycyjna .....                                                                  | 50 |
| 5.1 | Biurowe projekty inwestycyjne.....                                                                           | 50 |
| 5.2 | Mieszkaniowe projekty inwestycyjne .....                                                                     | 51 |
| 5.3 | Logistyczne projekty inwestycyjne.....                                                                       | 53 |
| 5.4 | Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne .....                                                                   | 54 |
| 6.  | Informacje o podmiotach powiązanych .....                                                                    | 54 |
| 6.1 | Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe ..... | 54 |
| 6.2 | Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej .....                                                       | 54 |
| 7.  | Informacje o istotnych postępowaniach .....                                                                  | 54 |
| 8.  | Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe.....                               | 54 |
| 9.  | Pozostałe informacje .....                                                                                   | 55 |
| 9.1 | Akcjonariusze powyżej 5%.....                                                                                | 55 |
| 9.2 | Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....                           | 55 |
| 9.3 | Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji .....  | 55 |
| 9.4 | Inne istotne informacje.....                                                                                 | 55 |
| H.  | Oświadczenie Zarządu .....                                                                                   | 56 |

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej  
Polski Holding Nieruchomości S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2025 roku**

Sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości  
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku

|                                                                                   | Nota | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                              |      |                              |                            |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                        | 9    | 3 658,2                      | 3 616,5                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                            | 10   | 187,1                        | 190,0                      |
| Wartości niematerialne                                                            |      | 1,2                          | 1,4                        |
| Długoterminowe zapasy deweloperskie                                               | 12   | 105,3                        | 108,4                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                   |      | 8,0                          | 8,0                        |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                   | 11   | 62,5                         | 61,6                       |
| Pozostałe aktywa trwałe                                                           |      | 1,1                          | 1,2                        |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                                        |      | <b>4 023,4</b>               | <b>3 987,1</b>             |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                            |      |                              |                            |
| Zapasy deweloperskie                                                              | 12   | 267,0                        | 260,1                      |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                                         | 14   | 98,4                         | 93,4                       |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                           | 14   | 0,3                          | 1,0                        |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                  | 11   | 64,5                         | 43,3                       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                |      | 159,3                        | 134,6                      |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                                      |      | <b>589,5</b>                 | <b>532,4</b>               |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                             | 16   | 52,4                         | 64,1                       |
| <b>Aktywa razem</b>                                                               |      | <b>4 665,3</b>               | <b>4 583,6</b>             |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                               |      |                              |                            |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania                                 | 17   | (174,3)                      | (155,6)                    |
| Krótkoterminowe zadłużenie                                                        | 17   | (434,4)                      | (343,5)                    |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                    | 17   | (29,0)                       | (28,9)                     |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską                                    | 18   | (71,4)                       | (65,6)                     |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                         | 17   | (3,6)                        | (52,9)                     |
| Rezerwy krótkoterminowe                                                           | 20   | (62,2)                       | (68,9)                     |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                         |      | <b>(774,9)</b>               | <b>(715,4)</b>             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                |      |                              |                            |
| Długoterminowe zadłużenie                                                         | 17   | (1 044,1)                    | (1 198,4)                  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                    | 17   | (411,5)                      | (400,0)                    |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego                             |      | (160,0)                      | (162,4)                    |
| Rezerwy długoterminowe                                                            | 20   | (17,9)                       | (17,2)                     |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                             | 17   | (36,0)                       | (41,1)                     |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                          |      | <b>(1 669,5)</b>             | <b>(1 819,1)</b>           |
| Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży |      | (2,6)                        | (2,6)                      |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                         |      | <b>(2 447,0)</b>             | <b>(2 537,1)</b>           |
| <b>Aktywa netto</b>                                                               |      | <b>2 218,3</b>               | <b>2 046,5</b>             |
| <b>Kapitały</b>                                                                   |      |                              |                            |
| Kapitał podstawowy                                                                | 21   | 51,2                         | 51,2                       |
| Kapitał zapasowy                                                                  | 22   | 1 933,8                      | 2 057,4                    |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                                                      |      | (5,1)                        | (2,7)                      |
| Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane                                           | 23   | 217,1                        | (80,6)                     |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>           |      | <b>2 197,0</b>               | <b>2 025,3</b>             |
| Udziały niekontrolujące                                                           |      | 21,3                         | 21,2                       |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                                                      |      | <b>2 218,3</b>               | <b>2 046,5</b>             |
| <b>Kapitały i zobowiązania razem</b>                                              |      | <b>4 665,3</b>               | <b>4 583,6</b>             |

**B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku**

|                                                                                                                     | Nota | 6 miesięcy zakończone        |                              | 3 miesiące zakończone        |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                     |      | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| Działalność operacyjna                                                                                              |      |                              |                              |                              |                              |
| Przychody z najmu                                                                                                   | 24   | 138,3                        | 147,0                        | 69,3                         | 76,2                         |
| Koszty utrzymania nieruchomości                                                                                     | 26   | (54,6)                       | (54,6)                       | (25,8)                       | (27,4)                       |
| Wynik z najmu                                                                                                       |      | 83,7                         | 92,4                         | 43,5                         | 48,8                         |
| Przychody z działalności deweloperskiej                                                                             | 24   | 83,1                         | 1,3                          | 32,1                         | 0,0                          |
| Koszty działalności deweloperskiej                                                                                  | 26   | (62,4)                       | (1,2)                        | (24,4)                       | 0,0                          |
| Wynik na działalności deweloperskiej                                                                                |      | 20,7                         | 0,1                          | 7,7                          | 0,0                          |
| Przychody z działalności budowlanej                                                                                 | 24   | 181,9                        | 133,5                        | 88,7                         | 82,2                         |
| Koszty działalności budowlanej                                                                                      | 26   | (175,5)                      | (129,3)                      | (88,8)                       | (78,7)                       |
| Wynik na działalności budowlanej                                                                                    |      | 6,4                          | 4,2                          | (0,1)                        | 3,5                          |
| Przychody z pozostałej działalności                                                                                 | 24   | 25,8                         | 22,5                         | 15,2                         | 12,2                         |
| Koszty pozostałej działalności                                                                                      | 26   | (23,1)                       | (21,0)                       | (12,0)                       | (10,5)                       |
| Wynik z pozostałej działalności                                                                                     |      | 2,7                          | 1,5                          | 3,2                          | 1,7                          |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                                                  | 27   | (36,9)                       | (35,8)                       | (19,5)                       | (19,2)                       |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                                               | 9    | (42,8)                       | (63,3)                       | 4,0                          | (39,8)                       |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych                                                                |      | 0,5                          | 0,1                          | 0,5                          | 0,1                          |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych                          |      | (2,3)                        | 1,5                          | (2,8)                        | 0,6                          |
| Pozostałe przychody                                                                                                 | 25   | 111,8                        | 2,8                          | 5,0                          | 1,6                          |
| Pozostałe koszty                                                                                                    | 26   | (3,1)                        | (4,9)                        | (2,7)                        | (4,3)                        |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                                                            |      | 140,7                        | (1,4)                        | 38,8                         | (7,0)                        |
| Przychody finansowe                                                                                                 | 28   | 123,7                        | 10,7                         | 2,3                          | 1,0                          |
| Koszty finansowe                                                                                                    | 28   | (69,7)                       | (66,8)                       | (39,6)                       | (29,7)                       |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej                                                     |      | 194,7                        | (57,5)                       | 1,5                          | (35,7)                       |
| Podatek dochodowy                                                                                                   | 29   | (20,5)                       | (18,5)                       | (13,2)                       | (13,2)                       |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                                                                    |      | 174,2                        | (76,0)                       | (11,7)                       | (48,9)                       |
| Zysk (strata) netto                                                                                                 |      | 174,2                        | (76,0)                       | (11,7)                       | (48,9)                       |
| Pozostałe całkowite dochody:                                                                                        |      |                              |                              |                              |                              |
| Instrumenty zabezpieczające                                                                                         |      | (2,8)                        | 6,9                          | (3,0)                        | 6,6                          |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych                                                                  |      | 0,4                          | (1,1)                        | (0,2)                        | (4,1)                        |
| Pozostałe całkowite dochody                                                                                         |      | (2,4)                        | 5,8                          | (3,2)                        | 2,5                          |
| Całkowite dochody ogółem                                                                                            |      | 171,8                        | (70,2)                       | (14,9)                       | (46,4)                       |
|                                                                                                                     |      |                              |                              |                              |                              |
| Zysk (strata) netto przypadający                                                                                    |      |                              |                              |                              |                              |
| akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                |      | 174,1                        | (74,7)                       | (11,5)                       | (48,5)                       |
| akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                     |      | 0,1                          | (1,3)                        | (0,2)                        | (0,4)                        |
| Całkowite dochody przypadające                                                                                      |      |                              |                              |                              |                              |
| akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                |      | 171,7                        | (68,9)                       | (14,7)                       | (46,0)                       |
| akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                     |      | 0,1                          | (1,3)                        | (0,2)                        | (0,4)                        |
|                                                                                                                     |      |                              |                              |                              |                              |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN | 30   | 3,40                         | (1,46)                       | (0,22)                       | (0,95)                       |

## C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

| Nota                                     | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |                  |                              |                                         |                                                           |  | Udziały niekontrolujące | Kapitał razem |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|-------------------------|---------------|
|                                          | Kapitał podstawowy                                        | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |  |                         |               |
| Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)   | 51,2                                                      | 2 057,4          | (2,7)                        | (80,6)                                  | 2 025,3                                                   |  | 21,2                    | 2 046,5       |
| Zysk (strata) netto                      |                                                           |                  |                              | 174,1                                   | 174,1                                                     |  | 0,1                     | 174,2         |
| Pozostałe całkowite dochody              |                                                           |                  | (2,4)                        |                                         | (2,4)                                                     |  |                         | (2,4)         |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>          |                                                           |                  | (2,4)                        | 174,1                                   | 171,7                                                     |  | 0,1                     | 171,8         |
| Transfer pomiędzy kapitałami             | 23                                                        | (123,6)          |                              | 123,6                                   | 0,0                                                       |  |                         | 0,0           |
| Stan na 30 czerwca 2025 roku (niebadane) | 51,2                                                      | 1 933,8          | (5,1)                        | 217,1                                   | 2 197,0                                                   |  | 21,3                    | 2 218,3       |
|                                          |                                                           |                  |                              |                                         |                                                           |  |                         |               |
| Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)   | 51,2                                                      | 2 126,7          | 2,6                          | 33,1                                    | 2 213,6                                                   |  | 22,6                    | 2 236,2       |
| Zysk (strata) netto                      |                                                           |                  |                              | (74,7)                                  | (74,7)                                                    |  | (1,3)                   | (76,0)        |
| Pozostałe całkowite dochody              |                                                           |                  | 5,8                          |                                         | 5,8                                                       |  |                         | 5,8           |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>          |                                                           |                  | 5,8                          | (74,7)                                  | (68,9)                                                    |  | (1,3)                   | (70,2)        |
| Stan na 30 czerwca 2024 roku (niebadane) | 51,2                                                      | 2 126,7          | 8,4                          | (41,6)                                  | 2 144,7                                                   |  | 21,3                    | 2 166,0       |

**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku**

|                                                                   | Nota | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                   |      | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |      |                              |                              |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                         |      | <b>194,7</b>                 | <b>(57,5)</b>                |
| <b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>              |      | <b>64,5</b>                  | <b>73,3</b>                  |
| Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych         |      | 3,2                          | 4,3                          |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych             |      | 42,8                         | 63,3                         |
| Wynik na zbyciu aktywów                                           |      | (0,5)                        | (0,1)                        |
| Różnice kursowe netto                                             |      | (5,1)                        | (6,2)                        |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej                  |      | (0,5)                        | (0,4)                        |
| Koszty finansowania                                               |      | 57,8                         | 63,3                         |
| Zmiana kapitału obrotowego                                        | 15   | (9,2)                        | (47,0)                       |
| Zmiana stanu aktywów finansowych                                  |      | (24,4)                       | (10,3)                       |
| Inne korekty                                                      |      | 0,4                          | 6,4                          |
| <b>Podatek dochodowy zapłacony</b>                                |      | <b>(72,5)</b>                | <b>(2,4)</b>                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>       |      | <b>186,7</b>                 | <b>13,4</b>                  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b> |      |                              |                              |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                             |      | 13,1                         | 0,5                          |
| Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych                    |      | (51,6)                       | (46,9)                       |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych    |      | (1,0)                        | (1,9)                        |
| Pożyczki                                                          |      | 0,0                          | (1,6)                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>     |      | <b>(39,5)</b>                | <b>(49,9)</b>                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>    |      |                              |                              |
| Kredyty i pożyczki                                                |      | 32,1                         | 15,6                         |
| Obligacje                                                         |      | 0,0                          | 157,8                        |
| Kredyty                                                           |      | (91,1)                       | (54,9)                       |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu                               |      | (4,1)                        | (6,1)                        |
| Koszty finansowania                                               |      | (59,4)                       | (58,8)                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>        |      | <b>(122,5)</b>               | <b>53,6</b>                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>                                  |      | <b>24,7</b>                  | <b>17,1</b>                  |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych                        |      | 24,7                         | 17,1                         |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                        |      | <b>134,6</b>                 | <b>102,9</b>                 |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                          |      | <b>159,3</b>                 | <b>120,0</b>                 |

## E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

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

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

Portfel Grupy PHN obejmuje 153 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN (wzrost liczby nieruchomości wynika ze zmiany segmentacji oraz przeprowadzonego podziału biznesowego). Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej (nota nr 1.3).

### 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 9 stycznia 2025 roku powołana została spółka zależna PHN JP1134 Sp. z o.o. Wpis do KRS nastąpił w dniu 21 stycznia 2025 roku.

W dniu 30 stycznia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców zarejestrowane zostało połączenie spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej). Proces łączenia przeprowadzony został bez przyznania udziałów spółki przejmującej wspólnikom spółki przejmowanej i bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej, z uwagi na to, że jedynym wspólnikiem łączących się spółek była Spółka.

### 3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

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

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

#### 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

| Standard                                                                                                                                    | Opis zmian                                                                                                                         | Data obowiązywania                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”                                                                                            | Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej                                                               | Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE  |
| Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” | Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia | Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo |
| Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”                                            | Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych                                                                    | 1 stycznia 2026                                        |
| Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”                                            | Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych                                                      | 1 stycznia 2026                                        |
| MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”                                                                  | Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych                                                                              | 1 stycznia 2027                                        |
| MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”                                                         | Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji                                                          | 1 stycznia 2027                                        |
| Zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”                                               | Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji                                                          | 1 stycznia 2027                                        |
| Coroczne poprawki, tom 11                                                                                                                   |                                                                                                                                    | 1 stycznia 2026                                        |

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

#### 5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmieniony standard oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak możliwości wymiany walut.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy, bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu leasingu, była zbliżona do ich wartości godziwej.

#### 6. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej.

Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary,

w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

#### 7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

#### 8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

|                                                                                            | Najem        | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 138,3        | 83,1                     | 181,9                 | 25,8                  | 0,0          | 429,1        |
| Koszty działalności                                                                        | (54,6)       | (62,4)                   | (175,5)               | (23,1)                | 0,0          | (315,6)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>83,7</b>  | <b>20,7</b>              | <b>6,4</b>            | <b>2,7</b>            | <b>0,0</b>   | <b>113,5</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (20,9)       | (3,1)                    | (4,6)                 | (0,3)                 | (8,0)        | (36,9)       |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                      | (42,8)       | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0          | (42,8)       |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych                                       | 0,5          | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0          | 0,5          |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (1,8)        | 0,0                      | (0,5)                 | 0,0                   | 0,0          | (2,3)        |
| Pozostałe przychody                                                                        | 110,8        | 0,2                      | 0,8                   | 0,0                   | 0,0          | 111,8        |
| Pozostałe koszty                                                                           | (2,4)        | (0,1)                    | (0,6)                 | 0,0                   | 0,0          | (3,1)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>127,1</b> | <b>17,7</b>              | <b>1,5</b>            | <b>2,4</b>            | <b>(8,0)</b> | <b>140,7</b> |
| Przychody finansowe                                                                        | 123,6        | 0,0                      | 0,0                   | 0,1                   | 0,0          | 123,7        |
| Koszty finansowe                                                                           | (64,5)       | (0,3)                    | (1,6)                 | (3,2)                 | (0,1)        | (69,7)       |
| Podatek dochodowy                                                                          | (15,7)       | (3,3)                    | (1,7)                 | 0,2                   | 0,0          | (20,5)       |
| <b>Wynik segmentu</b>                                                                      | <b>170,5</b> | <b>14,1</b>              | <b>(1,8)</b>          | <b>(0,5)</b>          | <b>(8,1)</b> | <b>174,2</b> |
| Aktywa segmentu                                                                            | 3 949,8      | 411,0                    | 101,0                 | 165,3                 | 38,2         | 4 665,3      |
| Zobowiązania segmentu                                                                      | 2 055,4      | 121,5                    | 144,5                 | 97,1                  | 28,5         | 2 447,0      |
| Nakłady inwestycyjne                                                                       | 60,7         | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0          | 60,7         |
| Amortyzacja                                                                                | 0,0          | 0,0                      | 0,9                   | 2,4                   | 0,8          | 4,1          |

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

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2024 roku (zbadane)

|                                                                                            | Najem         | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 147,0         | 1,3                      | 133,5                 | 22,5                  | 0,0          | 304,3         |
| Koszty działalności                                                                        | (54,6)        | (1,2)                    | (129,3)               | (21,0)                | 0,0          | (206,1)       |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>92,4</b>   | <b>0,1</b>               | <b>4,2</b>            | <b>1,5</b>            | <b>0,0</b>   | <b>98,2</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (21,8)        | (1,4)                    | (4,4)                 | (0,3)                 | (7,9)        | (35,8)        |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                      | (63,3)        | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0          | (63,3)        |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych                                                | 0,1           | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0          | 0,1           |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | 2,4           | (0,1)                    | (0,9)                 | 0,1                   | 0,0          | 1,5           |
| Pozostałe przychody                                                                        | 1,3           | 0,1                      | 1,3                   | 0,0                   | 0,1          | 2,8           |
| Pozostałe koszty                                                                           | (3,0)         | (0,5)                    | (1,3)                 | (0,1)                 | 0,0          | (4,9)         |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>8,1</b>    | <b>(1,8)</b>             | <b>(1,1)</b>          | <b>1,2</b>            | <b>(7,8)</b> | <b>(1,4)</b>  |
| Przychody finansowe                                                                        | 10,3          | 0,0                      | 0,0                   | 0,4                   | 0,0          | 10,7          |
| Koszty finansowe                                                                           | (62,3)        | (0,5)                    | (0,3)                 | (3,6)                 | (0,1)        | (66,8)        |
| Podatek dochodowy                                                                          | (18,6)        | 0,4                      | (0,6)                 | 0,3                   | 0,0          | (18,5)        |
| <b>Wynik segmentu</b>                                                                      | <b>(62,5)</b> | <b>(1,9)</b>             | <b>(2,0)</b>          | <b>(1,7)</b>          | <b>(7,9)</b> | <b>(76,0)</b> |
| Aktywa segmentu                                                                            | 3 817,4       | 460,8                    | 94,3                  | 167,0                 | 44,1         | 4 583,6       |
| Zobowiązania segmentu                                                                      | 2 101,5       | 143,5                    | 146,6                 | 107,6                 | 37,9         | 2 537,1       |
| Nakłady inwestycyjne                                                                       | 58,0          | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0          | 58,0          |
| Amortyzacja                                                                                | 0,0           | 0,0                      | 0,7                   | 2,8                   | 0,8          | 4,3           |

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne           | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Ukończone nieruchomości inwestycyjne | 3 542,2                      | 3 566,8                    |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 116,0                        | 49,7                       |
| <b>Stan na koniec okresu</b>         | <b>3 658,2</b>               | <b>3 616,5</b>             |

| Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych                                          | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                    | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                                                    | <b>3 616,5</b>               | <b>3 677,7</b>               |
| Nakłady na nieruchomości inwestycyjne                                              | 60,7                         | 58,0                         |
| Skapitalizowane koszty finansowe                                                   | 0,6                          | 0,0                          |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                              | (42,8)                       | (63,3)                       |
| MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG                                              | 18,4                         | 33,9                         |
| Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską                   | 0,0                          | (14,9)                       |
| Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 0,0                          | (70,5)                       |
| Rozliczenie wakacji czynszowych, prowizji oraz pozostałe zmiany                    | 4,8                          | 0,0                          |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                                       | <b>3 658,2</b>               | <b>3 620,9</b>               |

**Nakłady na nieruchomości**

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 48,9 mln PLN za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz 8,9 mln PLN w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku,
- modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 11,8 mln PLN za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz 49,1 mln PLN w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku.

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości decyzje co do stosowanego podejścia, metody i techniki wyceny podejmowane są w oparciu o charakterystykę i specyfikę wycenianych nieruchomości. Dla nieruchomości wycenianych na potrzeby sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PHN zastosowano:

- dla nieruchomości przynoszących lub tych, które mogą przynosić dochód - podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę warstwową hardcore / top slice lub technikę kapitalizacji prostej,
- dla nieruchomości innych niż wyceniane w podejściu dochodowym - podejście porównawcze, metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej.

Istotne założenia przyjęte do wycen nieruchomości zostały określone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2024 w notach nr 5 i 8 oraz nie różnią się znacząco od tych zastosowanych do sporządzenia niniejszego raportu.

| Nieruchomości inwestycyjne                                                           | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Wycena według wartości godziwej                                                      | 3 150,3                      | 3 174,3                    |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania                                                 | 420,4                        | 401,9                      |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia | 87,5                         | 40,3                       |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>               | <b>3 658,2</b>               | <b>3 616,5</b>             |

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

| Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik                                                                                            | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                        | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych                                                                          | 138,3                        | 147,0                        |
| Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych          | (54,6)                       | (54,6)                       |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                                                                  | (42,8)                       | (63,3)                       |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych                                                                                            | 0,5                          | 0,1                          |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 13,1                         | 0,5                          |
| Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży    | (12,6)                       | (0,4)                        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                                                                                           | <b>41,4</b>                  | <b>29,2</b>                  |

**10. Rzeczowe aktywa trwałe**

| Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych             | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                      | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                      | <b>190,0</b>                 | <b>185,0</b>                 |
| Nabycie                                              | 1,0                          | 1,8                          |
| Amortyzacja                                          | (3,9)                        | (4,1)                        |
| Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0,0                          | (2,6)                        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                         | <b>187,1</b>                 | <b>180,1</b>                 |

**11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe**

Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują głównie rachunki zabezpieczające oraz depozyty, kaucje od kontrahentów, które nie mogą być wykorzystywane w celu bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym. Depozyty zablokowane krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. w kwocie 12,5 mln PLN.

| Struktura aktywów finansowych           | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b> | <b>64,5</b>                  | <b>43,3</b>                |
| Kaucje                                  | 17,3                         | 13,4                       |
| Depozyty zablokowane                    | 16,7                         | 13,8                       |
| Wycena instrumentów pochodnych          | 0,8                          | 2,4                        |
| Rachunki powiernicze                    | 29,7                         | 13,7                       |
| <b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>  | <b>62,5</b>                  | <b>61,6</b>                |
| Kaucje                                  | 1,2                          | 0,6                        |
| Depozyty zablokowane                    | 47,9                         | 46,2                       |
| Wycena instrumentów pochodnych          | 0,9                          | 2,1                        |
| Pożyczki udzielone                      | 12,5                         | 12,7                       |
| <b>Stan na koniec okresu</b>            | <b>127,0</b>                 | <b>104,9</b>               |

**12. Zapasy związane z działalnością deweloperską**

| Struktura zapasów deweloperskich                                                                            | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Krótkoterminowe zapasy deweloperskie</b>                                                                 | <b>267,0</b>                 | <b>260,1</b>               |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat | 77,1                         | 79,1                       |
| Produkcja w toku                                                                                            | 130,2                        | 115,8                      |
| Wyroby gotowe                                                                                               | 50,0                         | 55,7                       |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                                                                       | 9,7                          | 9,5                        |
| <b>Długoterminowe zapasy deweloperskie</b>                                                                  | <b>105,3</b>                 | <b>108,4</b>               |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat         | 103,4                        | 106,1                      |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                                                                       | 1,9                          | 2,3                        |
| <b>Zapasy deweloperskie</b>                                                                                 | <b>372,3</b>                 | <b>368,5</b>               |

| Zmiana stanu zapasów w ciągu roku obrotowego  | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                               | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>               | <b>368,5</b>                 | <b>318,0</b>                 |
| Nakłady na budowę                             | 64,9                         | 85,1                         |
| Zbycie lokali                                 | (60,9)                       | (0,9)                        |
| Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych  | 0,0                          | 14,9                         |
| Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16 | 0,0                          | 0,5                          |
| Aktualizacja wartości                         | (0,2)                        | 0,0                          |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                  | <b>372,3</b>                 | <b>417,6</b>                 |

**13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych**

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

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

|                | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|----------------|------------------------------|----------------------------|
| Aktywa         | 25,9                         | 26,2                       |
| Zobowiązania   | 29,5                         | 28,5                       |
| Kapitał własny | (3,6)                        | (2,3)                      |

|                     | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|                     | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| Przychody           | 0,0                          | 0,0                          |
| Koszty              | (1,4)                        | (3,4)                        |
| Zysk (strata) netto | (1,3)                        | (3,0)                        |

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

**14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów**

| Struktura należności                                     | 30 czerwca 2025<br>niebadane |             |              | 31 grudnia 2024<br>zbadane |             |              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
|                                                          | Razem                        | Finansowe   | Niefinansowe | Razem                      | Finansowe   | Niefinansowe |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                | 98,4                         | 74,8        | 23,6         | 93,4                       | 74,6        | 18,8         |
| Należności handlowe                                      | 67,7                         | 67,7        | 0,0          | 57,9                       | 57,9        | 0,0          |
| Należności publicznoprawne                               | 17,6                         | 0,0         | 17,6         | 12,4                       | 0,0         | 12,4         |
| Wakacje czynszowe                                        | 0,1                          | 0,1         | 0,0          | 0,9                        | 0,9         | 0,0          |
| Przedpłaty                                               | 6,0                          | 0,0         | 6,0          | 6,4                        | 0,0         | 6,4          |
| Zarachowane przychody z tytułu<br>kontraktów budowlanych | 2,8                          | 2,8         | 0,0          | 8,1                        | 8,1         | 0,0          |
| Pozostałe należności                                     | 1,2                          | 1,2         | 0,0          | 1,4                        | 1,4         | 0,0          |
| Pozostałe aktywa                                         | 3,0                          | 3,0         | 0,0          | 6,3                        | 6,3         | 0,0          |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                  | 0,3                          | 0,0         | 0,3          | 1,0                        | 0,0         | 1,0          |
| <b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>            | <b>98,7</b>                  | <b>74,8</b> | <b>23,9</b>  | <b>94,4</b>                | <b>74,6</b> | <b>19,8</b>  |

|                                                                     | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Stan należności handlowych brutto</b>                            | <b>117,7</b>                 | <b>114,4</b>               |
| Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych | (50,0)                       | (56,5)                     |
| <b>Stan należności handlowych netto</b>                             | <b>67,7</b>                  | <b>57,9</b>                |

| Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                     | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                                     | <b>56,5</b>                  | <b>43,2</b>                  |
| Utworzenie odpisu                                                   | 3,5                          | 3,9                          |
| Rozwiązanie odpisu                                                  | (1,8)                        | (4,0)                        |
| Wykorzystanie odpisu                                                | (8,2)                        | 0,0                          |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                        | <b>50,0</b>                  | <b>43,1</b>                  |

## 15. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

| Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                               | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| Zmiana stanu zapasów                                                          | (0,3)                        | (90,0)                       |
| Zmiana stanu należności                                                       | (9,1)                        | (30,6)                       |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów                                              | (2,4)                        | (11,4)                       |
| Zmiana stanu zobowiązań                                                       | 10,3                         | 83,4                         |
| Zmiana stanu rezerw                                                           | (7,7)                        | 1,6                          |
| <b>Razem</b>                                                                  | <b>(9,2)</b>                 | <b>(47,0)</b>                |

| Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych     | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                               | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| Amortyzacja                                                   | 4,1                          | 4,3                          |
| Odwrocenie odpisu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych | (0,9)                        | 0,0                          |
| <b>Razem</b>                                                  | <b>3,2</b>                   | <b>4,3</b>                   |

|                                                                       | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment | 2,3                          | 2,0                        |

## 16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

|                                              | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                              | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>              | <b>64,1</b>                  | <b>4,5</b>                   |
| Zbycie                                       | (12,6)                       | (0,4)                        |
| Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych | 0,0                          | 70,5                         |
| Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych  | 0,0                          | 2,6                          |
| Aktualizacja wartości                        | 0,9                          | 0,0                          |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                 | <b>52,4</b>                  | <b>77,2</b>                  |

## 17. Struktura zobowiązań

| Struktura zobowiązań                              | 30 czerwca 2025<br>niebadane |                |              | 31 grudnia 2024<br>zbadane |                |              |
|---------------------------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------|--------------|
|                                                   | Razem                        | Finansowe      | Niefinansowe | Razem                      | Finansowe      | Niefinansowe |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>               |                              |                |              |                            |                |              |
| Krótkoterminowe zadłużenie                        | 434,4                        | 434,4          | 0,0          | 343,5                      | 343,5          | 0,0          |
| Kredyty                                           | 173,7                        | 173,7          | 0,0          | 282,6                      | 282,6          | 0,0          |
| Obligacje                                         | 252,7                        | 252,7          | 0,0          | 52,9                       | 52,9           | 0,0          |
| Pożyczki                                          | 8,0                          | 8,0            | 0,0          | 8,0                        | 8,0            | 0,0          |
| Leasing                                           | 29,0                         | 29,0           | 0,0          | 28,9                       | 28,9           | 0,0          |
| Leasing floty samochodowej i innych aktywów       | 0,6                          | 0,6            | 0,0          | 0,9                        | 0,9            | 0,0          |
| Prawo do użytkowania wieczystego                  | 28,4                         | 28,4           | 0,0          | 28,0                       | 28,0           | 0,0          |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 174,3                        | 161,4          | 12,9         | 155,6                      | 143,1          | 12,5         |
| Zobowiązania handlowe                             | 73,4                         | 73,4           | 0,0          | 78,2                       | 78,2           | 0,0          |
| Zobowiązania inwestycyjne                         | 24,4                         | 24,4           | 0,0          | 6,5                        | 6,5            | 0,0          |
| Kaucje otrzymane                                  | 23,8                         | 23,8           | 0,0          | 21,9                       | 21,9           | 0,0          |
| Zobowiązania publicznoprawne                      | 12,9                         | 0,0            | 12,9         | 12,5                       | 0,0            | 12,5         |
| Zobowiązanie z tytułu kontraktów budowlanych      | 12,7                         | 12,7           | 0,0          | 4,0                        | 4,0            | 0,0          |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych        | 3,6                          | 3,6            | 0,0          | 3,1                        | 3,1            | 0,0          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe            | 23,5                         | 23,5           | 0,0          | 29,4                       | 29,4           | 0,0          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego         | 3,6                          | 0,0            | 3,6          | 52,9                       | 0,0            | 52,9         |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską    | 71,4                         | 0,0            | 71,4         | 65,6                       | 0,0            | 65,6         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>         | <b>712,7</b>                 | <b>624,8</b>   | <b>87,9</b>  | <b>646,5</b>               | <b>515,5</b>   | <b>131,0</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                |                              |                |              |                            |                |              |
| Długoterminowe zadłużenie                         | 1 044,1                      | 1 044,1        | 0,0          | 1 198,4                    | 1 198,4        | 0,0          |
| Kredyty                                           | 690,7                        | 690,7          | 0,0          | 652,9                      | 652,9          | 0,0          |
| Obligacje                                         | 328,4                        | 328,4          | 0,0          | 528,0                      | 528,0          | 0,0          |
| Pożyczki                                          | 25,0                         | 25,0           | 0,0          | 17,5                       | 17,5           | 0,0          |
| Leasing                                           | 411,5                        | 411,5          | 0,0          | 400,0                      | 400,0          | 0,0          |
| Leasing floty samochodowej i innych aktywów       | 0,5                          | 0,5            | 0,0          | 0,7                        | 0,7            | 0,0          |
| Prawo do użytkowania wieczystego                  | 411,0                        | 411,0          | 0,0          | 399,3                      | 399,3          | 0,0          |
| Pozostałe                                         | 36,0                         | 36,0           | 0,0          | 41,1                       | 41,1           | 0,0          |
| Kaucje otrzymane                                  | 23,1                         | 23,1           | 0,0          | 25,2                       | 25,2           | 0,0          |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych        | 7,6                          | 7,6            | 0,0          | 7,3                        | 7,3            | 0,0          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe             | 5,3                          | 5,3            | 0,0          | 8,6                        | 8,6            | 0,0          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>          | <b>1 491,6</b>               | <b>1 491,6</b> | <b>0,0</b>   | <b>1 639,5</b>             | <b>1 639,5</b> | <b>0,0</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>                         | <b>2 204,3</b>               | <b>2 116,4</b> | <b>87,9</b>  | <b>2 286,0</b>             | <b>2 155,0</b> | <b>131,0</b> |

## 18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 88,9 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2025 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 83,1 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2024 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 95,1 mln PLN.

**19. Zadłużenie**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 74,3 mln PLN oraz 790,1 mln PLN), obligacje korporacyjne (581,1 mln PLN) oraz pożyczki (33,0 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.

| Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                 | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                                 | <b>1 541,9</b>               | <b>1 472,7</b>               |
| Zaciągnięcie finansowania                                       | 32,1                         | 245,6                        |
| Odsetki naliczone                                               | 50,8                         | 55,2                         |
| Spłata kapitału                                                 | (91,1)                       | (127,1)                      |
| Spłata odsetek                                                  | (50,1)                       | (48,9)                       |
| Niezrealizowane różnice kursowe                                 | (5,1)                        | (6,2)                        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                    | <b>1 478,5</b>               | <b>1 591,3</b>               |

**20. Rezerwy**

| Rezerwa                                                                           | 30 czerwca 2025<br>niebadane |                    |                     | 31 grudnia 2024<br>zbadane |                    |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                   | Razem                        | Długo<br>terminowe | Krótko<br>terminowe | Razem                      | Długo<br>terminowe | Krótko<br>terminowe |
| Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich | 26,9                         | 9,0                | 17,9                | 28,2                       | 8,7                | 19,5                |
| Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej                 | 7,8                          | 4,4                | 3,4                 | 7,2                        | 4,0                | 3,2                 |
| Świadczenia pracownicze                                                           | 7,7                          | 3,4                | 4,3                 | 7,4                        | 3,4                | 4,0                 |
| Pozostałe                                                                         | 37,7                         | 1,1                | 36,6                | 43,3                       | 1,1                | 42,2                |
| <b>Razem</b>                                                                      | <b>80,1</b>                  | <b>17,9</b>        | <b>62,2</b>         | <b>86,1</b>                | <b>17,2</b>        | <b>68,9</b>         |

**21. Kapitał podstawowy**

|                                                         | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Liczba akcji na 1 stycznia                              | 51 217 313                   | 51 217 313                 |
| <b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b> | <b>51 217 313</b>            | <b>51 217 313</b>          |

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

**22. Kapitał zapasowy**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zapasowy składał się z:

- emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 747,5 mln PLN,
- podziału zysku w kwocie 186,3 mln PLN.

**23. Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane**

Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2025 roku w kwocie 217,1 mln PLN zwiększyły się z poziomu (80,6) mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku w związku z:

- wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2025 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 174,1 mln PLN,
- pokryciem straty za rok 2024 z kapitału zapasowego w kwocie 123,6 mln PLN.

**24. Przychody ze sprzedaży**

|                              | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                              | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                              | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Przychody z umów z klientami | 325,0                 | 192,9           | 153,1                 | 114,8           |
| Przychody z najmu            | 104,1                 | 111,4           | 52,2                  | 55,8            |
| <b>Razem przychody</b>       | <b>429,1</b>          | <b>304,3</b>    | <b>205,3</b>          | <b>170,6</b>    |

| Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi                 | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                                 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                                 | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości | 138,3                 | 147,0           | 69,3                  | 76,2            |
| Przychody z działalności deweloperskiej                         | 83,1                  | 1,3             | 32,1                  | 0,0             |
| Przychody z działalności budowlanej                             | 181,9                 | 133,5           | 88,7                  | 82,2            |
| Przychody z pozostałych działalności                            | 25,8                  | 22,5            | 15,2                  | 12,2            |
| Działalność hotelowa                                            | 20,9                  | 17,4            | 12,0                  | 10,0            |
| Pozostałe                                                       | 4,9                   | 5,1             | 3,2                   | 2,2             |
| <b>Przychody w podziale na dobra i usługi razem</b>             | <b>429,1</b>          | <b>304,3</b>    | <b>205,3</b>          | <b>170,6</b>    |

| Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                                                    | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                                                    | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| <b>Polska</b>                                                                      | <b>394,5</b>          | <b>272,4</b>    | <b>187,1</b>          | <b>151,9</b>    |
| Najem                                                                              | 138,3                 | 147,0           | 69,3                  | 76,2            |
| Działalność deweloperska                                                           | 83,1                  | 1,3             | 32,1                  | 0,0             |
| Działalność budowlana                                                              | 147,3                 | 101,6           | 70,5                  | 63,5            |
| Pozostała działalność                                                              | 25,8                  | 22,5            | 15,2                  | 12,2            |
| <b>Niemcy</b>                                                                      | <b>34,6</b>           | <b>31,9</b>     | <b>18,2</b>           | <b>18,7</b>     |
| Działalność budowlana                                                              | 34,6                  | 31,9            | 18,2                  | 18,7            |
| <b>Razem przychody</b>                                                             | <b>429,1</b>          | <b>304,3</b>    | <b>205,3</b>          | <b>170,6</b>    |

## 25. Pozostałe przychody

| Pozostałe przychody                                      | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                          | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                          | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Odszkodowania                                            | 1,1                   | 1,4             | 0,5                   | 0,4             |
| Zwrot podatku naliczonego VAT pomniejszony o koszty      | 106,0                 | 0,0             | 0,0                   | 0,0             |
| Rozwiązanie rezerw                                       | 2,8                   | 1,2             | 2,8                   | 1,2             |
| Aktualizacja wartości pozostałych aktywów niefinansowych | 0,9                   | 0,0             | 0,8                   | 0,0             |
| Pozostałe                                                | 1,0                   | 0,2             | 0,9                   | 0,0             |
| <b>Pozostałe przychody razem</b>                         | <b>111,8</b>          | <b>2,8</b>      | <b>5,0</b>            | <b>1,6</b>      |

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

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

## 26. Koszty działalności operacyjnej

| Koszty działalności operacyjnej              | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                              | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                              | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Koszty utrzymania nieruchomości              | 54,6                  | 54,6            | 25,8                  | 27,4            |
| Koszty działalności deweloperskiej           | 62,4                  | 1,2             | 24,4                  | 0,0             |
| Koszty działalności budowlanej               | 175,5                 | 129,3           | 88,8                  | 78,7            |
| Koszty pozostałych działalności              | 23,1                  | 21,0            | 12,0                  | 10,5            |
| Działalność hotelowa                         | 18,0                  | 16,8            | 8,7                   | 8,5             |
| Pozostałe                                    | 5,1                   | 4,2             | 3,3                   | 2,0             |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b> | <b>315,6</b>          | <b>206,1</b>    | <b>151,0</b>          | <b>116,6</b>    |

| Pozostałe koszty              | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                               | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                               | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Odszkodowania i kary          | 0,1                   | 0,8             | 0,1                   | 0,7             |
| Zawiązanie rezerw             | 2,2                   | 2,9             | 2,1                   | 2,9             |
| Pozostałe                     | 0,8                   | 1,2             | 0,5                   | 0,7             |
| <b>Pozostałe koszty razem</b> | <b>3,1</b>            | <b>4,9</b>      | <b>2,7</b>            | <b>4,3</b>      |

## 27. Koszty według rodzaju

| Koszty działalności operacyjnej                       | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                       | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                       | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Amortyzacja                                           | 4,1                   | 4,3             | 2,0                   | 2,2             |
| Zużycie materiałów i energii                          | 68,8                  | 59,4            | 27,9                  | 35,6            |
| Usługi obce                                           | 205,7                 | 222,8           | 107,2                 | 131,5           |
| Podatki i opłaty                                      | 14,7                  | 14,9            | 7,4                   | 7,3             |
| Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników | 58,4                  | 57,8            | 30,1                  | 31,4            |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            | 9,4                   | 11,0            | 4,0                   | 2,7             |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów              | 0,0                   | 0,1             | 0,0                   | 0,0             |
| Zmiana stanu produktów                                | (8,6)                 | (128,4)         | (8,1)                 | (74,9)          |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>          | <b>352,5</b>          | <b>241,9</b>    | <b>170,5</b>          | <b>135,8</b>    |
| Koszty administracyjne                                | (33,9)                | (34,3)          | (17,6)                | (18,5)          |
| Koszty sprzedaży                                      | (3,0)                 | (1,5)           | (1,9)                 | (0,7)           |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                         | <b>315,6</b>          | <b>206,1</b>    | <b>151,0</b>          | <b>116,6</b>    |

## 28. Przychody i koszty finansowe

| Przychody finansowe                                    | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                        | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                        | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Przychody odsetkowe                                    | 108,5                 | 2,5             | 2,3                   | 0,8             |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe                       | 2,5                   | 1,2             | 2,0                   | 0,8             |
| Odsetki podatkowe od nieterminowego zwrotu podatku VAT | 105,1                 | 0,0             | 0,0                   | 0,0             |
| Inne odsetki                                           | 0,9                   | 1,3             | 0,3                   | 0,0             |
| Różnice kursowe                                        | 15,2                  | 7,8             | 0,0                   | 0,0             |
| Pozostałe przychody finansowe                          | 0,0                   | 0,4             | 0,0                   | 0,2             |
| <b>Przychody finansowe razem</b>                       | <b>123,7</b>          | <b>10,7</b>     | <b>2,3</b>            | <b>1,0</b>      |

| Koszty finansowe                        | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                         | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                         | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Koszty finansowania                     | 56,9                  | 61,4            | 29,2                  | 26,3            |
| Kredyty i pożyczki                      | 23,1                  | 24,1            | 12,0                  | 7,5             |
| Leasing                                 | 8,3                   | 8,0             | 4,3                   | 4,0             |
| Od wyemitowanych papierów wartościowych | 25,5                  | 29,3            | 12,9                  | 14,8            |
| Różnice kursowe                         | 10,3                  | 2,1             | 10,2                  | 1,8             |
| Pozostałe koszty finansowe              | 2,5                   | 3,3             | 0,1                   | 1,6             |
| <b>Koszty finansowe razem</b>           | <b>69,7</b>           | <b>66,8</b>     | <b>39,5</b>           | <b>29,7</b>     |

## 29. Podatek dochodowy

| Podatek dochodowy        | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                          | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                          | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Podatek bieżący          | (22,9)                | (5,4)           | (16,6)                | (2,6)           |
| Podatek odroczony        | 2,4                   | (13,1)          | 3,4                   | (10,6)          |
| <b>Podatek dochodowy</b> | <b>(20,5)</b>         | <b>(18,5)</b>   | <b>(13,2)</b>         | <b>(13,2)</b>   |

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

|                                        | Aktywa z tytułu podatku odroczonego | Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego |
|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 stycznia 2024                        | 23,6                                | (143,0)                                   |
| Całkowite dochody uznanie (obciążenie) | (1,0)                               | (12,1)                                    |
| <b>30 czerwca 2024 niebadane</b>       | <b>22,6</b>                         | <b>(155,1)</b>                            |

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

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W związku z uzyskaniem przez spółkę z Grupy środków ze zwrotu VAT, o których mowa w nocie nr 25, w II kwartale 2025 roku powyższe zobowiązanie zostało uregulowane w łącznej wysokości 52,5 mln PLN. W konsekwencji Grupa nie posiada obecnie żadnych zobowiązań z tego tytułu, a postępowanie egzekucyjne zostało zakończone. Merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy nastąpi w wyniku rozpatrzenia skargi kasacyjnej przez Naczelnego Sąd Administracyjny i w przypadku gdy będzie pozytywne, efekt zostanie rozpoznany w wynikach i kapitałach Grupy.

## 30. Zysk na jedną akcję

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

| Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 6 miesięcy zakończone |                 | 3 miesiące zakończone |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                                                                      | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                                                                      | niebadane             | niebadane       | niebadane             | niebadane       |
| Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)                                 | 174,1                 | (74,7)          | (11,5)                | (48,5)          |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)                                                   | 51,2                  | 51,2            | 51,2                  | 51,2            |
| <b>Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)</b>                                       | <b>3,40</b>           | <b>(1,46)</b>   | <b>(0,22)</b>         | <b>(0,95)</b>   |

Rozwodniony zysk (strata) na akcję w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku był równy podstawowemu zyskowi na akcję, ponieważ nie wystąpiły instrumenty powodujące rozwodnienie.

**31. Pozycje warunkowe**

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 393,9 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość udzielonych przez PHN S.A. poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. wynosiła 797,7 mln PLN.

**32. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 18,0 mln PLN oraz od Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System” S.A. o saldzie na dzień bilansowy 15,0 mln PLN.

**Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa**

| Przychody ze sprzedaży towarów i usług | 6 miesięcy zakończonych |                 | 3 miesiące zakończonych |                 |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                                        | 30 czerwca 2025         | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025         | 30 czerwca 2024 |
|                                        | niebadane               | niebadane       | niebadane               | niebadane       |
| Przychody                              | 55,8                    | 56,6            | 24,3                    | 29,3            |

| Rozliczone koszty finansowe | 6 miesięcy zakończonych |                 | 3 miesiące zakończonych |                 |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                             | 30 czerwca 2025         | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025         | 30 czerwca 2024 |
|                             | niebadane               | niebadane       | niebadane               | niebadane       |
| Koszty                      | 11,1                    | 17,3            | 7,2                     | 8,6             |

| Zobowiązania | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|--------------|------------------------------|----------------------------|
| Zobowiązania | 496,5                        | 553,1                      |

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

**Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

|                                                         | 6 miesięcy zakończonych |                 | 3 miesiące zakończonych |                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|                                                         | 30 czerwca 2025         | 30 czerwca 2024 | 30 czerwca 2025         | 30 czerwca 2024 |
|                                                         | niebadane               | niebadane       | niebadane               | niebadane       |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą  | 1,2                     | 2,7             | 0,6                     | 1,7             |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostkami zależnymi | 0,7                     | 0,5             | 0,4                     | 0,2             |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostkę dominującą   | 0,2                     | 0,2             | 0,1                     | 0,1             |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki zależnych    | 0,2                     | 0,3             | 0,1                     | 0,1             |
| <b>Razem</b>                                            | <b>2,3</b>              | <b>3,7</b>      | <b>1,2</b>              | <b>2,1</b>      |

**Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)**

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 12,5 mln PLN.

### 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

### 34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej

#### W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 9 września 2025 roku.

---

**Wiesław Malicki**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Krawczykowski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Grzegorz Grotek**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Maciej Klukowski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi

---

**Aldona Góra-Sawicka**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Jednostkowe  
Sprawozdanie Finansowe  
Spółki**

**Polski Holding Nieruchomości S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2025 roku**

Sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości  
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

## F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku

|                                                       | Nota | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|-------------------------------------------------------|------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                  |      |                              |                            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                |      | 0,9                          | 1,1                        |
| Wartości niematerialne                                |      | 0,1                          | 0,1                        |
| Udziały w jednostkach zależnych                       | 6    | 2 155,5                      | 2 084,1                    |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe             | 7    | 559,9                        | 502,2                      |
| Pozostałe aktywa trwałe                               |      | 0,1                          | 0,1                        |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                            |      | <b>2 716,5</b>               | <b>2 587,6</b>             |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                |      |                              |                            |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa             | 8    | 27,8                         | 12,3                       |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                      | 7    | 46,9                         | 107,8                      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                    |      | 5,8                          | 10,7                       |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                          |      | <b>80,5</b>                  | <b>130,8</b>               |
| <b>Aktywa razem</b>                                   |      | <b>2 797,0</b>               | <b>2 718,4</b>             |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                   |      |                              |                            |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania     | 9    | (16,1)                       | (22,0)                     |
| Krótkoterminowe zadłużenie                            | 9    | (278,7)                      | (80,4)                     |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego             |      | 0,0                          | (1,2)                      |
| Rezerwy krótkoterminowe                               | 9    | (0,1)                        | (0,2)                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>             |      | <b>(294,9)</b>               | <b>(103,8)</b>             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                    |      |                              |                            |
| Długoterminowe zadłużenie                             | 9    | (437,2)                      | (621,3)                    |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego |      | (7,1)                        | (7,0)                      |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                 | 9    | (1,3)                        | (0,8)                      |
| Rezerwy długoterminowe                                | 9    | (0,5)                        | (0,5)                      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>              |      | <b>(446,1)</b>               | <b>(629,6)</b>             |
| <b>Zobowiązania razem</b>                             |      | <b>(741,0)</b>               | <b>(733,4)</b>             |
| <b>Aktywa netto</b>                                   |      | <b>2 056,0</b>               | <b>1 985,0</b>             |
| <b>Kapitały</b>                                       |      |                              |                            |
| Kapitał podstawowy                                    | 10   | 51,2                         | 51,2                       |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną                 |      | 1 747,5                      | 1 871,1                    |
| Pozostałe kapitały zapasowe                           |      | 186,3                        | 186,3                      |
| Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane               |      | 71,0                         | (123,6)                    |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                          |      | <b>2 056,0</b>               | <b>1 985,0</b>             |
| <b>Kapitały i zobowiązania razem</b>                  |      | <b>2 797,0</b>               | <b>2 718,4</b>             |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

|                                                                                            | Nota | 6 miesięcy zakończone        |                              | 3 miesiące zakończone        |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                            |      | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej                                           | 12   | 22,2                         | 19,3                         | 10,6                         | 9,6                          |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej                                          | 12   | (25,2)                       | (24,2)                       | (12,6)                       | (12,5)                       |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych                                           | 6    | 61,5                         | 0,0                          | (7,4)                        | 0,0                          |
| Dywidendy                                                                                  |      | 23,7                         | 0,0                          | 23,7                         | 0,0                          |
| Przychody finansowe                                                                        | 13   | 25,0                         | 26,5                         | 13,8                         | 13,9                         |
| Koszty finansowe                                                                           | 13   | (32,7)                       | (37,2)                       | (15,7)                       | (17,4)                       |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych |      | 3,7                          | (6,5)                        | (3,9)                        | (5,6)                        |
| <b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>                                        |      | <b>78,2</b>                  | <b>(22,1)</b>                | <b>8,5</b>                   | <b>(12,0)</b>                |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         |      | (7,2)                        | (7,2)                        | (3,9)                        | (4,3)                        |
| Pozostałe przychody                                                                        |      | 0,0                          | 0,1                          | 0,0                          | 0,1                          |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                            |      | <b>71,0</b>                  | <b>(29,2)</b>                | <b>4,6</b>                   | <b>(16,2)</b>                |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                  |      | <b>71,0</b>                  | <b>(29,2)</b>                | <b>4,6</b>                   | <b>(16,2)</b>                |
| Podatek dochodowy                                                                          |      | 0,0                          | (1,5)                        | 3,7                          | (1,3)                        |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                 |      | <b>71,0</b>                  | <b>(30,7)</b>                | <b>8,3</b>                   | <b>(17,5)</b>                |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                                            |      | <b>71,0</b>                  | <b>(30,7)</b>                | <b>8,3</b>                   | <b>(17,5)</b>                |
|                                                                                            |      |                              |                              |                              |                              |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję w PLN                          |      | 1,39                         | (0,60)                       | 0,17                         | (0,34)                       |

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

|                                                 | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną | Pozostałe kapitały zapasowe | Niepodzielony wynik finansowy | Kapitał razem  |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)</b>   | <b>51,2</b>        | <b>1 871,1</b>                        | <b>186,3</b>                | <b>(123,6)</b>                | <b>1 985,0</b> |
| Zysk (strata) netto za okres                    |                    |                                       |                             | 71,0                          | 71,0           |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>        |                    |                                       |                             | <b>71,0</b>                   | <b>71,0</b>    |
| Pokrycie straty                                 |                    | (123,6)                               |                             | 123,6                         | 0,0            |
| <b>Stan na 30 czerwca 2025 roku (niebadane)</b> | <b>51,2</b>        | <b>1 747,5</b>                        | <b>186,3</b>                | <b>71,0</b>                   | <b>2 056,0</b> |
|                                                 |                    |                                       |                             |                               |                |
| <b>Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)</b>   | <b>51,2</b>        | <b>1 930,8</b>                        | <b>186,3</b>                | <b>(59,7)</b>                 | <b>2 108,6</b> |
| Zysk (strata) netto za okres                    |                    |                                       |                             | (30,7)                        | (30,7)         |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>        |                    |                                       |                             | <b>(30,7)</b>                 | <b>(30,7)</b>  |
| <b>Stan na 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</b> | <b>51,2</b>        | <b>1 930,8</b>                        | <b>186,3</b>                | <b>(90,4)</b>                 | <b>2 077,9</b> |

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

|                                                                   | 6 miesięcy zakończone        |                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                   | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 30 czerwca 2024<br>niebadane |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                              |                              |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                | 71,0                         | (24,0)                       |
| <b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>              | <b>(74,3)</b>                | <b>8,0</b>                   |
| Amortyzacja                                                       | 0,5                          | 0,4                          |
| Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych     | (61,5)                       | 0,0                          |
| Różnice kursowe netto                                             | 0,1                          | 0,2                          |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej                  | (21,4)                       | (25,6)                       |
| Koszty finansowania                                               | 32,5                         | 33,0                         |
| Zmiana kapitału obrotowego                                        | (21,0)                       | (2,1)                        |
| Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej | (3,5)                        | 2,1                          |
| Podatek dochodowy zapłacony                                       | (1,1)                        | 0,0                          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>       | <b>(4,4)</b>                 | <b>(16,0)</b>                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b> |                              |                              |
| Splata pożyczek                                                   | 121,2                        | 60,8                         |
| Odsetki z działalności inwestycyjnej                              | 15,3                         | 7,7                          |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych    | (0,2)                        | (0,2)                        |
| Pożyczki                                                          | (108,5)                      | (107,6)                      |
| Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych                 | (9,9)                        | (5,0)                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>     | <b>17,9</b>                  | <b>(44,3)</b>                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>    |                              |                              |
| Kredyty i pożyczki                                                | 22,8                         | 14,5                         |
| Emisja obligacji                                                  | 0,0                          | 157,8                        |
| Pożyczki                                                          | (11,7)                       | (57,6)                       |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu                               | (0,2)                        | (0,3)                        |
| Koszty finansowania                                               | (29,3)                       | (26,6)                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>        | <b>(18,4)</b>                | <b>87,8</b>                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>                                  | <b>(4,9)</b>                 | <b>27,5</b>                  |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych                        | (4,9)                        | 27,5                         |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                        | <b>10,7</b>                  | <b>0,7</b>                   |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                          | <b>5,8</b>                   | <b>28,2</b>                  |

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

**2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia tych standardów, interpretacji lub zmian na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

**3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie nr 7.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki była zbliżona do ich wartości godziwej.

**4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

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

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

**5. Informacje dotyczące segmentów działalności**

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

## 6. Udziały w jednostkach zależnych

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

| Długoterminowe aktywa finansowe                                    | 30 czerwca 2025<br>niebadane | Zwiększenia | Zmiana odpisu aktualizującego | 31 grudnia 2024<br>zbadane | Zwiększenia | Zmiana odpisu aktualizującego | 1 stycznia 2024<br>zbadane |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|
| Warszawski Holding Nieruchomości S.A.                              | 1 812,0                      | 0,0         | 49,7                          | 1 762,3                    | 0,0         | (49,7)                        | 1 812,0                    |
| Dalmor S.A.                                                        | 3,3                          | 0,0         | 0,0                           | 3,3                        | 0,0         | 0,0                           | 3,3                        |
| PHN SPV 12 Sp. z o.o.                                              | 5,9                          | 0,0         | 0,2                           | 5,7                        | 0,0         | 0,4                           | 5,3                        |
| PHN 4 Sp. z o.o.                                                   | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN SPV 33 Sp. z o.o.                                              | 56,6                         | 9,9         | 19,6                          | 27,1                       | 14,0        | (21,6)                        | 34,7                       |
| PHN Hotel Management PHN K Sp. z o.o. S.K.A.                       | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN Property Management Sp. z o.o.                                 | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.                                    | 10,1                         | 0,0         | 0,0                           | 10,1                       | 0,0         | 0,5                           | 9,6                        |
| Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.                               | 14,2                         | 0,0         | 0,0                           | 14,2                       | 0,0         | (0,4)                         | 14,6                       |
| Dalmor Property Management Sp. z o.o.                              | 1,8                          | 0,0         | 0,0                           | 1,8                        | 0,0         | 0,5                           | 1,3                        |
| „DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” Sp. z o.o. w likwidacji*   | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki Sp. z o.o.                        | 10,4                         | 0,0         | 0,0                           | 10,4                       | 0,0         | 0,0                           | 10,4                       |
| Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A. | 170,5                        | 0,0         | 0,0                           | 170,5                      | 0,0         | 0,0                           | 170,5                      |
| PHN K Sp. z o.o.                                                   | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN INSTA 21 Sp. z o.o.                                            | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN Prymasa Sp. z o.o.                                             | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN Wilanów Sp. z o.o.                                             | 39,2                         | 0,0         | (8,0)                         | 47,2                       | 0,0         | (2,8)                         | 50,0                       |
| Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o.**              | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.                             | 31,4                         | 0,0         | 0,0                           | 31,4                       | 0,0         | 0,0                           | 31,4                       |
| PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o.                                 | 0,1                          | 0,0         | 0,0                           | 0,1                        | 0,0         | 0,0                           | 0,1                        |
| Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o.                            | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN Młoda Białoleka Sp. z o.o.                                     | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN Kolejowa Sp. z o.o.                                            | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN SKYSAWA Sp. z o.o.                                             | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | (0,1)                         | 0,1                        |
| PHN Zielony Miłostów Sp. z o.o.                                    | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN Nowa Nakielska Sp. z o.o.                                      | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| PHN JP1134 Sp. z o.o.                                              | 0,0                          | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        | 0,0         | 0,0                           | 0,0                        |
| <b>Razem</b>                                                       | <b>2 155,5</b>               | <b>9,9</b>  | <b>61,5</b>                   | <b>2 084,1</b>             | <b>14,0</b> | <b>(73,2)</b>                 | <b>2 143,3</b>             |

\*likwidacja spółki została zarejestrowana w KRS z dniem 20 grudnia 2024 roku

\*\*W dniu 30 stycznia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców zarejestrowane zostało połączenie spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej)

Łączne saldo odpisu aktualizującego udziały na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 82,1 mln PLN.

## 7. Pozostałe aktywa finansowe

| Zmiana stanu nabytych obligacji i udzielonych pożyczek | 6 miesięcy zakończone |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                                        | 30 czerwca 2025       | 30 czerwca 2024 |
|                                                        | niebadane             | niebadane       |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                        | <b>610,0</b>          | <b>685,9</b>    |
| Udzielenie pożyczki, nabycie obligacji                 | 108,5                 | 107,6           |
| Odsetki naliczone                                      | 21,4                  | 25,6            |
| Splata kapitału                                        | (121,2)               | (60,8)          |
| Splata odsetek                                         | (15,3)                | (7,7)           |
| Różnice kursowe                                        | (0,1)                 | (0,2)           |
| Wycena do wartości godziwej                            | 3,2                   | (0,8)           |
| Utrata wartości, oczekiwane straty kredytowe           | 0,3                   | (1,3)           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                           | <b>606,8</b>          | <b>748,3</b>    |

| Nabyte obligacje i pożyczki udzielone                   | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Długoterminowe</b>                                   | <b>559,9</b>                 | <b>502,2</b>               |
| Pożyczki wyceniane w wartości godziwej                  | 80,5                         | 59,5                       |
| Obligacje i pożyczki wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 479,4                        | 442,7                      |
| <b>Krótkoterminowe</b>                                  | <b>46,9</b>                  | <b>107,8</b>               |
| Pożyczki wyceniane w wartości godziwej                  | 7,6                          | 12,8                       |
| Pożyczki wyceniane w zamortyzowanym koszcie             | 39,3                         | 95,0                       |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                            | <b>606,8</b>                 | <b>610,0</b>               |

Łączne saldo odpisu aktualizującego wartość pożyczek i obligacji na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 7,1 mln PLN, a na dzień 31 grudnia 2024 wynosiło 7,4 mln PLN.

## 8. Struktura należności

| Struktura należności                          | 30 czerwca 2025<br>niebadane |             |              | 31 grudnia 2024<br>zbadane |             |              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
|                                               | Razem                        | Finansowe   | Niefinansowe | Razem                      | Finansowe   | Niefinansowe |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa     | 27,8                         | 27,0        | 0,8          | 12,3                       | 11,2        | 1,1          |
| Należności handlowe                           | 3,3                          | 3,3         | 0,0          | 11,2                       | 11,2        | 0,0          |
| Należności z tytułu dywidend                  | 23,7                         | 23,7        | 0,0          | 0,0                        | 0,0         | 0,0          |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe          | 0,8                          | 0,0         | 0,8          | 1,1                        | 0,0         | 1,1          |
| <b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b> | <b>27,8</b>                  | <b>27,0</b> | <b>0,8</b>   | <b>12,3</b>                | <b>11,2</b> | <b>1,1</b>   |

## 9. Struktura zobowiązań

| Struktura zobowiązań                              | 30 czerwca 2025 |              |              | 31 grudnia 2024 |              |              |
|---------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
|                                                   | niebadane       |              |              | zbadane         |              |              |
|                                                   | Razem           | Finansowe    | Niefinansowe | Razem           | Finansowe    | Niefinansowe |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>               |                 |              |              |                 |              |              |
| Krótkoterminowe zadłużenie                        | 278,7           | 278,7        | 0,0          | 80,4            | 80,4         | 0,0          |
| Leasing floty samochodowej                        | 0,2             | 0,2          | 0,0          | 0,4             | 0,4          | 0,0          |
| Obligacje                                         | 252,7           | 252,7        | 0,0          | 52,9            | 52,9         | 0,0          |
| Pożyczki                                          | 25,8            | 25,8         | 0,0          | 27,1            | 27,1         | 0,0          |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 16,1            | 14,7         | 1,4          | 22,0            | 19,4         | 2,6          |
| Zobowiązania handlowe                             | 3,2             | 3,2          | 0,0          | 5,9             | 5,9          | 0,0          |
| Zobowiązania publicznoprawne                      | 1,4             | 0,0          | 1,4          | 2,6             | 0,0          | 2,6          |
| Zobowiązania pracownicze                          | 7,8             | 7,8          | 0,0          | 6,4             | 6,4          | 0,0          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe            | 3,7             | 3,7          | 0,0          | 7,1             | 7,1          | 0,0          |
| Rezerwy krótkoterminowe                           | 0,1             | 0,0          | 0,1          | 0,2             | 0,0          | 0,2          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>         | <b>294,9</b>    | <b>293,4</b> | <b>1,5</b>   | <b>102,6</b>    | <b>99,8</b>  | <b>2,8</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                |                 |              |              |                 |              |              |
| Długoterminowe zadłużenie                         | 437,2           | 437,2        | 0,0          | 621,3           | 621,3        | 0,0          |
| Leasing floty samochodowej                        | 0,1             | 0,1          | 0,0          | 0,1             | 0,1          | 0,0          |
| Pożyczki                                          | 108,7           | 108,7        | 0,0          | 93,2            | 93,2         | 0,0          |
| Obligacje                                         | 328,4           | 328,4        | 0,0          | 528,0           | 528,0        | 0,0          |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe                  | 0,5             | 0,0          | 0,5          | 0,5             | 0,0          | 0,5          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe             | 1,3             | 1,3          | 0,0          | 0,8             | 0,8          | 0,0          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>          | <b>439,0</b>    | <b>438,5</b> | <b>0,5</b>   | <b>622,6</b>    | <b>622,1</b> | <b>0,5</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>                         | <b>733,9</b>    | <b>731,9</b> | <b>2,0</b>   | <b>725,2</b>    | <b>721,9</b> | <b>3,3</b>   |

## 10. Kapitał podstawowy

|                                                         | 30 czerwca 2025<br>niebadane | 31 grudnia 2024<br>zbadane |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Liczba akcji na 1 stycznia                              | 51 217 313                   | 51 217 313                 |
| <b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b> | <b>51 217 313</b>            | <b>51 217 313</b>          |

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

## 11. Pokrycie straty netto Spółki za 2024 rok

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 czerwca 2025 roku strata netto Spółki za 2024 rok pokryta została z kapitału zapasowego powstałego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio).

## 12. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

## 13. Przychody i koszty finansowe

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

W kosztach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji.

#### 14. Niepodzielony wynik finansowy

Kwota 71,0 mln PLN tworząca niepodzielony wynik finansowy wykazany na dzień 30 czerwca 2025 roku stanowi zysk netto wypracowany w okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku.

#### 15. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 393,9 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość udzielonych poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. wynosiła 797,7 mln PLN.

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

#### 16. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

#### 17. Oświadczenia Zarządu Jednostki

##### W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 9 września 2025 roku.

---

**Wiesław Malicki**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Krawczykowski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Grzegorz Grotek**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Maciej Klukowski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi

---

**Aldona Góra-Sawicka**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania  
finansowego

---

**Teresa Żołądek**  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Sprawozdanie Zarządu z Działalności  
Grupy Kapitałowej  
Polski Holding Nieruchomości S.A.  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2025 roku

## G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

#### 1.1 O Grupie PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN” lub „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym.

Portfel Grupy PHN obejmuje 153 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN (wzrost liczby nieruchomości wynika ze zmiany segmentacji oraz przeprowadzonego podziału biznesowego). Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

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

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

Wartość portfela



3,5 mld PLN

Liczba nieruchomości



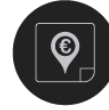
153 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



500 tys. mkw.

Grunty



600 ha

#### 1.2 Model biznesowy

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

- ponad 1,6 mld zł przychodów netto w 2030 r.,
- ponad 400 mln zł wyniku EBITDA w 2030 r. i ponad 1,4 mld zł wyniku EBITDA w latach 2025-2030,
- ponad 180 mln zł wypłaconych dywidend w latach 2025-2030.

Strategia opiera się na 4 filarach biznesowych: Development, Najem, Budowlany oraz PRS, obejmujący usługi najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych. Oparcie strategii na 4 filarach pozwoli na realizację ambitnych celów biznesowych:

#### Nowa struktura biznesowa Grupy PHN

| Filar<br>DEVELOPMENT                                                                                   | Filar<br>NAJEM                                                                                                     | Filar<br>BUDOWLANY                                                                                                              | Filar<br>PRS                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Filar Development obejmuje działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym i budownictwa jednorodzinne | Filar Najem dotyczy wynajmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizację w tym celu inwestycji | Filar Budowlany, realizujący usługi budowlane, w szczególności dla sektorów mieszkaniowego, przemysłowego i infrastrukturalnego | Filar usług najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych i bazujący przede wszystkim na własnych nieruchomościach. |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 3 200 mieszkań | Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 40 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej | Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o wartości ponad 2 740 mln zł | Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 ponad 30 tys. mkw. powierzchni PRS |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.3 Struktura Grupy PHN

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

| STRUKTURA GRUPY PHN                                                           | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                               | 30.06.2025                                                     | 31.12.2024 |
| <b>JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:</b>                                                  |                                                                |            |
| <b>POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.</b>                                      |                                                                |            |
| <b>JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:</b>                          |                                                                |            |
| 1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.                                      | 99,38%                                                         | 99,38%     |
| 2. AGRO-MAN SP. Z O.O.                                                        | 100%                                                           | 100%       |
| 3. APARTAMENTY MOŁO RYBACKIE SP. Z O.O.                                       | 100%                                                           | 100%       |
| 4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.                                | 85%                                                            | 85%        |
| 5. DALMOR S.A.                                                                | 94,87%                                                         | 94,87%     |
| 6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.                                      | 100%                                                           | 100%       |
| 7. MARINA MOŁO RYBACKIE SP. Z O.O.                                            | 100%                                                           | 100%       |
| 8. ORDONA 1 SP. Z O.O.                                                        | 100%                                                           | 100%       |
| 9. PHN 3 SP. Z O.O.                                                           | 100%                                                           | 100%       |
| 10. PHN 4 SP. Z O.O.                                                          | 100%                                                           | 100%       |
| 11. PHN 6 SP. Z O.O.                                                          | 100%                                                           | 100%       |
| 12. PHN 7 SP. Z O.O.                                                          | 100%                                                           | 100%       |
| 13. PHN K SP. Z O.O.                                                          | 100%                                                           | 100%       |
| 14. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A. | 100%                                                           | 100%       |
| 15. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.      | 100%                                                           | 100%       |
| 16. PHN SPV 2 SP. Z O.O.                                                      | 100%                                                           | 100%       |
| 17. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.            | 100%                                                           | 100%       |
| 18. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.            | 100%                                                           | 100%       |
| 19. PHN SPV 8 SP. Z O.O.                                                      | 100%                                                           | 100%       |
| 20. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.            | 100%                                                           | 100%       |
| 21. PHN SPV 10 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 22. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.           | 100%                                                           | 100%       |
| 23. PHN SPV 12 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 24. PHN SPV 14 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 25. PHN SPV 15 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 26. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.           | 100%                                                           | 100%       |
| 27. PHN SPV 17 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 28. PHN SPV 18 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 29. PHN SPV 19 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 30. PHN SPV 20 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 31. PHN SPV 22 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 32. PHN SPV 23 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |
| 33. PHN SPV 24 SP. Z O.O.                                                     | 100%                                                           | 100%       |

|                                                                          |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| 34. PHN SPV 25 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 35. PHN SPV 26 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 36. PHN SPV 27 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 37. PHN SPV 28 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 38. PHN SPV 31 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 39. PHN SPV 32 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 40. PHN SPV 33 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 41. PHN SPV 34 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 42. PHN FOKSAL SP. Z O.O.                                                | 100%   | 100%   |
| 43. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.                                              | 100%   | 100%   |
| 44. PHN JP1134 SP. Z O.O.                                                | 100%   | 0%     |
| 45. PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.                                        | 100%   | 100%   |
| 46. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.                                              | 100%   | 100%   |
| 47. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.                                       | 100%   | 100%   |
| 48. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.                                   | 100%   | 100%   |
| 49. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.                                   | 75%    | 75%    |
| 50. PHN PRYMASA SP. Z O.O.                                               | 100%   | 100%   |
| 51. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.                                               | 100%   | 100%   |
| 52. PHN WILANÓW SP. Z O.O.                                               | 100%   | 100%   |
| 53. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.                                      | 100%   | 100%   |
| 54. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.                               | 100%   | 100%   |
| 55. PARZNIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.                  | 0%     | 100%   |
| 56. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A. | 98,11% | 98,11% |

**JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:**

|                                                           |        |        |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|
| 1. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „KRAK-SYSTEM” S.A. | 82,99% | 82,99% |
| 2. ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.                | 50,00% | 50,00% |

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące zmian w strukturze Grupy PHN:

- 1) w dniu 9 stycznia 2025 roku Spółka zawiązała spółkę pod firmą PHN JP1134 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku zlokalizowanego na nieruchomości przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Rejestracja spółki w rejestrze przedsiębiorców miała miejsce w dniu 21 stycznia 2025 roku,
- 2) w dniu 30 stycznia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców zarejestrowane zostało połączenie spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej), dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych, tj. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Proces łączenia przeprowadzony został bez przyznania udziałów spółki przejmującej wspólnikom spółki przejmowanej i bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej, z uwagi na to, że jedynym wspólnikiem łączących się spółek była Spółka przejmująca.

## 2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

### 2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 30 czerwca 2025 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 153 wydzielone biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wzrost liczby nieruchomości w porównaniu ze stanem na 31 marca 2025 roku wynika z reklasyfikacji nieruchomości, która była następstwem przyjęcia Strategii Grupy PHN na lata 2025 - 2030. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem zapasów, wyniosła 3 455,7 mln PLN.

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

## Portfel nieruchomości Grupy PHN:

| PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN                                                                                      |                                                                                                                   | POZA PORTFELEM GRUPY PHN                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIERUCHOMOŚCI<br>o uregulowanym stanie prawnym                                                                       | NIERUCHOMOŚCI<br>z wadami prawnymi z wysokim<br>potencjałem na ich pozytywne<br>rozstrzygnięcie                   | NIERUCHOMOŚCI<br>z wadami prawnymi z niewystarczającym<br>potencjałem na ich pozytywne<br>rozstrzygnięcie        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 139</li> <li>Łączna wartość: 3 279,4 mln PLN</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 14</li> <li>Łączna wartość: 176,3 mln PLN</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 15</li> <li>Łączna wartość: 83,2 mln PLN</li> </ul> |
| 153 nieruchomości<br>3 455,7 mln PLN                                                                                 |                                                                                                                   | 15 nieruchomości<br>83,2 mln PLN                                                                                 |

Strategia Grupy PHN na lata 2025 – 2030 zakłada rozwój nieruchomości w ramach 4 filarów: Development, Najem, Budowlany oraz PRS. W ramach filaru Development prowadzone są działania na rynku mieszkaniowym wielorodzinnym oraz budownictwa jednorodzinnego. Filar Najem obejmuje działania w zakresie najmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizacji inwestycji w tym obszarze. Filar Budowlany zakłada rozwój w zakresie usług budowlanych, natomiast filar PRS w zakresie najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych.

## Podział portfela nieruchomości Grupy PHN według filarów:

| PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEVELOPMENT                                                                                                                                                                                                   | NAJEM                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 49</li> <li>Łączna wartość: 234,1 mln PLN</li> <li>NOI 1H 2025*: 1,6 mln PLN</li> <li>YIELD 1H 2025*: 2,0%</li> <li>GLA: 51 tys. mkw.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 95</li> <li>Łączna wartość: 3 074,5 mln PLN</li> <li>NOI 1H 2025*: 72,1 mln PLN</li> <li>YIELD 1H 2025*: 5,3%</li> <li>GLA: 416 tys. mkw.</li> </ul> |
| BUDOWLANY                                                                                                                                                                                                     | PRS                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 1</li> <li>Łączna wartość: 0,9 mln PLN</li> <li>GLA: 0,0 tys. mkw.</li> </ul>                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 8</li> <li>Łączna wartość: 146,2 mln PLN</li> <li>GLA: 26 tys. mkw.</li> </ul>                                                                       |

\*przy wskazaniu NOI i YIELD wyłączono: 1) nieruchomości klasyfikowane jako zapasy, 2) Hotel Regent

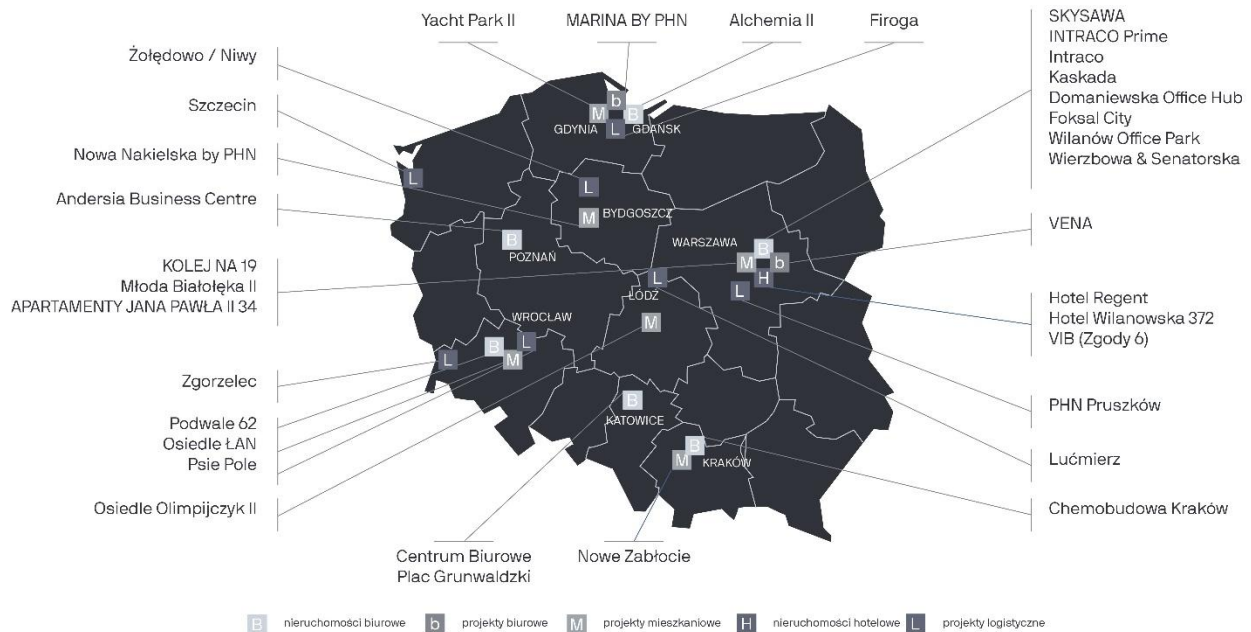
## TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN:

| Nieruchomość                | Lokalizacja | Wartość       | GLA          |
|-----------------------------|-------------|---------------|--------------|
| 1. SKYSAWA                  | Warszawa    | 605 mln PLN   | 34 500 mkw.  |
| 2. ALCHEMIA II              | Gdańsk      | 211 mln PLN   | 28 900 mkw.  |
| 3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB   | Warszawa    | 173 mln PLN   | 28 200 mkw.  |
| 4. INTRACO PRIME            | Warszawa    | 171 mln PLN   | 13 000 mkw.  |
| 5. KASKADA                  | Warszawa    | 131 mln PLN   | 17 200 mkw.  |
| 6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE | Poznań      | 125 mln PLN   | 14 500 mkw.  |
| 7. INTRACO                  | Warszawa    | 94 mln PLN    | 28 100 mkw.  |
| 8. WILANÓW OFFICE PARK      | Warszawa    | 105 mln PLN   | 17 600 mkw.  |
| 9. WIERZBOWA & SENATORSKA   | Warszawa    | 89 mln PLN    | 8 800 mkw.   |
| 10. FOKSAL CITY             | Warszawa    | 43 mln PLN    | 3 400 mkw.   |
|                             |             | 1 747 mln PLN | 194 200 mkw. |

## 2.2 Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN

PHN prowadzi działalność w całej Polsce, przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych.

### Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:



## 2.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

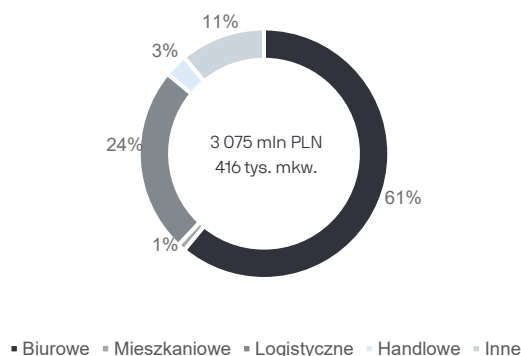
Na dzień 30 czerwca 2025 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ponad 500 tys. mkw. GLA, w tym:

- 416 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 38 tys. mkw. powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. mkw. powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 30 czerwca 2025 roku wynosił 75% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Wskaźnik poziomu wynajęcia dla nieruchomości znajdujących się w filarze Najem wynosił 81,0%.

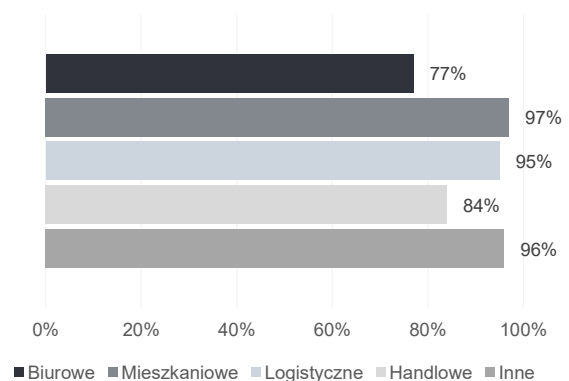
### Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni

(% GLA)



### Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem

(% powierzchni)



## 2.4 Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN w filarze Najem i Development osiągnęły wynik z najmu w wysokości 73,7 mln PLN.

## 2.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Grupa PHN zbyła 3 nieruchomości: budynek przy ul. Królowej Marysieńki 26 w Warszawie, hotel w Świebodzinie oraz grunt w Dźwirzynie. Ponadto w wykonaniu wyroku sądu, Grupa przekazała nieruchomość przy ul. Szpitalnej 1 w Warszawie Zarządowi Mienia m.st. Warszawy. Nieruchomość ta była dotknięta wadami prawnymi uniemożliwiającymi ujęcie w sprawozdaniu finansowym jako składnik aktywów. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Grupa PHN nie nabywała nieruchomości.

## 3. Działalność Grupy PHN

Grupa PHN konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję w różnych segmentach rynku. Spółka zbudowała silną pozycję na rynku biurowym, a także zaczęła dynamicznie rozwijać działalność w segmencie mieszkaniowym i magazynowym. Dzięki strategii dywersyfikacji, Grupa PHN może elastycznie reagować na zmiany sytuacji na rynku, co pozwala jej na osiąganie stabilnych wyników finansowych. W celu maksymalizacji zysku Grupa PHN realizuje restrukturyzację portfela nieruchomości obejmującą:

- 1) realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i innych),
- 2) optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- 3) modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych działek,
- 4) stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności,
- 5) akwizycję nieruchomości.

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

### Główne segmenty działalności:

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

### Pozostałe segmenty działalności:

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

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

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

## 3.1 Najem

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

W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Do kluczowych nieruchomości należą – SKYSAWA, INTRACO Prime, INTRACO, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub oraz Foksal City. Grupa PHN realizuje także nowe projekty biurowe, aktualnie trwa budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczy ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Poza budową nowych powierzchni komercyjnych, model biznesowy Grupy PHN zakłada także akwizycję istniejących nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią najemcy z sektora publicznego, w tym spółki z udziałem Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym.

Grupa PHN dysponuje także głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi m.in. przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców. W tej lokalizacji Grupa PHN analizuje projekt wybudowania powierzchni handlowo-usługowej. Największą podażą powierzchni

magazynowych Grupa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym PHN Pruszków w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni, gdzie kieruje ofertę głównie do przewoźników morskich. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie magazynowe wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

### 3.2 Działalność deweloperska

Ważną częścią działalności Grupy PHN jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Grupa PHN przygotowuje nowe projekty, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Do końca I półrocza 2025 roku Grupa PHN zrealizowała projekty mieszkaniowe - kompleks apartamentów Yacht Park w Gdyni, dwa etapy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk I i II w Łodzi, INSTA 21 w Warszawie oraz Młoda Białoleśka I w Warszawie, KOLEJ na 19 w Warszawie oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Obecnie w budowie są cztery inwestycje mieszkaniowe tj. Młoda Białoleśka II, Nowa Nakielska by PHN I, Apartamenty Jana Pawła II 34 oraz osiedle Nowe Zabłocie w Krakowie. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek 517 mieszkań w Warszawie, Bydgoszczy i Krakowie. Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni, a także kolejne etapy inwestycji Młoda Białoleśka w Warszawie i Osiedla ŁAN we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10 czy Lotaryńska 11, gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie około 90 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

### 3.3 Działalność budowlana

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

### 3.4 Działalność pozostała

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

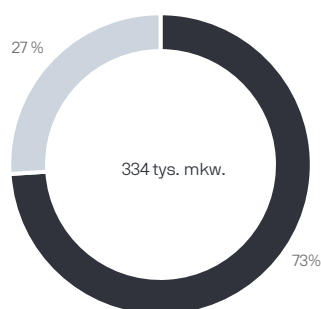
### 3.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa PHN posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Jedną ze spółek z Grupy PHN prowadzi działalność budowlaną na terenie Niemiec. Grupa PHN dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości.

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

#### Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

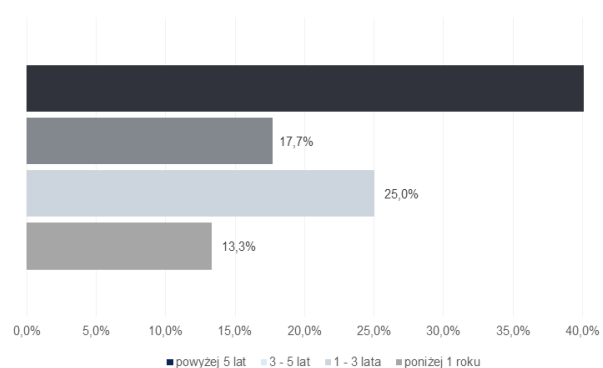
(% powierzchni wynajętej)



• Najem na czas określony • Najem na czas nieokreślony

#### Struktura umów najmu na czas określony

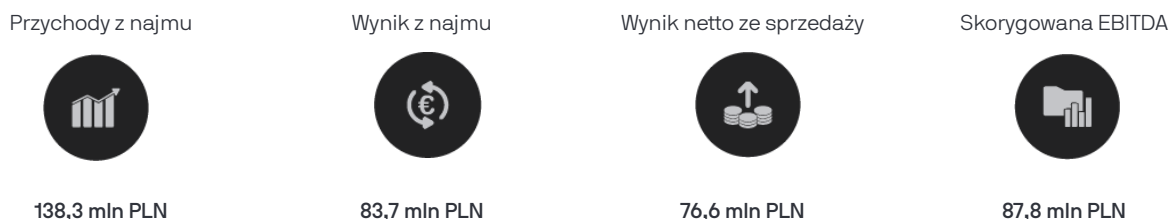
(% wynajętej powierzchni na czas określony)



#### 4. Sytuacja finansowa Grupy PHN

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 144,8 mln PLN i była wyższa o 142,0 mln PLN względem I półrocza 2024 roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, przychody i koszty typu one-off związane ze zwrotem należnego podatku VAT oraz odpisem wyniku na kontrakcie niemieckim) wyniosła 87,8 mln PLN i była wyższa o 21,7 mln PLN względem I półrocza 2024 roku (32,8%).

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa PHN zatrudniała 595 osób.



##### 4.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w pierwszym półroczu 2025 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym okresie należy podzielić na czynnik zewnętrzne (makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy PHN) oraz czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy PHN przez plany działania i realizację celów.

###### Czynniki zewnętrzne:

- sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości, mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów nieruchomości Grupy PHN,
- kształtowanie się popytu na mieszkania,
- koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- zmiana kursu euro względem złotego,
- kształtowanie się popytu na usługi budowlane,
- otoczenie prawne.

###### Czynniki wewnętrzne:

- zwrot podatku naliczonego VAT wraz z odsetkami,
- tempo sprzedaży wybudowanych mieszkań,
- tempo i jakość realizacji usług generalnego wykonawstwa,
- poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- poziom kosztów administracyjnych,
- modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- realizacja nowych projektów,
- sprzedaż nieruchomości,
- podatek dochodowy.

##### 4.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku ich wartość wzrosła o 41,7 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-42,8 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (48,9 mln PLN)
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (11,8 mln PLN),
- zmiany wysokości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (18,4 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (4,8 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (0,6 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku o kwotę 2,9 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 3,9 mln PLN oraz nabyciem w kwocie 1,0 mln PLN.

Długoterminowe zapasy deweloperskie zmalały w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku o 3,1 mln PLN głównie w związku z przeklasyfikowaniem gruntu do krótkoterminowych zapasów deweloperskich.

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku zwiększyły się o 57,1 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zwiększenia poziomu środków pieniężnych (24,7 mln PLN),
- zwiększenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (5,0 mln PLN),
- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich z tytułu poniesionych nakładów na deweloperskie projekty mieszkaniowe (64,9 mln PLN) skompensowanych zbyciem lokali (60,9 mln PLN),
- zwiększenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych (21,2 mln PLN).

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku zmalały o 11,7 mln PLN w związku ze zbyciem nieruchomości i aktualizacją wartości.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku wzrosła o 171,7 mln PLN, w efekcie zrealizowania zysku netto w wysokości 174,1 mln PLN pomniejszonej o pozostałe całkowite dochody 2,4 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku zmniejszył się o 149,6 mln PLN w wyniku:

- spadku zadłużenia z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek (154,3 mln PLN), w szczególności w efekcie wydłużenia terminu spłaty kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego oraz przeklasyfikowania części obligacji z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu,
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (11,5 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (2,4 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych 5,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,7 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 59,5 mln PLN głównie w wyniku:

- zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (90,9 mln PLN), w efekcie netto spłaty kredytu inwestycyjnego, wydłużenia terminu spłaty kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego oraz przeklasyfikowania części obligacji z długoterminowych na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu,
- zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (18,7 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (6,7 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (5,8 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (49,3 mln PLN).

| Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej     | 30.06.2025       | 31.12.2024       | Zmiana        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Aktywa</b>                                                           | <b>4 665,3</b>   | <b>4 583,6</b>   | <b>1,8%</b>   |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                    | <b>4 023,4</b>   | <b>3 987,1</b>   | <b>0,9%</b>   |
| Nieruchomości inwestycyjne                                              | 3 658,2          | 3 616,5          | 1,2%          |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                  | 187,1            | 190,0            | (1,5%)        |
| Długoterminowe zapasy deweloperskie                                     | 105,3            | 108,4            | (2,9%)        |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                  | <b>589,5</b>     | <b>532,4</b>     | <b>10,7%</b>  |
| Zapasy deweloperskie krótkoterminowe                                    | 267,0            | 260,1            | 2,7%          |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                               | 98,4             | 93,4             | 5,4%          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe   | 223,8            | 177,9            | 25,8%         |
| <b>Pasywa</b>                                                           | <b>4 665,3</b>   | <b>4 583,6</b>   | <b>1,8%</b>   |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> | <b>2 197,0</b>   | <b>2 025,3</b>   | <b>8,5%</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                               | <b>(2 447,0)</b> | <b>(2 537,1)</b> | <b>(3,6%)</b> |
| Zobowiązania długoterminowe                                             | (1 669,5)        | (1 819,1)        | (8,2%)        |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                            | (774,9)          | (715,4)          | 8,3%          |
| <b>Aktywa netto</b>                                                     | <b>2 218,3</b>   | <b>2 046,5</b>   | <b>8,4%</b>   |

#### 4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I półroczu 2025 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 174,2 mln PLN. Wynik był o 250,2 mln PLN wyższy niż w I półroczu 2024 roku głównie w efekcie netto:

- niższego wyniku z najmu o 8,7 mln PLN,

- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 20,6 mln PLN, w związku z przekazaniem mieszkań nabywcom,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 2,2 mln PLN,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 1,2 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych o 1,1 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 1H 2025 roku wyższy o 20,5 mln niż 1H 2024 roku),
- wyższego o 110,8 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie otrzymania zwrotu podatku naliczonego VAT,
- wyższego wyniku z działalności finansowej o 110,1 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów odsetkowych z tytułu nieterminowego zwrotu środków od organu podatkowego z tytułu podatku naliczonego VAT.

| Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów    | 6 miesięcy zakończone |               | Zmiana          |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
|                                                                         | 30.06.2025            | 30.06.2024    |                 |
| Przychody operacyjne                                                    | 429,1                 | 304,3         | 41,0%           |
| Koszty operacyjne                                                       | (315,6)               | (206,1)       | 53,1%           |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                         | <b>113,5</b>          | <b>98,2</b>   | <b>15,6%</b>    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                      | (36,9)                | (35,8)        | 3,1%            |
| <b>Zysk netto ze sprzedaży</b>                                          | <b>76,6</b>           | <b>62,4</b>   | <b>22,8%</b>    |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (42,3)                | (63,2)        | (33,1%)         |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                         | <b>140,7</b>          | <b>(1,4)</b>  | <b>10150,0%</b> |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                              | <b>174,2</b>          | <b>(76,0)</b> | <b>329,2%</b>   |
| <b>EBITDA</b>                                                           | <b>144,8</b>          | <b>2,9</b>    | <b>4893,1%</b>  |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                               | <b>87,8</b>           | <b>66,1</b>   | <b>32,8%</b>    |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej                          | 186,9                 | 13,4          | 1294,8%         |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej                        | (39,5)                | (49,9)        | 20,8%           |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej                           | (122,7)               | 53,6          | (328,9%)        |

#### 4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I półroczu 2025 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 186,9 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 194,7 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 73,7 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 9,2 mln PLN,
- zapłaty 72,5 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I półroczu 2025 roku w kwocie 39,5 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na budowę i modernizację nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 51,6 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 1,0 mln PLN,
- wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13,1 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 122,7 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 32,1 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 95,4 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 59,4 mln PLN.

#### 4.5 Segmentowa analiza wyników

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

| Wskaźniki rentowności             | 30.06.2025 | 30.06.2024 | Zmiana     |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Marża brutto [1]                  | 26,5%      | 32,3%      | (5,8 p.p.) |
| Rentowność operacyjna [2]         | 20,5%      | 21,7%      | (1,2 p.p.) |
| Rentowność majątku ogółem [3]     | 1,9%       | 1,4%       | 0,5 p.p.   |
| Rentowność kapitałów własnych [4] | 4,0%       | 3,1%       | 0,9 p.p.   |

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźnik marży brutto w 1 półroczu 2025 roku wyniósł 26,5% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zmalał o 5,8 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych w pierwszym półroczu 2025 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 20,5%, 1,9%, 4,0%. Wskaźniki rentowności majątku ogółem oraz kapitałów własnych uległy poprawie.

| Wskaźniki płynności                | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Zmiana |
|------------------------------------|------------|------------|--------|
| Wskaźnik płynności I stopnia [5]   | 0,3        | 0,2        | 50,0%  |
| Wskaźnik płynności II stopnia [6]  | 0,4        | 0,4        | 0,0%   |
| Wskaźnik płynności III stopnia [7] | 0,8        | 0,7        | 14,3%  |

[5] Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe

[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2024 roku uległy poprawie.

#### 4.6 Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)

Zgodnie z podpisaną przez Jednostkę Dominującą w dniu 24 kwietnia 2019 roku umową programową na emisję obligacji, Spółka została zobowiązana do prezentowania w skonsolidowanych raportach kwartalnych, półrocznych oraz rocznych informacji o wartości wskaźnika zadłużenia oraz wskaźnika niezabezpieczonych aktywów, na każdy dzień badania.

| Wskaźniki płynności                              | 30.06.2025 | 31.12.2024 | Zmiana     |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Wskaźnik zadłużenia [1]                          | 37,9%      | 40,3%      | (2,4 p.p.) |
| Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2] | 3,4        | 4,4        | (22,7%)    |

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2025 roku kształtował się na poziomie 37,9 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,4.

#### 4.7 Segmentowa analiza wyników

| EBITDA na działalności kontynuowanej                                                       | 1H 2025      | 1H 2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 429,1        | 304,3        |
| Koszty działalności                                                                        | (315,6)      | (206,1)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>113,5</b> | <b>98,2</b>  |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (36,9)       | (35,8)       |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                            | <b>76,6</b>  | <b>62,4</b>  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu                    | (42,3)       | (63,2)       |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (2,3)        | 1,5          |
| Pozostałe przychody                                                                        | 111,8        | 2,8          |
| Pozostałe koszty                                                                           | (3,1)        | (4,9)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>140,7</b> | <b>(1,4)</b> |
| Amortyzacja                                                                                | 4,1          | 4,3          |
| <b>EBITDA</b>                                                                              | <b>144,8</b> | <b>2,9</b>   |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                  | <b>87,8</b>  | <b>66,1</b>  |

| Wyniki finansowe z najmu                                                                   | 1H 2025      | 1H 2024     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 138,3        | 147,0       |
| Koszty działalności                                                                        | (54,6)       | (54,6)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>83,7</b>  | <b>92,4</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (20,9)       | (21,8)      |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                            | <b>62,8</b>  | <b>70,6</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu                    | (42,3)       | (63,2)      |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (1,8)        | 2,4         |
| Pozostałe przychody                                                                        | 110,8        | 1,3         |
| Pozostałe koszty                                                                           | (2,4)        | (3,0)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>127,1</b> | <b>8,1</b>  |
| Amortyzacja                                                                                | 0,0          | 0,0         |
| <b>EBITDA</b>                                                                              | <b>127,1</b> | <b>8,1</b>  |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                  | <b>63,4</b>  | <b>71,2</b> |

| Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej                                             | 1H 2025     | 1H 2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 83,1        | 1,3          |
| Koszty działalności                                                                        | (62,4)      | (1,2)        |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>20,7</b> | <b>0,1</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (3,1)       | (1,4)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                            | <b>17,6</b> | <b>(1,3)</b> |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | 0,0         | (0,1)        |
| Pozostałe przychody                                                                        | 0,2         | 0,1          |
| Pozostałe koszty                                                                           | (0,1)       | (0,5)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>17,7</b> | <b>(1,8)</b> |
| <b>EBITDA</b>                                                                              | <b>17,7</b> | <b>(1,8)</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                  | <b>17,7</b> | <b>(1,8)</b> |

| Wyniki finansowe z działalności budowlanej                                                 | 1H 2025    | 1H 2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 181,9      | 133,5        |
| Koszty działalności                                                                        | (175,5)    | (129,3)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>6,4</b> | <b>4,2</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (4,6)      | (4,4)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                            | <b>1,8</b> | <b>(0,2)</b> |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (0,5)      | (0,9)        |
| Pozostałe przychody                                                                        | 0,8        | 1,3          |
| Pozostałe koszty                                                                           | (0,6)      | (1,3)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>1,5</b> | <b>(1,1)</b> |
| Amortyzacja                                                                                | 0,9        | 0,7          |
| <b>EBITDA</b>                                                                              | <b>2,4</b> | <b>(0,4)</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                  | <b>9,0</b> | <b>(0,4)</b> |

| Wyniki finansowe z działalności pozostałej                                                 | 1H 2025    | 1H 2024    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 25,8       | 22,5       |
| Koszty działalności                                                                        | (23,1)     | (21,0)     |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                           | <b>2,7</b> | <b>1,5</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (0,3)      | (0,3)      |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                            | <b>2,4</b> | <b>1,2</b> |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | 0,0        | 0,1        |
| Pozostałe przychody                                                                        | 0,0        | 0,0        |
| Pozostałe koszty                                                                           | 0,0        | (0,1)      |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                    | <b>2,4</b> | <b>1,2</b> |
| Amortyzacja                                                                                | 2,4        | 2,8        |
| <b>EBITDA</b>                                                                              | <b>4,8</b> | <b>4,0</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                  | <b>4,8</b> | <b>4,0</b> |

| Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów | 1H 2025      | 1H 2024      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                        | (8,0)        | (7,9)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                           | <b>(8,0)</b> | <b>(7,9)</b> |
| Pozostałe przychody                                                       | 0,0          | 0,1          |
| Pozostałe koszty                                                          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                   | <b>(8,0)</b> | <b>(7,8)</b> |
| Amortyzacja                                                               | 0,8          | 0,8          |
| <b>EBITDA</b>                                                             | <b>(7,2)</b> | <b>(7,0)</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                 | <b>(7,2)</b> | <b>(7,0)</b> |

#### 4.8 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

### 5. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

Wybudowana powierzchnia  
biurowa



78 600 mkw.

Powierzchnia biurowa w  
budowie



15 100 mkw.

Liczba wybudowanych  
mieszkań



1 484 szt.

Liczba mieszkań  
w budowie



517 szt.

#### 5.1 Biurowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. W styczniu 2024 roku PHN rozpoczął realizację kolejnej inwestycji biurowej tj. VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. W przygotowaniu znajduje się projekt biurowy w Warszawie.

##### Zestawienie kluczowych projektów biurowych:

|                              | Lokalizacja | GLA         | Rozpoczęcie | Zakończenie | Koszt projektu |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| <b>PROJEKTY W REALIZACJI</b> |             |             |             |             |                |
| VENA                         | Warszawa    | 15 100mkw.  | 2024        | 2026        | 201 mln PLN    |
| <b>PROJEKTY PLANOWANE</b>    |             |             |             |             |                |
| NOWE INTRACO                 | Warszawa    | 27 600 mkw. | -           | -           | -              |

## Opis kluczowych projektów biurowych:

| PROJEKTY W REALIZACJI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PROJEKTY PLANOWANE                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VENA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>NOWE INTRACO</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| W styczniu 2024 roku rozpoczęto budowę trzeciego etapu inwestycji na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia – budynku biurowego VENA. Będzie to 12-kondygnacyjny nowoczesny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 15,1 tys. mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Generalnym wykonawcą jest SKANSKA. Trwają prace budowlane oraz komercjalizacja budynku. | W Warszawie Śródmieściu planowana jest realizacja nowej inwestycji biurowej. Będzie to 23-kondygnacyjny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu ok. 27,6 tys. mkw. Z lokalami usługowymi na parterze. Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. |

## 5.2 Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajdują się 4 inwestycje: Młoda Białoleka II w Warszawie, Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy, Apartamenty Jana Pawła II 34 w Warszawie oraz Nowe Zabłocie w Krakowie. Grupa PHN planuje zwiększenie liczby realizowanych inwestycji m.in. w Gdyni, w Warszawie, we Wrocławiu. Realizowane będą także projekty mieszkaniowe w segmencie premium, w tym m.in. Foksal 10 czy Lotaryńska 11, gdzie powstaną luksusowe apartamenty na sprzedaż. W najbliższym czasie Grupa PHN rozpocznie rewitalizację Osiedle Wilanów w Warszawie – w pierwszym etapie rewitalizacji powstanie około 90 komfortowych mieszkań w czterech budynkach.

## Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych:

|                                         | Lokalizacja | Liczba mieszkań | Rozpoczęcie | Zakończenie | Koszt projektu     |
|-----------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY</b> |             |                 |             |             |                    |
| 1. OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap          | Łódź        | 132             | 2023        | 2025        | 57 mln PLN         |
| 2. KOLEJ NA 19                          | Warszawa    | 148             | 2022        | 2024        | 92 mln PLN         |
| 3. OSIEDLE ŁAN I etap                   | Wrocław     | 176             | 2022        | 2024        | 82 mln PLN         |
|                                         |             | <b>456</b>      |             |             | <b>231 mln PLN</b> |

|                                           | Lokalizacja | Liczba mieszkań | Rozpoczęcie | Zakończenie | Koszt projektu     |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>PROJEKTY W REALIZACJI, W SPRZEDAŻY</b> |             |                 |             |             |                    |
| 1. MŁODA BIAŁOLEKA II                     | Warszawa    | 181             | 2023        | 2025        | 96 mln PLN         |
| 2. NOWA NAKIELSKA BY PHN                  | Bydgoszcz   | 170             | 2024        | 2026        | 78 mln PLN         |
| 3. APARTAMENTY JANA PAWŁA 34              | Warszawa    | 46              | 2025        | 2027        | 51 mln PLN         |
| 4. NOWE ZABŁOCIE                          | Kraków      | 120             | 2024        | 2026        | 99 mln PLN         |
|                                           |             | <b>517</b>      |             |             | <b>324 mln PLN</b> |

|                            | Lokalizacja  | Liczba mieszkań |
|----------------------------|--------------|-----------------|
| <b>PROJEKTY PLANOWANE</b>  |              |                 |
| 1. ŁĘŻYCA I                | Zielona Góra | 59              |
| 2. YACHT PARK II           | Gdynia       | 131             |
| 3. MŁODA BIAŁOLEKA III     | Warszawa     | 174             |
| 4. OSIEDLE ŁAN II etap 1   | Wrocław      | 120             |
| 5. FOKSAL                  | Warszawa     | 7               |
| 6. LOTARYŃSKA              | Warszawa     | 8               |
| 7. USYPISKOWA              | Warszawa     | 4               |
| 8. KRYNICZNA               | Warszawa     | 6               |
| 9. WILANÓW REWITALIZACJA I | Warszawa     | 89              |
|                            |              | <b>598</b>      |

## Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

| PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OSIEDLE OLIMPIJCZYK II etap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | KOLEJ NA 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstała inwestycja OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, która dostarczyła 132 mieszkania o powierzchni PUM 7 998 mkw. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą był UNIBEP S.A. Podpisane zostały 93 umowy deweloperskie (70% sprzedanych mieszkań w inwestycji).                                                                            | W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstała inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczyła 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 360 mkw. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania lokali nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 135 umów deweloperskich i 1 umowa przedwstępna na zakup lokalu usługowego (91% sprzedanych mieszkań w inwestycji). |
| OSIEDLE ŁAN I etap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 289 mkw. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania lokali nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 166 umów deweloperskich i 3 umowy przedwstępne sprzedaży na lokale usługowe (94% sprzedanych mieszkań w inwestycji). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PROJEKTY W RELIZACJI, W SPRZEDAŻY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| MŁODA BIAŁOŁĘKA II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NOWA NAKIELSKA BY PHN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczy 181 mieszkań i 24 lokale usługowe o powierzchni PUM+PUU 10 670 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest ALFA-BET. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – na 30.06.2025 roku podpisanych zostało 113 umów deweloperskich.             | W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkań o powierzchni PUM 9 857 mkw. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań (umowy rezerwacyjne). Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w czwartym kwartale 2026 roku.                                                       |
| NOWE ZABŁOCIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstaje inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 8 100 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.<br><br>Na 30.06.2025 roku podpisano 32 umowy deweloperskie.                                                                | W Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 powstaje kameralna inwestycja APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34, która dostarczy 46 mieszkań i 1 lokal usługowy o powierzchni PUM i PUU ok. 2 400 mkw. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań.<br><br>Podpisane są 1 umowa przedwstępna na lokal usługowy oraz 1 umowa na lokal mieszkalny.                                                                  |

| PROJEKTY PLANOWANE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŁĘŻYCA I</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>YACHT PARK II</b>                                                                                                                                                                                                                      |
| W Łężycy należącej do Zielonej Góry planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w czterech etapach, które dostarczą na rynek ok. 430 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 23 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 59 mieszkań o powierzchni 3 509 mkw. Trwają prace projektowe kolejnych etapów inwestycji. | W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 mkw. Trwają prace projektowe.                                             |
| <b>MŁODA BIAŁOŁĘKA III</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>OSIEDLE ŁAN II</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 174 mieszkania o powierzchni 9 200 mkw. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.                                                                                       | We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Osiedla ŁAN, który dostarczy na rynek ok. 120 mieszkań. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.                                    |
| <b>FOKSAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>LOTARYŃSKA</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| W Warszawie przy ul. Foksal planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 7 apartamentów o powierzchni 1 350 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.                                                                                    | W Warszawie przy ul. Lotaryńskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 8 apartamentów o powierzchni 957 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie. |
| <b>KRYNICZNA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>USYPISKOWA</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| W Warszawie przy ul. Krynicznej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 6 apartamentów o powierzchni 767 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.                                                                                  | W Warszawie przy ul. Usypiskowej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 4 nowoczesne apartamenty o powierzchni 500 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.                         |
| <b>WILANÓW (rewitalizacja I)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |
| W Warszawie przy ul. Kubickiego planowana jest rewitalizacja istniejących budynków, która dostarczy na rynek 89 mieszkań o powierzchni pum ok. 4 630 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |

### 5.3 Logistyczne projekty inwestycyjne

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

#### Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:

|                           | Lokalizacja | GLA          | Rozpoczęcie | Zakończenie | Koszt projektu |
|---------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| PROJEKTY PLANOWANE        |             |              |             |             |                |
| 1. ZGORZELEC (formuła JV) | Zgorzelec   | 220 000 mkw. | 2026        | 2028        | poufne         |
| 2. PRUSZKÓW II            | Brwinów     | 85 000 mkw.  | 2026        | 2028        | 280 mln PLN    |
| 3. WROCŁAW                | Wrocław     | 90 000 mkw.  | 2027        | 2029        | 300 mln PLN    |

**Opis kluczowych projektów logistycznych:**

| PROJEKTY PLANOWANE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZGORZELEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PRUSZKÓW II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowywany jest park logistyczny o powierzchni ok. 220 000 mkw. Dla inwestycji uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej oraz pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.                                | W Brwinowie koło Pruszkowa przygotowywany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni od 45 000 do 85 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę. |
| WROCŁAW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| We Wrocławiu, w dzielnicy Psie Pole przygotowywany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni ok. 90 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**5.4 Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne**

W dniu 31 marca 2025 roku PHN SPV 32 Sp. z o.o. podpisał umowę preferencyjnej pożyczki z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W ten sposób Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 33,5 mln PLN stanowiących 85% planowanych wydatków związanych z budową farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 18 MW. Preferencyjność pożyczki polega na jej niższym od rynkowego oprocentowaniu, nie zakłada możliwości umorzenia. Istotnym warunkiem jest również to, że 70% energii wytworzonej przez farmę będzie musiało zostać wykorzystane na zużycie w ramach Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

**6. Informacje o podmiotach powiązanych****6.1 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe**

W okresie 6 miesięcy 2025 roku oraz 6 miesięcy 2024 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

**6.2 Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej**

W okresie 6 miesięcy 2025 roku oraz 6 miesięcy 2024 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy PHN nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy PHN osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W okresie 6 miesięcy 2025 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

**7. Informacje o istotnych postępowaniach**

Wartość jednostkowa lub łączna postępowañ, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

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

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

- ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko związane z wynajmem nieruchomości w planowanych terminach i po założonych stawkach,
- ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,
- ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa PHN ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2024 rok w nocy 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok w nocy 10.

## 9. Pozostałe informacje

### 9.1 Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 30 czerwca 2025 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniższej tabeli.

**Struktura akcjonariatu PHN na dzień 8 września 2025 roku i na dzień 30 czerwca 2025 roku:**

|                           | 8 września 2025 roku |                | 30 czerwca 2025 roku |                |
|---------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                           | Liczba akcji         | % akcji        | Liczba akcji         | % akcji        |
| Skarb Państwa             | 36 842 988           | 71,94%         | 36 842 988           | 71,94%         |
| PTE ALLIANZ POLSKA        | 5 102 442            | 9,96%          | 5 102 442            | 9,96%          |
| Nationale-Nederlanden OFE | 2 879 184            | 5,62%          | 2 879 184            | 5,62%          |
| Pozostali                 | 6 392 699            | 12,48%         | 6 392 699            | 12,48%         |
| <b>RAZEM</b>              | <b>51 217 313</b>    | <b>100,00%</b> | <b>51 217 313</b>    | <b>100,00%</b> |

### 9.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 30 czerwca 2025 roku do dnia 8 września 2025 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

### 9.3 Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 393,5 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

### 9.4 Inne istotne informacje

W dniu 13 czerwca 2025 r. Rada Nadzorcza PHN S.A., działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o wyborze Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki, obejmujących sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju za lata 2025 i 2026, z możliwością powierzenia badania sprawozdań co najmniej za lata 2027 i 2028 (tzw. prawo opcji).

W dniu 30 czerwca 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał od Pani Magdaleny Piłat rezygnację z dniem 30 czerwca 2025 r. z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki, ze względu na inne zobowiązania zawodowe.

W dniu 21 lipca 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie od Ministerstwa Aktywów Państwowych, zgodnie z którym, na podstawie § 31 ust. 2 Statutu Spółki, Pani Kamila Szmorlińska została powołana do Rady Nadzorczej Spółki z dniem 21 lipca 2025 r.

W dniu 31 lipca 2025 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła rejestracja zmian statutu Spółki wprowadzonych uchwałą nr 38/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 11 czerwca 2025 r.

W dniu 11 sierpnia 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał od Pana Jakuba Piszczka rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki z uwagi na inne obowiązki zawodowe oraz osobiste.

## H. Oświadczenie Zarządu

### W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy i Spółki. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 9 września 2025 roku.

---

**Wiesław Malicki**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Krawczykowski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Grzegorz Grotek**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Maciej Klukowski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi