



Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości  
Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny  
za I kwartał 2025 roku

## Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2024
Przychody operacyjne	223,8	133,7	53,5	30,9
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	101,9	5,6	24,4	1,3
Zysk (strata) brutto	193,2	(21,8)	46,2	(5,0)
Zysk (strata) netto	185,9	(27,1)	44,4	(6,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	214,7	6,8	51,3	1,6
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19,1)	(20,7)	(4,6)	(4,8)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30,8)	90,5	(7,4)	20,9
Przepływy pieniężne netto razem	164,8	76,6	39,4	17,7
	Stan na 31 marca 2025	Stan na 31 grudnia 2024	Stan na 31 marca 2025	Stan na 31 grudnia 2024
Aktywa	4 763,9	4 583,6	1 138,6	1 072,7
Zobowiązania długoterminowe	1 844,7	1 819,1	440,9	425,7
Zobowiązania krótkoterminowe	683,5	715,4	163,4	167,4
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 211,7	2 025,3	528,6	474,0
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	12,2	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)	3,62	(3,57)	0,87	(0,84)
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,18	39,54	10,32	9,25

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2024
Przychody operacyjne	11,6	9,7	2,8	2,2
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66,4	(13,0)	15,9	(3,0)
Zysk (strata) brutto	66,4	(13,0)	15,9	(3,0)
Zysk (strata) netto	62,7	(13,2)	15,0	(3,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,5)	(9,4)	(1,6)	(2,2)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5,5	(34,8)	1,3	(8,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3,3	134,7	0,8	31,2
Przepływy pieniężne netto razem	2,3	90,5	0,5	20,9
	Stan na 31 marca 2025	Stan na 31 grudnia 2024	Stan na 31 marca 2025	Stan na 31 grudnia 2024
Aktywa	2 798,8	2 718,4	668,9	625,5
Zobowiązania długoterminowe	652,2	629,6	155,9	53,9
Zobowiązania krótkoterminowe	98,9	103,8	23,6	113,6
Kapitał własny	2 047,7	1 985,0	489,4	485,0
Kapitał zakładowy	51,2	51,2	12,2	11,8
Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	1,22	(2,41)	0,3	(0,27)
Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	39,98	38,76	9,6	9,47

Powyższe dane finansowe za okres 3 miesięcy 31 marca 2025 roku i okres 3 miesięcy 31 marca 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 31 marca 2025 roku: 4,1839 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 PLN/EUR;
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku: 4,1848 PLN/EUR oraz według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku: 4,3211 PLN/EUR.

## Spis treści

A.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 marca 2025 roku .....	7
B.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 marca 2025 roku .....	8
C.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku.....	9
D.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 .....	16
12.	Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	16
13.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....	17
14.	Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	17
15.	Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	18
16.	Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	18
17.	Struktura zobowiązań .....	19
18.	Zadłużenie.....	19
19.	Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	20
20.	Rezerwy.....	20
21.	Kapitał podstawowy .....	20
22.	Kapitał zapasowy.....	20
23.	Niepodzielone zyski zatrzymane .....	20
24.	Przychody ze sprzedaży .....	21
25.	Pozostałe przychody.....	21
26.	Koszty działalności operacyjnej.....	22
27.	Koszty według rodzaju.....	22
28.	Przychody i koszty finansowe.....	23
29.	Podatek dochodowy .....	23
30.	Zysk na jedną akcję .....	24
31.	Pozycje warunkowe .....	24
32.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	24
33.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	25
F.	Jednostkowa kwartalna informacja finansowa .....	27
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2025 roku .....	27
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku.....	28
	Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku .....	28
	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 marca 2025 roku .....	29
G.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....	32
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN.....	32
1.1	O Grupie PHN.....	32
1.2	Model biznesowy .....	32
1.3	Struktura Grupy PHN .....	33
2.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN.....	34
2.1	Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN .....	34
2.2	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN.....	35
2.3	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia.....	36
2.4	Wynik z najmu .....	36
2.5	Akwizycje i dezinvestycje .....	36
3.	Działalność Grupy PHN .....	37
3.1	Najem.....	37

3.2	Działalność deweloperska.....	37
3.3	Działalność budowlana.....	38
3.4	Działalność pozostała .....	38
3.5	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców .....	38
4.	Sytuacja finansowa Grupy PHN .....	39
4.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki.....	39
4.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	39
4.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	40
4.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	41
4.5	Segmentowa analiza wyników .....	41
4.6	Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji) .....	42
4.7	Segmentowa analiza wyników .....	42
4.8	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz.....	43
5.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	44
5.1	Biurowe projekty inwestycyjne.....	44
5.2	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne .....	44
5.3	Logistyczne projekty inwestycyjne .....	46
5.4	Fotowoltaiczne projekty inwestycyjne .....	47
6.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	47
6.1	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	47
6.2	Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.....	47
7.	Informacje o istotnych postępowaniach.....	47
8.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	47
9.	Pozostałe informacje .....	48
9.1	Akcjonariusze powyżej 5%.....	48
9.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	48
9.3	Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji .....	48

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej  
Polski Holding Nieruchomości S.A.  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia  
31 marca 2025 roku**

Sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości  
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 marca 2025 roku

	Nota	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 600,1	3 616,5
Rzeczowe aktywa trwałe	10	188,4	190,0
Wartości niematerialne		1,3	1,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	106,0	108,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9,3	8,0
Długoterminowe aktywa finansowe	11	67,8	61,6
Pozostałe aktywa trwałe		2,8	1,2
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>3 975,7</b>	<b>3 987,1</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy deweloperskie	12	257,7	260,1
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	110,2	93,4
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	1,5	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	55,3	43,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		299,4	134,6
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>724,1</b>	<b>532,4</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	64,1	64,1
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 763,9</b>	<b>4 583,6</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(185,7)	(155,6)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(299,3)	(343,5)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(29,1)	(28,9)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	19	(54,9)	(65,6)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(53,7)	(52,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(60,8)	(68,9)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(683,5)</b>	<b>(715,4)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	17	(1 234,3)	(1 198,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(389,8)	(400,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(164,7)	(162,4)
Rezerwy długoterminowe	20	(18,2)	(17,2)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(37,7)	(41,1)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(1 844,7)</b>	<b>(1 819,1)</b>
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		(2,5)	(2,6)
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(2 530,7)</b>	<b>(2 537,1)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 233,2</b>	<b>2 046,5</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	2 057,4	2 057,4
Pozostałe kapitały rezerwowe		(1,9)	(2,7)
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	105,0	(80,6)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 211,7</b>	<b>2 025,3</b>
Udziały niekontrolujące		21,5	21,2
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 233,2</b>	<b>2 046,5</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>		<b>4 763,9</b>	<b>4 583,6</b>

## B. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 marca 2025 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z najmu	24	69,0	70,8
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(28,8)	(27,2)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>40,2</b>	<b>43,6</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	51,0	1,3
Koszty działalności deweloperskiej	26	(38,0)	(1,2)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>13,0</b>	<b>0,1</b>
Przychody z działalności budowlanej	24	93,2	51,3
Koszty działalności budowlanej	26	(86,7)	(50,6)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>6,5</b>	<b>0,7</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	10,6	10,3
Koszty pozostałej działalności	26	(11,1)	(10,5)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(0,5)</b>	<b>(0,2)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(17,4)	(16,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(46,8)	(23,5)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		0,5	0,9
Pozostałe przychody	25	106,8	1,2
Pozostałe koszty	26	(0,4)	(0,6)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>101,9</b>	<b>5,6</b>
Przychody finansowe	28	121,4	9,7
Koszty finansowe	28	(30,1)	(37,1)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>193,2</b>	<b>(21,8)</b>
Podatek dochodowy	29	(7,3)	(5,3)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>185,9</b>	<b>(27,1)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>185,9</b>	<b>(27,1)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>			
Instrumenty zabezpieczające		0,2	0,3
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		0,6	3,0
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>186,7</b>	<b>(23,8)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		185,6	(26,2)
akcjonariuszom niekontrolującym		0,3	(0,9)
<b>Całkowite dochody przypadające</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		186,4	(22,9)
akcjonariuszom niekontrolującym		0,3	(0,9)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	3,62	(0,51)



## C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
<b>Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)</b>	51,2	2 057,4	(2,7)	(80,6)	2 025,3	21,2	2 046,5
Zysk (strata) netto				185,6	185,6	0,3	185,9
Pozostałe całkowite dochody			0,8		0,8		0,8
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			0,8	185,6	186,4	0,3	186,7
<b>Stan na 31 marca 2025 roku (niebadane)</b>	51,2	2 057,4	(1,9)	105,0	2 211,7	21,5	2 233,2
<b>Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)</b>	51,2	2 126,7	2,6	33,1	2 213,6	22,6	2 236,2
Zysk (strata) netto				(26,2)	(26,2)	(0,9)	(27,1)
Pozostałe całkowite dochody			3,3		3,3		3,3
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			3,3	(26,2)	(22,9)	(0,9)	(23,8)
<b>Stan na 31 marca 2024 roku (niebadane)</b>	51,2	2 126,7	5,9	6,9	2 190,7	21,7	2 212,4

**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>193,2</b>	<b>(21,8)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>28,5</b>	<b>30,8</b>
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		2,1	2,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		46,8	23,5
Różnice kursowe netto		(16,7)	(7,5)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,2)	(0,2)
Koszty finansowania		29,7	35,1
Zmiana kapitału obrotowego	15	(14,7)	(15,7)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(19,1)	(9,4)
Inne korekty		0,6	3,0
<b>Podatek dochodowy zapłacony</b>		<b>(7,0)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>214,7</b>	<b>6,8</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(18,7)	(18,2)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,4)	(0,9)
Pożyczki		0,0	(1,6)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(19,1)</b>	<b>(20,7)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Kredyty i pożyczki		17,6	5,0
Obligacje		0,0	157,8
Kredyty		(12,5)	(41,6)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(4,1)	(4,7)
Koszty finansowania		(31,8)	(26,0)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(30,8)</b>	<b>90,5</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>164,8</b>	<b>76,6</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		164,8	76,6
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>134,6</b>	<b>102,9</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>299,4</b>	<b>179,5</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 149 wydzielonych biznesowo nieruchomości. 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 m.in. w Bydgoszczy i Łęży. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Na dzień 31 marca 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 1.3).

### 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 9 stycznia 2025 roku powołana została spółka zależna PHN JP134 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 29 marca 2018 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. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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
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.

**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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane) i na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	69,0	51,0	93,2	10,6	0,0	223,8
Koszty działalności	(28,8)	(38,0)	(86,7)	(11,1)	0,0	(164,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>40,2</b>	<b>13,0</b>	<b>6,5</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>59,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,4)	(0,8)	(2,5)	(0,1)	(3,6)	(17,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(46,8)	0,0	0,0	0,0	0,0	(46,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Pozostałe przychody	106,5	0,1	0,2	0,0	0,0	106,8
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(0,4)	0,0	0,0	(0,4)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>90,0</b>	<b>12,3</b>	<b>3,8</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>101,9</b>
Przychody finansowe	121,3	0,0	0,0	0,1	0,0	121,4
Koszty finansowe	(27,3)	(0,1)	(0,8)	(1,8)	(0,1)	(30,1)
Podatek dochodowy	(4,6)	(2,3)	(0,9)	0,5	0,0	(7,3)
<b>Wynik segmentu</b>	<b>179,4</b>	<b>9,9</b>	<b>2,1</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>185,9</b>
Aktywa segmentu	3 831,4	395,4	111,1	163,5	262,5	4 763,9
Zobowiązania segmentu	2 109,7	105,5	169,1	113,2	33,2	2 530,7
Nakłady inwestycyjne	27,3	0,0	0,0	0,0	0,0	27,3
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,3	0,4	2,1

## Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2024 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	70,8	1,3	68,7	10,3	0,0	(17,4)	133,7
Koszty działalności	(27,2)	(1,2)	(67,2)	(10,5)	0,0	16,6	(89,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>43,6</b>	<b>0,1</b>	<b>1,5</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>44,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,2)	(0,8)	(2,2)	(0,1)	(3,3)	0,0	(16,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(23,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(23,5)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,6	0,0	(0,7)	0,0	0,0	0,0	0,9
Pozostałe przychody	0,6	0,1	0,5	0,0	0,0	0,0	1,2
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	(0,6)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>11,7</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>5,6</b>
Przychody finansowe	10,3	0,0	0,0	0,2	0,0	(0,8)	9,7
Koszty finansowe	(34,8)	(0,2)	(0,2)	(2,6)	(0,1)	0,8	(37,1)
Podatek dochodowy	(6,6)	0,2	0,6	0,5	0,0	0,0	(5,3)
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(19,4)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(27,1)</b>
Aktywa segmentu	3 817,4	460,8	94,3	167,0	44,1	0,0	4 583,6
Zobowiązania segmentu	2 101,5	143,5	146,6	107,6	37,9	0,0	2 537,1
Nakłady inwestycyjne	19,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,7
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,3	0,4	0,0	2,1

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 529,4	3 566,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	70,7	49,7
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 600,1</b>	<b>3 616,5</b>

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 616,5</b>	<b>3 677,7</b>
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	27,3	19,7
Skapitalizowane koszty finansowe	0,4	0,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(46,8)	(23,5)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	0,0	34,1
Rozliczenie wakacji czynszowych, prowizji oraz pozostałe zmiany	2,7	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 600,1</b>	<b>3 708,0</b>

## Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 20,2 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku oraz 3,4 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku,
- modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 7,1 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2025 roku oraz 16,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 137,1	3 174,3
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	401,7	401,9
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	61,3	40,3
<b>Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>3 600,1</b>	<b>3 616,5</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	69,0	70,8
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(28,8)	(27,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(46,8)	(23,5)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(6,6)</b>	<b>20,1</b>

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	190,0	185,0
Nabycie	0,4	0,9
Amortyzacja	(2,0)	(2,0)
Stan na koniec okresu	188,4	183,9

## 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 12,9 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>55,3</b>	<b>43,3</b>
Kaucje	19,3	13,4
Depozyty zablokowane	14,8	13,8
Wycena instrumentów pochodnych	1,7	2,4
Rachunki powiernicze	19,5	13,7
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>67,8</b>	<b>61,6</b>
Kaucje	1,1	0,6
Depozyty zablokowane	52,1	46,2
Wycena instrumentów pochodnych	1,7	2,1
Pożyczki udzielone	12,9	12,7
Stan na koniec okresu	123,1	104,9

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
<b>Krótkoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>257,7</b>	<b>260,1</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	77,6	79,1
Produkcja w toku	94,5	115,8
Wyroby gotowe	75,8	55,7
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9,8	9,5
<b>Długoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>106,0</b>	<b>108,4</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	104,1	106,1
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,9	2,3
<b>Zapasy deweloperskie</b>	<b>363,7</b>	<b>368,5</b>



Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>368,5</b>	<b>318,0</b>
Nakłady na budowę	33,8	33,4
Zbycie lokali	(37,4)	(0,9)
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,0	0,7
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>364,9</b>	<b>351,2</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.

	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Aktywa	26,2	26,2
Zobowiązania	29,1	28,5
Kapitał własny	(2,9)	(2,3)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody	0,1	0,0
Koszty	(0,7)	(2,2)
Zysk (strata) netto	(0,6)	(2,1)

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2025 niebadane			31 grudnia 2024 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	110,2	82,2	28,0	93,4	66,5	26,9
Należności handlowe	75,5	75,5	0,0	57,9	57,9	0,0
Należności publicznoprawne	14,6	0,0	14,6	12,4	0,0	12,4
Wakacje czynszowe	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0
Przedpłaty	6,5	0,0	6,5	6,4	0,0	6,4
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	6,9	0,0	6,9	8,1	0,0	8,1
Pozostałe należności	0,9	0,9	0,0	1,4	1,4	0,0
Pozostałe aktywa	5,8	5,8	0,0	6,3	6,3	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,5	0,0	1,5	1,0	0,0	1,0
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>111,7</b>	<b>82,2</b>	<b>29,5</b>	<b>94,4</b>	<b>66,5</b>	<b>27,9</b>

	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
<b>Stan należności handlowych brutto</b>	<b>131,5</b>	<b>114,4</b>
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(56,0)	(56,5)
<b>Stan należności handlowych netto</b>	<b>75,5</b>	<b>57,9</b>

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	56,5	43,2
Utworzenie odpisu	0,6	1,2
Rozwiązanie odpisu	(1,1)	(0,7)
Stan na koniec okresu	56,0	43,7

#### 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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Zmiana stanu zapasów	5,5	(36,5)
Zmiana stanu należności	(18,2)	(31,2)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(3,6)	(1,5)
Zmiana stanu zobowiązań	8,7	54,0
Zmiana stanu rezerw	(7,1)	(0,5)
<b>Razem</b>	<b>(14,7)</b>	<b>(15,7)</b>

	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	1,9	2,0

#### 16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku nie nastąpiły zmiany stanu aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2025 niebadane			31 grudnia 2024 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Krótkoterminowe zadłużenie	299,3	299,3	0,0	343,5	343,5	0,0
Kredyty	231,2	231,2	0,0	282,6	282,6	0,0
Obligacje	53,1	53,1	0,0	52,9	52,9	0,0
Pożyczki	15,0	15,0	0,0	8,0	8,0	0,0
Leasing	29,1	29,1	0,0	28,9	28,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,8	0,8	0,0	0,9	0,9	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	28,3	28,3	0,0	28,0	28,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	185,7	175,0	10,7	155,6	143,1	12,5
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	97,3	97,3	0,0	84,7	84,7	0,0
Kaucje otrzymane	19,7	19,7	0,0	21,9	21,9	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	10,7	0,0	10,7	12,5	0,0	12,5
Zobowiązanie z tytułu umów	17,3	17,3	0,0	4,0	4,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,9	2,9	0,0	3,1	3,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	37,8	37,8	0,0	29,4	29,4	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	53,7	0,0	53,7	52,9	0,0	52,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	54,9	0,0	54,9	65,6	0,0	65,6
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>622,7</b>	<b>503,4</b>	<b>119,3</b>	<b>646,5</b>	<b>515,5</b>	<b>131,0</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zadłużenie	1 234,3	1 234,3	0,0	1 198,4	1 198,4	0,0
Kredyty	685,8	685,8	0,0	652,9	652,9	0,0
Obligacje	530,7	530,7	0,0	528,0	528,0	0,0
Pożyczki	17,8	17,8	0,0	17,5	17,5	0,0
Leasing	389,8	389,8	0,0	400,0	400,0	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	0,6	0,6	0,0	0,7	0,7	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	389,2	389,2	0,0	399,3	399,3	0,0
Pozostałe	37,7	37,7	0,0	41,1	41,1	0,0
Kaucje otrzymane	25,4	25,4	0,0	25,2	25,2	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	6,2	6,2	0,0	7,3	7,3	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6,1	6,1	0,0	8,6	8,6	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 661,8</b>	<b>1 661,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1 639,5</b>	<b>1 639,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>2 284,5</b>	<b>2 165,2</b>	<b>119,3</b>	<b>2 286,0</b>	<b>2 155,0</b>	<b>131,0</b>

## 18. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2025 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 129,6 mln PLN oraz 787,4 mln PLN), obligacje korporacyjne (583,8 mln PLN) oraz pożyczki (32,8 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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

W dniu 26 marca 2025 roku spółka PHN SPV 15 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu z dnia 28 października 2015 roku wydłużający ostateczny termin spłaty kredytu z 31 marca 2025 na 31 marca 2030 roku.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 541,9</b>	<b>1 472,7</b>
Zaciągnięcie finansowania	17,6	235,0
Odsetki naliczone	25,1	31,9
Spłata kapitału	(12,5)	(113,8)
Spłata odsetek	(21,8)	(16,2)
Niezrealizowane różnice kursowe	(16,7)	(8,2)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 533,6</b>	<b>1 601,4</b>

#### 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2025 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 40,3 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2025 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 51,0 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2024 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 1,3 mln PLN.

#### 20. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2025 niebadane			31 grudnia 2024 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	28,7	9,4	19,3	28,2	8,7	19,5
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	7,6	4,3	3,3	7,2	4,0	3,2
Świadczenia pracownicze	7,8	3,4	4,4	7,4	3,4	4,0
Pozostałe	34,9	1,1	33,8	43,3	1,1	42,2
<b>Razem</b>	<b>79,0</b>	<b>18,2</b>	<b>60,8</b>	<b>86,1</b>	<b>17,2</b>	<b>68,9</b>

#### 21. Kapitał podstawowy

	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 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 31 marca 2025 roku kapitał zapasowy składał się z:

- emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 871,1 mln PLN,
- podziału zysku w kwocie 186,3 mln PLN.

#### 23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 marca 2025 roku w kwocie 105,0 mln PLN zwiększyły się z poziomu (80,6) mln PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku w związku z wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2025 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 185,6 mln PLN.

## 24. Przychody ze sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody z umów z klientami	171,9	78,1
Przychody z najmu	51,9	55,6
<b>Razem przychody</b>	<b>223,8</b>	<b>133,7</b>

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	69,0	70,8
Przychody z działalności deweloperskiej	51,0	1,3
Przychody z działalności budowlanej	93,2	51,3
Przychody z pozostałych działalności	10,6	10,3
Działalność hotelowa	8,9	7,4
Pozostałe	1,7	2,9
<b>Przychody w podziale na dobra i usługi razem</b>	<b>223,8</b>	<b>133,7</b>

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Polska</b>	<b>207,4</b>	<b>120,5</b>
Najem	69,0	70,8
Działalność deweloperska	51,0	1,3
Działalność budowlana	76,8	38,1
Pozostała działalność	10,6	10,3
<b>Niemcy</b>	<b>16,4</b>	<b>13,2</b>
Działalność budowlana	16,4	13,2
<b>Razem przychody</b>	<b>223,8</b>	<b>133,7</b>

## 25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Odszkodowania	0,6	1,0
Zwrot podatku naliczonego VAT pomniejszony o koszty	106,0	0,0
Pozostałe	0,2	0,2
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>106,8</b>	<b>1,2</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 Sądu Administracyjnego 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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	28,8	27,2
Koszty działalności deweloperskiej	38,0	1,2
Koszty działalności budowlanej	86,7	50,6
Koszty pozostałych działalności	11,1	10,5
Działalność hotelowa	9,3	8,3
Pozostałe	1,8	2,2
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>164,6</b>	<b>89,5</b>

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Odszkodowania i kary	0,0	0,1
Zaangażowanie rezerw	0,1	0,0
Pozostałe	0,3	0,5
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>

## 27. Koszty według rodzaju

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Amortyzacja	2,1	2,1
Zużycie materiałów i energii	40,9	23,8
Usługi obce	98,5	91,3
Podatki i opłaty	7,3	7,6
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	28,3	26,4
Pozostałe koszty rodzajowe	5,4	8,3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	(0,5)	(53,5)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>182,0</b>	<b>106,1</b>
Koszty administracyjne	(16,3)	(15,8)
Koszty sprzedaży	(1,1)	(0,8)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>164,6</b>	<b>89,5</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody odsetkowe	106,2	1,7
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0,5	0,4
Odsetki podatkowe od nieterminowego zwrotu podatku VAT	105,2	0,0
Inne odsetki	0,5	1,3
Różnice kursowe	15,2	7,8
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,2
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>121,4</b>	<b>9,7</b>

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Koszty finansowania	27,7	35,1
Kredyty i pożyczki	11,1	16,6
Leasing	4,0	4,0
Od wyemitowanych papierów wartościowych	12,6	14,5
Różnice kursowe	0,1	0,3
Pozostałe koszty finansowe	2,3	1,7
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>30,1</b>	<b>37,1</b>

## 29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Podatek bieżący	(6,3)	(2,8)
Podatek odroczony	(1,0)	(2,5)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(5,3)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2025	8,0	(162,4)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	1,3	(2,3)
<b>31 marca 2025 niebadane</b>	<b>9,3</b>	<b>(164,7)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2024	23,6	(143,0)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(1,6)	(0,9)
<b>31 marca 2024 niebadane</b>	<b>22,0</b>	<b>(143,9)</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 25, w drugim kwartale 2025 roku powyższe zobowiązanie zostało uregulowane w łącznej wysokości 52,5 mln zł. 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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	185,6	(26,2)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	3,62	(0,51)

Rozwodniony zysk (strata) na akcję w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 i 31 marca 2024 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 31 marca 2025 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 389,6 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 17,8 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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	31,5	27,3

Rozliczone koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Koszty od Skarbu Państwa	3,9	8,7



Zobowiązania	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Zobowiązania do Skarbu Państwa	501,5	573,0

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

#### Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,6	1,0
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,2
<b>Razem</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</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 12,9 mln PLN.

#### 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W drugim kwartale 2025 roku zostały sprzedane trzy nieruchomości za łączną kwotę 13,1 mln PLN. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów zostanie rozpoznany zysk z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 0,5 mln PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 26 maja 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

**Jednostkowa kwartalna  
informacja finansowa  
Polski Holding Nieruchomości S.A.  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia  
31 marca 2025 roku**

Sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości  
Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

## F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2025 roku

	31 marca 2025 niebadane	31 grudnia 2024 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,1	1,1
Wartości niematerialne	0,1	0,1
Udziały w jednostkach zależnych	2 154,6	2 084,1
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	566,5	502,2
Pozostałe aktywa trwałe	0,1	0,1
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>2 722,4</b>	<b>2 587,6</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	12,5	12,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	50,9	107,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13,0	10,7
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>76,4</b>	<b>130,8</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 798,8</b>	<b>2 718,4</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(17,6)	(22,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	(81,1)	(80,4)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0	(1,2)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,2)	(0,2)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(98,9)</b>	<b>(103,8)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(640,1)	(621,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10,8)	(7,0)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(0,8)	(0,8)
Rezerwy długoterminowe	(0,5)	(0,5)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(652,2)</b>	<b>(629,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(751,1)</b>	<b>(733,4)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 047,7</b>	<b>1 985,0</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 871,1	1 871,1
Pozostałe kapitały zapasowe	186,3	186,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	(60,9)	(123,6)
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>2 047,7</b>	<b>1 985,0</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>	<b>2 798,8</b>	<b>2 718,4</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11,6	9,7
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(12,6)	(11,7)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	68,9	0,0
Przychody finansowe	11,2	12,6
Koszty finansowe	(17,0)	(19,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	7,6	(0,9)
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>69,7</b>	<b>(10,1)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,3)	(2,9)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>66,4</b>	<b>(13,0)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>66,4</b>	<b>(13,0)</b>
Podatek dochodowy	(3,7)	(0,2)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>62,7</b>	<b>(13,2)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>62,7</b>	<b>(13,2)</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję w PLN	1,22	(0,26)

## Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2025 roku (zbadane)	51,2	1 871,1	186,3	(123,6)	1 985,0
Zysk (strata) netto za okres				62,7	62,7
Całkowite dochody ogółem za okres				62,7	62,7
<b>Stan na 31 marca 2025 roku (niebadane)</b>	<b>51,2</b>	<b>1 871,1</b>	<b>186,3</b>	<b>(60,9)</b>	<b>2 047,7</b>
Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)	51,2	1 930,8	186,3	(59,7)	2 108,6
Zysk (strata) netto za okres				(13,2)	(13,2)
Całkowite dochody ogółem za okres				(13,2)	(13,2)
<b>Stan na 31 marca 2024 roku (niebadane)</b>	<b>51,2</b>	<b>1 930,8</b>	<b>186,3</b>	<b>(72,9)</b>	<b>2 095,4</b>

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 marca 2025 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2025 niebadane	31 marca 2024 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>66,4</b>	<b>(13,0)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(71,8)</b>	<b>3,6</b>
Amortyzacja	0,2	0,2
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	(68,9)	0,0
Różnice kursowe netto	0,6	0,4
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(11,0)	(12,4)
Koszty finansowania	16,1	15,2
Zmiana kapitału obrotowego	(4,6)	(1,8)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	(4,2)	2,0
<b>Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(1,1)</b>	<b>0,0</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(9,4)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Splata pożyczek	56,7	23,7
Odsetki z działalności inwestycyjnej	11,8	2,9
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,1)
Pożyczki	(61,3)	(61,3)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(1,6)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>5,5</b>	<b>(34,8)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki	18,3	9,5
Obligacje	0,0	157,8
Kredyty i pożyczki	(2,9)	(30,5)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(0,1)	(0,1)
Koszty finansowania	(12,0)	(2,0)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>3,3</b>	<b>134,7</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>2,3</b>	<b>90,5</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	2,3	90,5
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>10,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13,0</b>	<b>91,2</b>

---

**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 3 miesięcy zakończony dnia  
31 marca 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 149 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,4 mld PLN. 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 m.in. w Bydgoszczy i Łęży. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wartość portfela



3,4 mld PLN

Liczba nieruchomości



149 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 DEVELOPMENT	Filar NAJEM	Filar BUDOWLANY	Filar 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. siedzibą w Warszawie i jej spółek zależnych:

STRUKTURA GRUPY PHN		Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
		31.03.2025	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 MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4.	CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5.	DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6.	DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7.	MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
8.	ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
9.	PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
10.	PHN 4 SP. Z O.O.	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 KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
48. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	75%	75%
49. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
50. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
54. PARZNIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	0%	100%
55. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%
<b>JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:</b>		
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.

## 2. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

### 2.1 Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 31 marca 2025 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 149 wydzielone biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa tych nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 400,6 mln PLN. W ramach tego 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, w związku z czym nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

#### Portfel nieruchomości Grupy PHN:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTEFEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 134</li> <li>Łączna wartość: 3 219,9 mln PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 15</li> <li>Łączna wartość: 180,7 mln PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 15</li> <li>Łączna wartość: 83,2 mln PLN</li> </ul>
149 nieruchomości 3 400,6 mln PLN		15 nieruchomości 83,2 mln PLN

Pod względem planowanych działań Grupa PHN dzieli portfel nieruchomości na następujące segmenty: pozostające w portfelu (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby), do optymalizacji (ujętych w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w zapasach oraz aktywach do sprzedaży), projekty inwestycyjne (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby) oraz na sprzedaż (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych i aktywach do sprzedaży).

**Podział portfela nieruchomości Grupy PHN pod względem planowanych działań:**

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
POZOSTAJĄCE W PORTFELU	DO OPTYMALIZACJI
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 45</li> <li>Łączna wartość: 2 365,6 mln PLN</li> <li>NOI 1Q 2025*: 35,6 mln PLN</li> <li>YIELD 1Q 2025*: 6,3%</li> <li>GLA: 312 tys. mkw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 30</li> <li>Łączna wartość: 221,3 mln PLN</li> <li>NOI 1Q 2025*: 0,5 mln PLN</li> <li>YIELD 1Q 2025*: 1,0%</li> <li>GLA: 53 tys. mkw.</li> </ul>
PROJEKTY INWESTYCJE	NA SPRZEDAŻ
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 55</li> <li>Łączna wartość: 735,6 mln PLN</li> <li>NOI 1Q 2025*: 3,7 mln PLN</li> <li>YIELD 1Q 2025*: 1,9%</li> <li>GLA: 124 tys. mkw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 19</li> <li>Łączna wartość: 78,1 mln PLN</li> <li>NOI 1Q 2025*: 0,7 mln PLN</li> <li>YIELD 1Q 2025*: 3,9%</li> <li>GLA: 13 tys. mkw.</li> </ul>

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

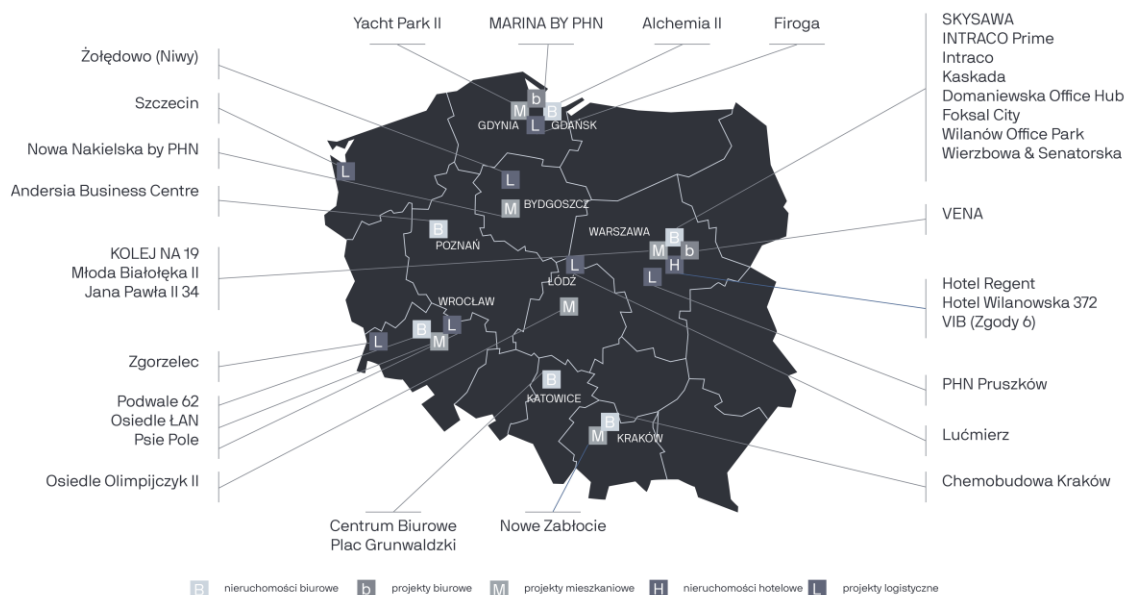
**TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN:**

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	597 mln PLN	34 500 mkw.
2. ALCHEMIA II	Gdańsk	208 mln PLN	28 900 mkw.
3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	175 mln PLN	28 200 mkw.
4. INTRACO PRIME	Warszawa	168 mln PLN	13 000 mkw.
5. KASKADA	Warszawa	129 mln PLN	17 200 mkw.
6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	123 mln PLN	14 500 mkw.
7. INTRACO	Warszawa	111 mln PLN	28 100 mkw.
8. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	108 mln PLN	17 600mkw.
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	89 mln PLN	8 800 mkw.
10. FOKSAL CITY	Warszawa	43 mln PLN	3 400 mkw.
		<b>1 751 mln PLN</b>	<b>194 200 mkw.</b>

**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 m.in. w Bydgoszczy i Łęczycy.

**Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:**



### 2.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

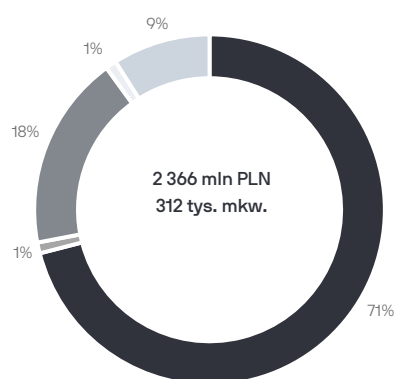
Na dzień 31 marca 2025 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ponad 500 tys. mkw. GLA, w tym:

- 416 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 46 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 31 marca 2025 roku wynosił 76% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Powierzchnia wynajmowana brutto nieruchomości pozostających w portfolio wynosiła ok. 312 tys. mkw., a wskaźnik poziomu wynajęcia 81,0%.

#### Struktura nieruchomości pozostających w portfolio wg wykorzystania

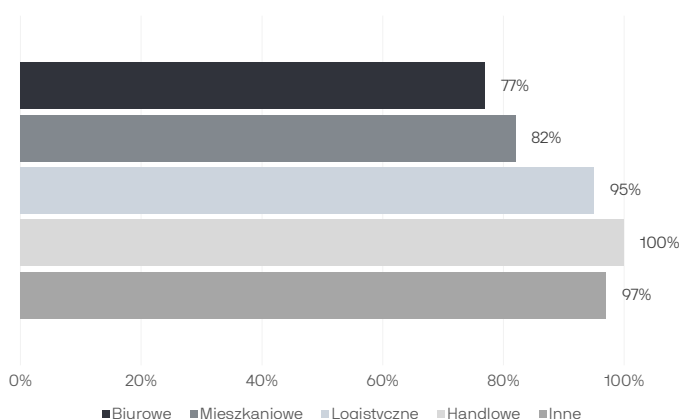
(% GLA)



• Biurowe • Mieszkaniowe • Logistyczne • Handlowe • Inne

#### Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfolio

(% powierzchni)



### 2.4 Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku nieruchomości znajdujące się w portfolio Grupy PHN osiągnęły wynik z najmu w wysokości 40,5 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfolio 35,6 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 0,5 mln PLN, segment projekty inwestycyjne 370 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 0,7 mln PLN.

### 2.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku Grupa PHN nie zbyła żadnej ze swoich nieruchomości, jednak 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. Po dniu bilansowym Grupa PHN zbyła 2 nieruchomości: zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Królowej Marysieńki 26 oraz hotel w Świebodzinie. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 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.

#### 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 13 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 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 kwartału 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 Białota I w Warszawie, KOLEJ na 19 w Warszawie oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Obecnie w budowie są cztery inwestycje mieszkaniowe tj. Młoda Białota II, Nowa Nakielska by PHN I, Apartamenty Jana Pawła II 34 oraz osiedle Nowe Zabłocie, realizowane przez spółkę z Grupy PHN – Chemobudowę Kraków. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek 517 mieszkań w Warszawie, Bydgoszczy i Krakowie. W najbliższych miesiącach Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni, a także kolejne etapy inwestycji Młoda Białota w Warszawie i Osiedla ŁAN we Wrocławiu.

### 3.3 Działalność budowlana

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

### 3.4 Działalność pozostała

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

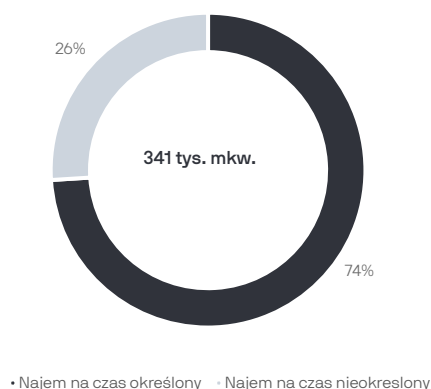
### 3.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. 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.

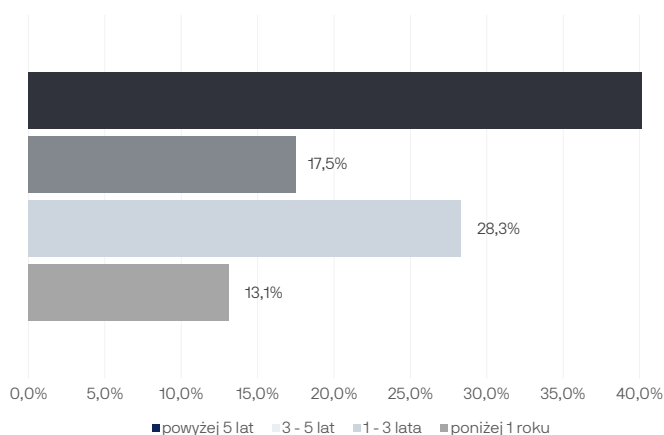
#### Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

(% powierzchni wynajętej)



#### 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 104,1 mln PLN i była wyższa o 96,4 mln PLN względem I kwartału 2024 roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, przychody i koszty typu one-off związane ze zwrotem należnego podatku VAT) wyniosła 44,9 mln PLN i była wyższa o 14,2 mln PLN względem I kwartału 2024 roku (46,3%).

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa PHN zatrudniała 615 osób.

Przychody z najmu



69,0 mln PLN

Wynik z najmu



40,2 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



41,8 mln PLN

Skorygowana EBITDA



44,9 mln PLN

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

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w pierwszym kwartale 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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku ich wartość zmniejszyła się o 16,4 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-46,8 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (20,2 mln PLN)
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (7,1 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (2,7 mln PLN),
- skapitalizowania kosztów finansowych (0,4 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku o kwotę 1,6 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 2,0 mln PLN oraz nabyciem w kwocie 0,4 mln PLN. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmalały w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku o 1,6 mln PLN głównie w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową rezerw oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku zwiększyły się o 191,7 mln PLN głównie w efekcie netto:



- zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 164,8 mln PLN,
- zwiększenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów o 16,8 mln PLN,
- zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich o 2,4 mln PLN z tytułu zbycia lokali,
- zwiększenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych o 12,0 mln PLN z tytułu wzrostu stanu depozytów w związku ze zwrotem środków z urzędu skarbowego.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku wzrosła o 186,4 mln PLN, w efekcie zrealizowania zysku netto w wysokości 185,6 mln PLN powiększonej o pozostałe całkowite dochody 0,8 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku zwiększył się o 25,6 mln PLN w wyniku:

- zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek (35,9 mln PLN), głównie w efekcie rolowania jednego z kredytów,
- zmniejszenia zadłużenia z tytułu leasingu (10,2 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (2,3 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (3,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (1,0 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 31,9 mln PLN głównie w wyniku:

- zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (44,2 mln PLN), w efekcie rolowania jednego z kredytów oraz częściowej ich spłaty,
- zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (8,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (30,1 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (10,7 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (0,8 mln PLN).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	31.03.2025	31.12.2024	Zmiana
<b>Aktywa</b>	<b>4 763,9</b>	<b>4 583,6</b>	<b>3,9%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 975,7</b>	<b>3 987,1</b>	<b>(0,3%)</b>
Nieruchomości inwestycyjne	3 600,1	3 616,5	(0,5%)
Rzeczowe aktywa trwałe	188,4	190,0	(0,8%)
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>724,1</b>	<b>532,4</b>	<b>36,0%</b>
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	257,7	260,1	(0,9%)
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	110,2	93,4	18,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	354,7	177,9	99,4%
<b>Pasywa</b>	<b>4 763,9</b>	<b>4 583,6</b>	<b>3,9%</b>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 211,7	2 025,3	9,2%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(2 530,7)</b>	<b>(2 537,1)</b>	<b>(0,3%)</b>
Zobowiązania długoterminowe	(1 844,7)	(1 819,1)	1,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	(683,5)	(715,4)	(4,5%)
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 233,2</b>	<b>2 046,5</b>	<b>9,1%</b>

#### 4.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I kwartale 2025 roku Grupa PHN odnotowała zysk netto na poziomie 185,9 mln PLN. Wynik był o 213,0 mln PLN wyższy niż w I kwartale 2024 roku głównie w efekcie netto:

- niższego wyniku z najmu o 3,4 mln PLN,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 12,9 mln PLN, w związku z przekazaniem mieszkań nabywcom,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 5,8 mln PLN,
- niższego wyniku z pozostałej działalności o 0,3 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych o 0,8 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 1Q 2025 roku wyższy o 23,3 mln niż 1Q 2024 roku),
- wyższego o 100,8 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie otrzymania zwrotu podatku naliczonego VAT,



- wyższego wyniku z działalności finansowej o 118,7 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	3 miesiące zakończone		Zmiana
	31.03.2025	31.03.2024	
Przychody operacyjne	223,8	133,7	67,4%
Koszty operacyjne	(164,6)	(89,5)	(83,9%)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>59,2</b>	<b>44,2</b>	<b>33,9%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,4)	(16,6)	(4,8%)
<b>Zysk netto ze sprzedaży</b>	<b>41,8</b>	<b>27,6</b>	<b>51,4%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(46,8)	(23,5)	(99,1%)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>101,9</b>	<b>5,6</b>	<b>1 719,6%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>185,9</b>	<b>(27,1)</b>	<b>786,0%</b>
EBITDA	104,1	7,7	1 251,9%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,9</b>	<b>30,7</b>	<b>46,3%</b>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	214,7	6,8	3057,4%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(19,1)	(20,7)	7,7%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(30,8)	90,5	(134,0%)

#### 4.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2025 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 214,7 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 193,2 mln PLN skorygowanej o operacje niepieniężne w kwocie 43,2 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 14,7 mln PLN,
- zapłaty 7,0 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2025 roku w kwocie 19,1 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 18,7 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,4 mln PLN,

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 30,8 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 17,6 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 16,6 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 31,8 mln PLN.

#### 4.5 Segmentowa analiza wyników

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

Wskaźniki rentowności	31.03.2025	31.03.2024	Zmiana
Marża brutto [1]	26,4%	33,1%	(6,7 p.p.)
Rentowność operacyjna [2]	20,1%	23,0%	(2,9 p.p.)
Rentowność majątku ogółem [3]	0,9%	0,7%	0,2 p.p.
Rentowność kapitałów własnych [4]	2,0%	1,4%	0,6 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 kwartale 2025 roku wyniósł 26,4% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zmalał o 6,7 p.p.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych w pierwszym kwartale 2025 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 20,1%, 0,9%, 2,0%. Wskaźniki rentowności majątku ogółem oraz kapitałów własnych uległy poprawie.

Wskaźniki płynności	31.03.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,4	0,2	100%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,7	0,4	75,0%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	1,1	0,7	57,1%

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

[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 31 marca 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	31.03.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	34,9%	40,3%	(5,4 p.p.)
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	4,6	4,4	4,5%

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 marca 2025 roku kształtował się na poziomie 34,9 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 4,6.

#### 4.7 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2025	1Q 2024
Przychody ze sprzedaży	223,8	133,7
Koszty działalności	(164,6)	(89,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>59,2</b>	<b>44,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,4)	(16,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>41,8</b>	<b>27,6</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(46,8)	(23,5)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,5	0,9
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	106,8	1,2
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,6)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>101,9</b>	<b>5,6</b>
Amortyzacja	2,2	2,1
<b>EBITDA</b>	<b>104,1</b>	<b>7,7</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,9</b>	<b>30,7</b>

Wyniki finansowe z najmu	1Q 2025	1Q 2024
Przychody ze sprzedaży	69,0	70,8
Koszty działalności	(28,8)	(27,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>40,2</b>	<b>43,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,4)	(10,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>29,8</b>	<b>33,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(46,8)	(23,5)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,5	1,6
Pozostałe przychody	106,5	0,6
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>90,0</b>	<b>11,7</b>
Amortyzacja	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>90,0</b>	<b>11,7</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>30,8</b>	<b>34,7</b>

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q 2025	1Q 2024
Przychody ze sprzedaży	51,0	1,3
Koszty działalności	(38,0)	(1,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>13,0</b>	<b>0,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,8)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>12,2</b>	<b>(0,7)</b>
Pozostałe przychody	0,1	0,1
Pozostałe koszty	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>12,3</b>	<b>(0,6)</b>
EBITDA	12,3	(0,6)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>12,3</b>	<b>(0,6)</b>

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1Q 2025	1Q 2024
Przychody ze sprzedaży	93,2	51,3
Koszty działalności	(86,7)	(50,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>6,5</b>	<b>0,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,5)	(2,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>4,0</b>	<b>(1,5)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	(0,7)
Pozostałe przychody	0,2	0,5
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>3,8</b>	<b>(1,8)</b>
Amortyzacja	0,4	0,4
EBITDA	4,2	(1,4)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>4,2</b>	<b>(1,4)</b>

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	1Q 2025	1Q 2024
Przychody ze sprzedaży	10,6	10,3
Koszty działalności	(11,1)	(10,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,2)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	(0,1)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,3)</b>
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,4)</b>
Amortyzacja	1,3	1,3
EBITDA	0,7	0,9
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2025	1Q 2024
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,6)	(3,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,3)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,3)</b>
Amortyzacja	0,4	0,4
EBITDA	(3,2)	(2,9)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(2,9)</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>					
PROJEKT W PRZYGOTOWANIU	Warszawa	26 000 mkw.	-	-	-

#### Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
<b>VENA</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 tys. mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Generalnym wykonawcą jest SKANSKA. Trwają prace budowlane oraz komercjalizacja budynku.	<b>PROJEKT BIUROWY</b>  W Warszawie Śródmieściu planowana jest realizacja nowej inwestycji biurowej, która dostarczy na stołeczny rynek ok. 26 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A. 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 Białogłka II w Warszawie, Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy, Apartamenty Jana Pawła II 34 w Warszawie oraz Nowe Zabłocie w Krakowie. W najbliższych miesiącach planowane jest zwiększenie liczby realizowanych inwestycji m.in. w Gdyni, w Warszawie, we Wrocławiu.

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych:

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

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY PLANOWANE					
1.	ŁĘŻYCA I	Zielona Góra	59	-	-
2.	YACHT PARK II	Gdynia	131	-	-
3.	MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	174	-	-
4.	OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	-	-
5.	FOKSAL	Warszawa	7	-	-
6.	POSELSKA	Warszawa	15	-	-
7.	LOTARYŃSKA	Warszawa	8	-	-
8.	USYPISKOWA	Warszawa	4	-	-
9.	KRYNICZNA	Warszawa	6	-	-
10.	WILANÓW REWITALIZACJA I	Warszawa	72	-	-
		596			

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY W RELIZACJI	
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	NOWA NAKIELSKA BY PHN
W Warszawie przy ul Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczy 181 mieszkań o powierzchni PUM 10 670 mkw. Uzyskanie pozwolenie na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest ALFA-BET. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 96 umów deweloperskich i 4 umowy rezerwacyjne (55% dostępnych mieszkań).	W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkań o powierzchni PUM 9 802 mkw. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań.
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 pozwolenie na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.	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.

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 ok. 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>POSELSKA</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. Poselskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek ok. 15 apartamentów o powierzchni 1 125 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.
<b>LOTARYŃSKA</b>	<b>USYPISKOWA</b>
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.	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>KRYNICZNA</b>	<b>WILANÓW (rewitalizacja I)</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. Kubickiego planowana jest rewitalizacja istniejących budynków, która dostarczy na rynek 72 mieszkania o powierzchni pum ok. 4 350 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.	2025	2027	poufne
2. PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 mkw.	2026	2028	280 mln PLN
3. WROCŁAW	Wrocław	90 000 mkw.	2027	2028	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.
WROCLAW	
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 3 miesięcy 2025 roku oraz 3 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 3 miesięcy 2025 roku oraz 3 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 31 marca 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 3 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 postępowań, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 31 marca 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 31 marca 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 poniżej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN na 23 maja 2024 roku i 31 marca 2025 roku:

	23 maja 2025 roku		31 marca 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 23 maja 2025 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 11 kwietnia 2025 roku do dnia 23 maja 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 31 marca 2025 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 389,6 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 26 maja 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