

# Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy PHN za III kwartał 2025

## SPIS TREŚCI

### 1. KLUCZOWE DANE ZA III KWARTAŁY 2025

### 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W III KWARTALE 2025

- Podział portfela
- TOP 10 nieruchomości
- Kluczowe lokalizacje
- Struktura nieruchomości

### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

- Projekty biurowe
- Projekty magazynowe
- Projekty mieszkaniowe

### 4. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTAŁACH 2025 ROKU

### 5. DANE FINANSOWE

### 6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

## 1. KLUCZOWE DANE ZA III KWARTAŁY 2025

KLUCZOWE  
WYNIKI

Przychody z najmu

**206,7** (mln PLN)

Wynik z najmu

**125,1** (mln PLN)

Wynik netto ze sprzedaży

**115,4** (mln PLN)

Skorygowana EBITDA

**129,6** (mln PLN)PORTFEL  
GRUPY PHN

Wartość portfela

**3,5** (mld PLN)

Liczba nieruchomości

**153**

Zarządzana powierzchnia

**500** (tys. mkw.)

Grunty

**600** (ha)PROGRAM  
INWESTYCYJNYWybudowana powierzchnia  
biurowa**78 600** (mkw.)Powierzchnia biurowa  
w budowie**15 100** (mkw.)Liczba wybudowanych  
mieszkań**1 665** (szt.)Liczba mieszkań  
w budowie**336** (szt.)





## 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W III KWARTALE 2025

PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN WEDŁUG FILARÓW:

### DEVELOPMENT

- Liczba nieruchomości: **49**
- Łączna wartość: **234,0** mln PLN
- NOI Q3 2025\*: **2,1** mln PLN
- YIELD Q3 2025\*: **1,7%**
- GLA: **51** tys. mkw.

### NAJEM

- Liczba nieruchomości: **95**
- Łączna wartość: **3 092,1** mln PLN
- NOI Q3 2025\*: **108,6** mln PLN
- YIELD Q3 2025\*: **5,3%**
- GLA: **416** tys. mkw.

### PRS

- Liczba nieruchomości: **8**
- Łączna wartość: **146,2** mln PLN
- GLA: **26** tys. mkw.

### BUDOWLANY

Usługi generalnego wykonawstwa

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





## 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W III KWARTALE 2025

### TOP 10 NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH GRUPY PHN

| Nieruchomość             | Lokalizacja | Wartość         | GLA          |
|--------------------------|-------------|-----------------|--------------|
| SKYSAWA                  | Warszawa    | 609,0 mln PLN   | 34 500 mkw.  |
| ALCHEMIA II              | Gdańsk      | 213,9 mln PLN   | 28 900 mkw.  |
| DOMANIEWSKA OFFICE HUB   | Warszawa    | 173,7 mln PLN   | 28 200 mkw.  |
| INTRACO PRIME            | Warszawa    | 168,9 mln PLN   | 13 000 mkw.  |
| KASKADA                  | Warszawa    | 131,8 mln PLN   | 17 200 mkw.  |
| ANDERSIA BUSINESS CENTRE | Poznań      | 125,5 mln PLN   | 14 500 mkw.  |
| WILANÓW OFFICE PARK      | Warszawa    | 105,9 mln PLN   | 17 600 mkw.  |
| INTRACO                  | Warszawa    | 94,4 mln PLN    | 28 100 mkw.  |
| WIERZBOWA & SENATORSKA   | Warszawa    | 88,8 mln PLN    | 8 800 mkw.   |
| FOKSAL CITY              | Warszawa    | 43,3 mln PLN    | 3 400 mkw.   |
|                          |             | 1 755,2 mln PLN | 194 200 mkw. |



## 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W III KWARTALE 2025

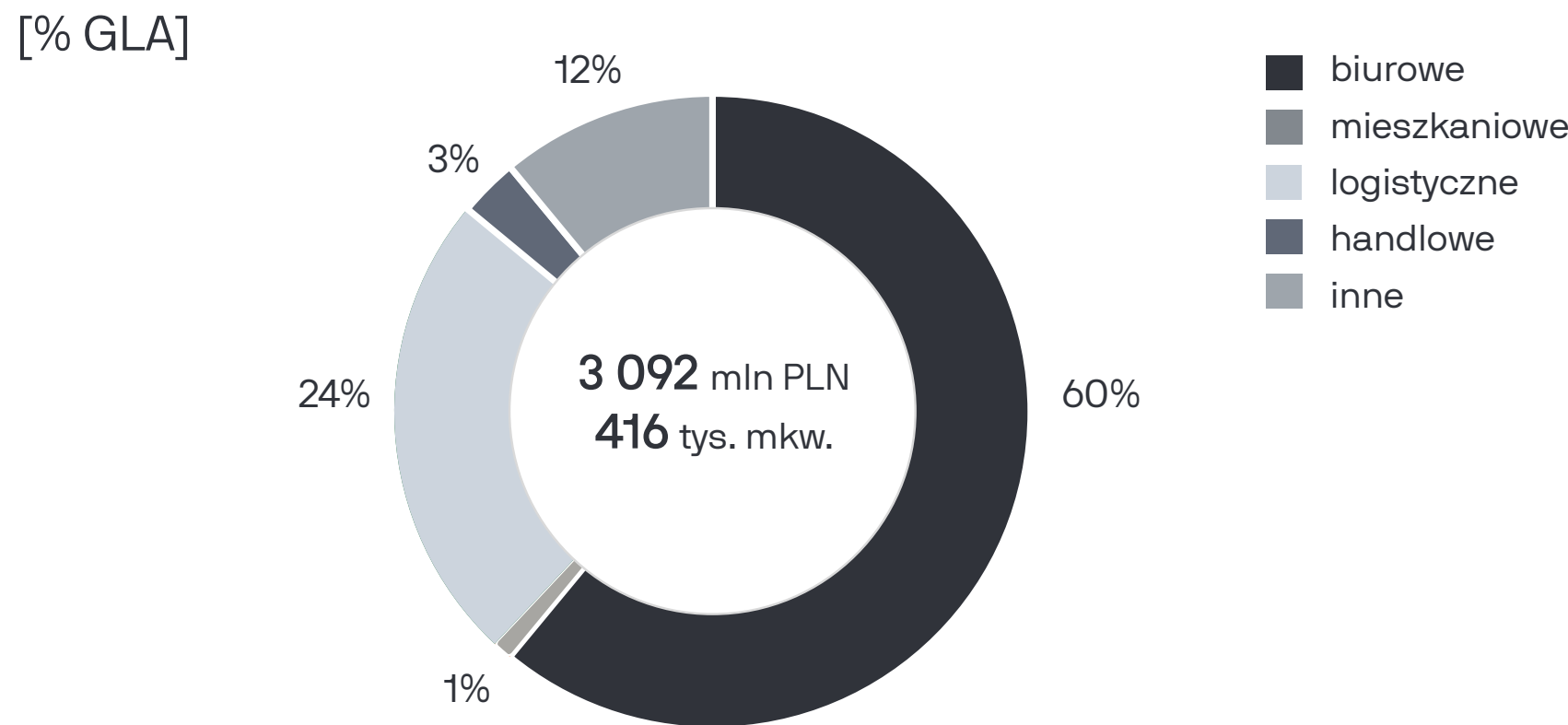
### KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN



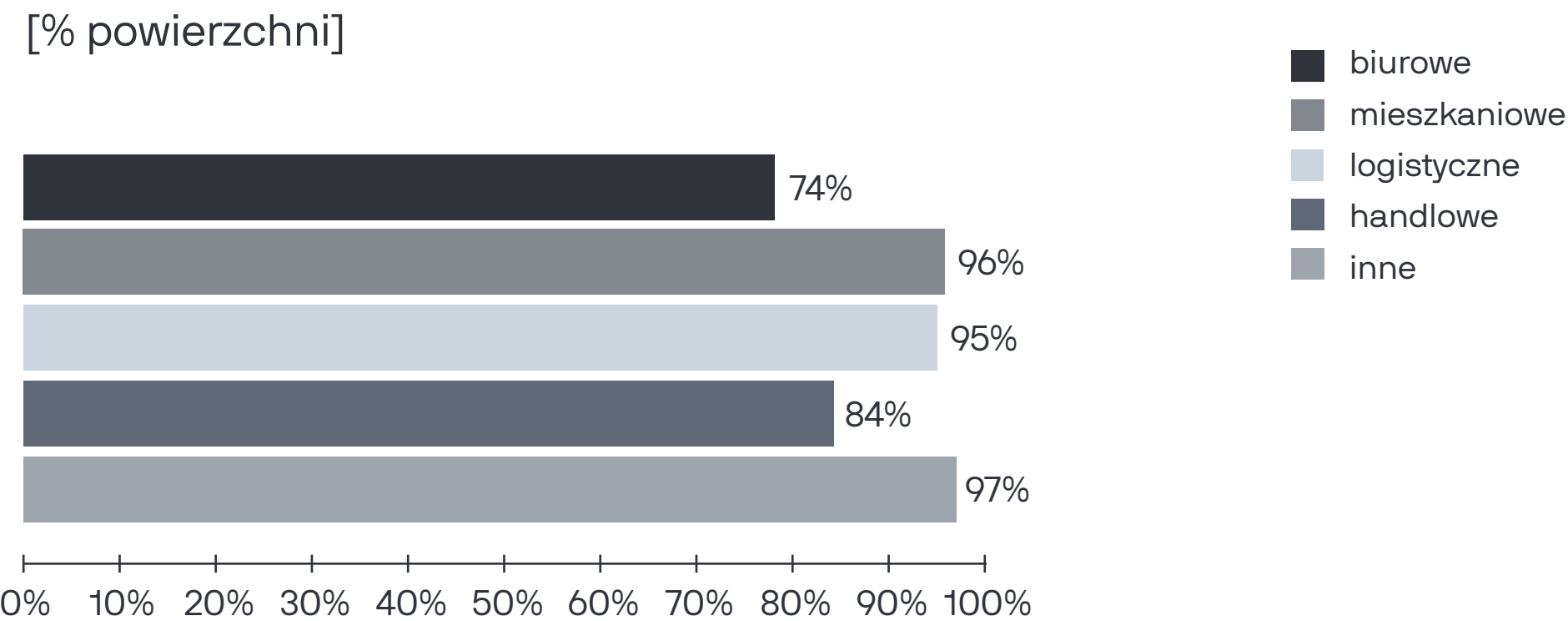


## 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W III KWARTALE 2025

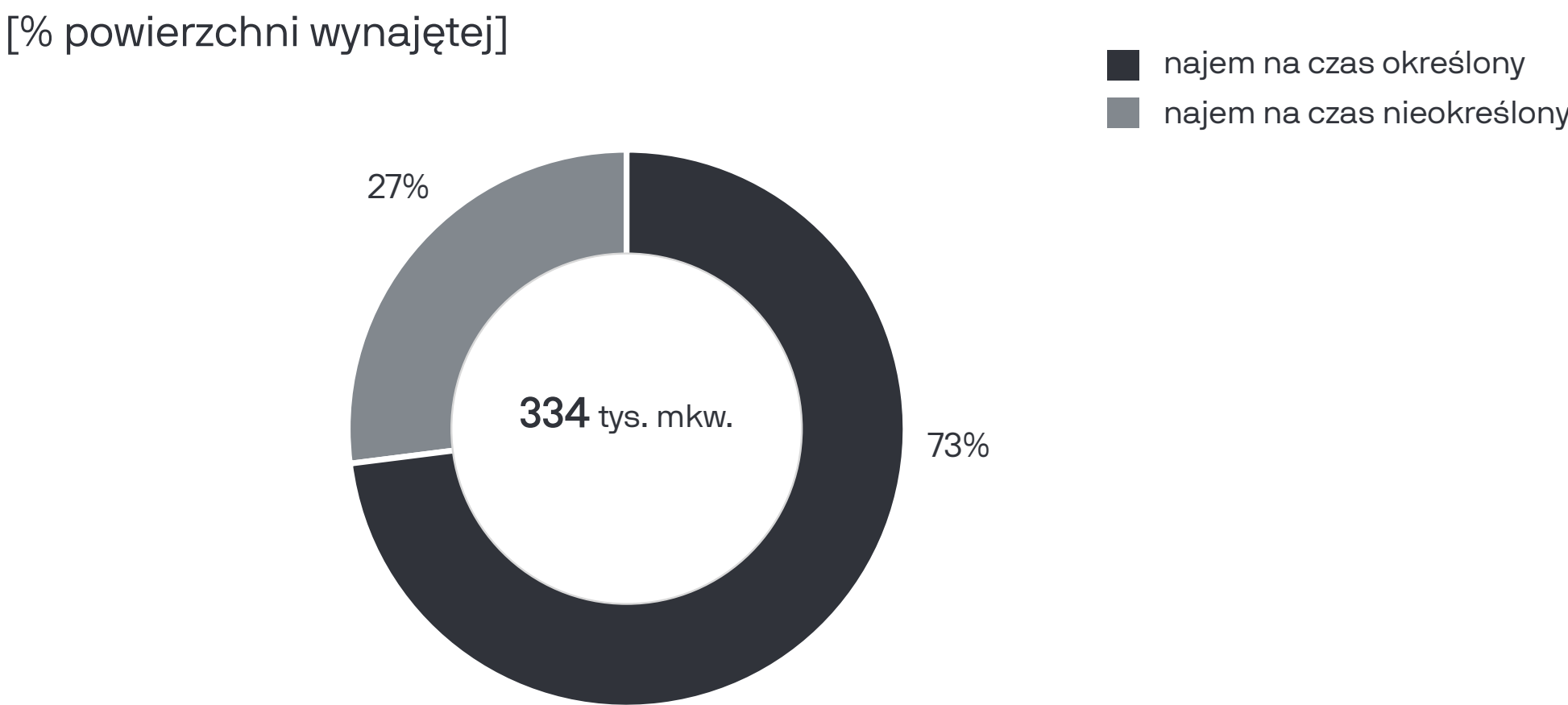
Struktura nieruchomości z filaru Najem według aktualnego wykorzystania powierzchni



Stopień wynajęcia nieruchomości z filaru Najem



Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy



Struktura umów najmu na czas określony







### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY BIUROWE

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW BIUROWYCH

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



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

#### VENA

al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa



#### Główne atuty:

Nowoczesny i kameralny biurowiec klasy A  
Liczne udogodnienia dla najemców

#### Podstawowe parametry:

GLA: 15 100 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 1Q 2026  
Koszty projektu: 201 mln PLN

#### Status prac:

Zakończono stan surowy zamknięty. Obecnie prowadzone są roboty wykończeniowe i prace instalacyjne wewnętrzne, a równolegle prowadzony jest proces komercjalizacji budynku.

#### NOWE INTRACO

ul. Stawki 2, Warszawa



wizualizacja pogładowa

#### Główne atuty:

Nowoczesny budynek biurowy klasy A  
Najwyższe standardy certyfikacji ekologicznej

#### Podstawowe parametry:

GLA: 27 600 mkw.

#### Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.



### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

|                                    | Lokalizacja | Liczba mieszkań | Rozpoczęcie | Zakończenie | Koszt projektu |
|------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|----------------|
| PROJEKTY ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY   |             |                 |             |             |                |
| OSIEDLE ŁAN I                      | Wrocław     | 176             | 2022        | 2024        | 82 mln PLN     |
| KOLEJ NA 19                        | Warszawa    | 148             | 2022        | 2024        | 92 mln PLN     |
| OSIEDLE OLIMPIJCZYK II             | Łódź        | 132             | 2023        | 2025        | 57 mln PLN     |
| MŁODA BIAŁOŁĘKA II                 | Warszawa    | 181             | 2023        | 2025        | 89 mln PLN     |
|                                    |             | 637             |             |             | 320 mln PLN    |
| PROJEKTY W REALIZACJI, W SPRZEDAŻY |             |                 |             |             |                |
| NOWA NAKIELSKA BY PHN I            | Bydgoszcz   | 170             | 2024        | 2027        | 78 mln PLN     |
| APARTAMENTY JANA PAWŁA 34          | Warszawa    | 46              | 2025        | 2027        | 51 mln PLN     |
| NOWE ZABŁOCIE                      | Kraków      | 120             | 2024        | 2026        | 99 mln PLN     |
|                                    |             | 336             |             |             | 228 mln PLN    |



### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

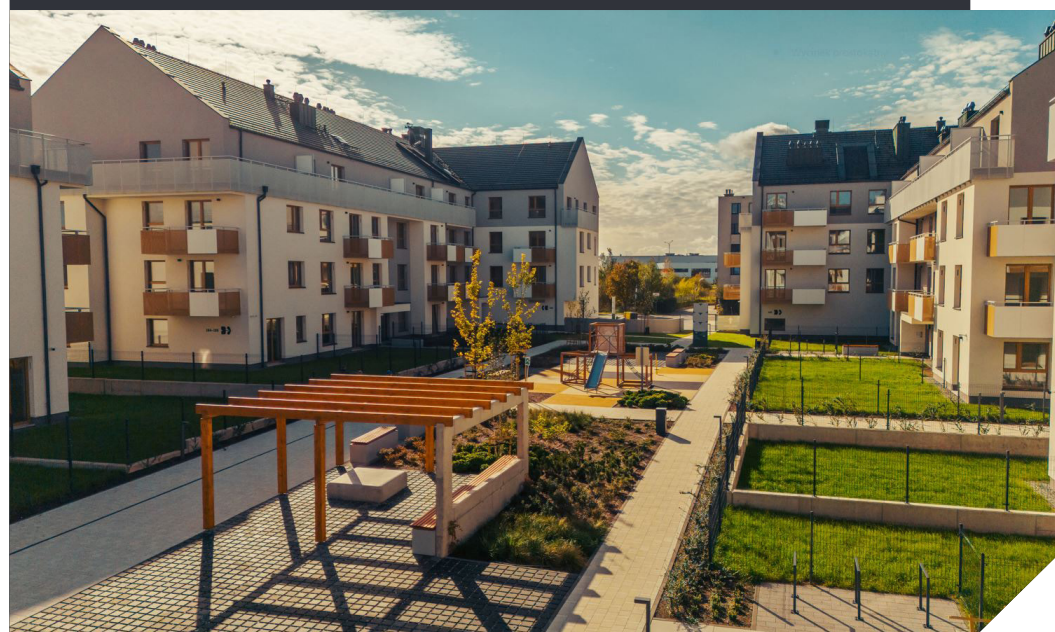
|                         | Lokalizacja | Liczba mieszkań | Rozpoczęcie | Zakończenie | Koszt projektu |
|-------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|----------------|
| PROJEKTY PLANOWANE      |             |                 |             |             |                |
| YACHT PARK II           | Gdynia      | 131             | -           |             |                |
| MŁODA BIAŁOŁĘKA III     | Warszawa    | 174             |             |             |                |
| OSIEDLE ŁAN II          | Wrocław     | 120             |             |             |                |
| FOKSAL                  | Warszawa    | 7               |             |             |                |
| LOTARYŃSKA              | Warszawa    | 8               |             |             |                |
| USYPISKOWA              | Warszawa    | 4               |             |             |                |
| KRYNICZNA               | Warszawa    | 6               |             |             |                |
| WILANÓW REWITALIZACJA I | Warszawa    | 89              |             |             |                |
|                         |             | 539             |             |             |                |



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

#### OSIEDLE ŁAN

ul. Zatorska 162, Wrocław



##### Główne atuty:

Kameralne osiedle mieszkaniowe  
Przestrzeń rekreacyjna dla rodzin z dziećmi

##### Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:  
CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A.

PUM: 8 132 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 2022  
Termin zakończenia budowy: 2024  
Koszty projektu: 82 mln PLN

##### Status prac:

W trzecim kwartale 2024 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania lokali nabywcom oraz sprzedaż mieszkań.

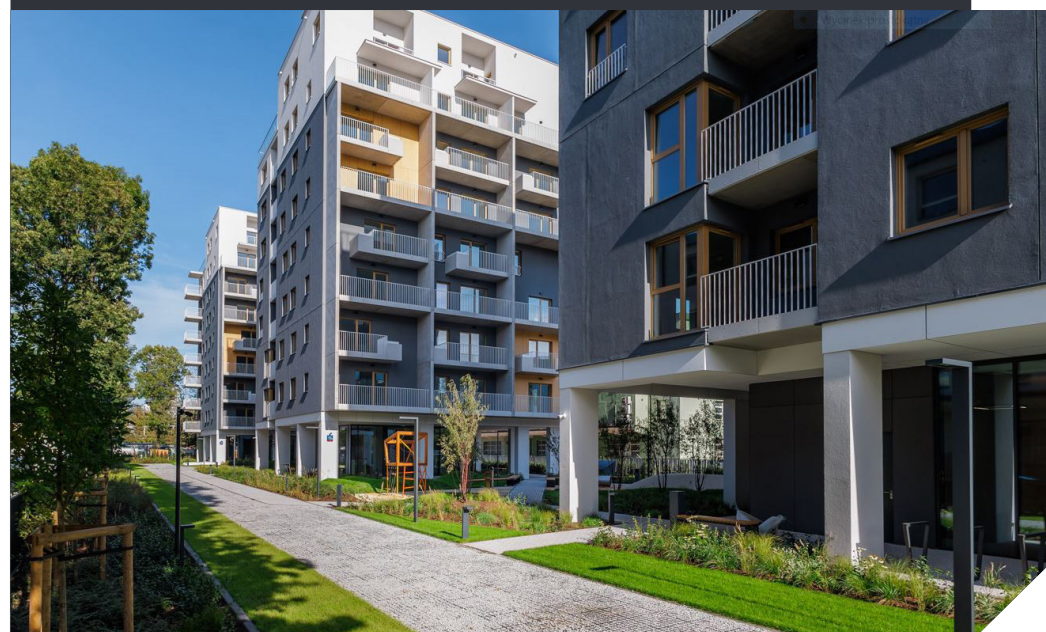
**Liczba mieszkań (ogółem): 176**

##### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **175**  
Mieszkań w inwestycji: **99%**

#### KOLEJ NA 19

ul. Kolejowa 19, Warszawa



##### Główne atuty:

Nowoczesne osiedle o wyjątkowej architekturze  
Funkcjonalna aranżacja stref zielonych

##### Podstawowe parametry:

Generalny Wykonawca:  
UNIBEP S.A.

PUM: 7 236 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 2022  
Termin zakończenia budowy: 2024  
Koszty projektu: 92 mln PLN

##### Status prac:

W trzecim kwartale 2024 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań.

**Liczba mieszkań (ogółem): 148**

##### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **146**  
Mieszkań w inwestycji: **98%**

#### OSIEDLE OLIMPIJCZYK II

ul. Kusocińskiego 119 i 121, Łódź



##### Główne atuty:

Funkcjonalne osiedle mieszkaniowe  
Położenie w zielonej części Łodzi

##### Podstawowe parametry:

Generalny Wykonawca:  
UNIBEP S.A.

PUM: 7 920 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 2023  
Termin zakończenia budowy: 2025  
Koszty projektu: 57 mln PLN

##### Status prac:

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

**Liczba mieszkań (ogółem): 132**

##### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **105**  
Mieszkań w inwestycji: **79%**

\* Liczba mieszkań sprzedanych na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30 września 2025 r.



### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

#### - PROJEKTY MIESZKANIOWE ZAKOŃCZONE, W SPRZEDAŻY I W REALIZACJI

##### MŁODA BIAŁOŁĘKA II

ul. Geodezyjna 64, Warszawa

**Główne atuty:**

Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy  
Niska zabudowa z przestronnym patio

**Podstawowe parametry:**

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

PUM: 10 617 mkw. (181 mieszkań)  
Termin rozpoczęcia budowy: 2023  
Termin zakończenia budowy: 2025  
Koszty projektu: 89 mln PLN

**Status prac:**

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

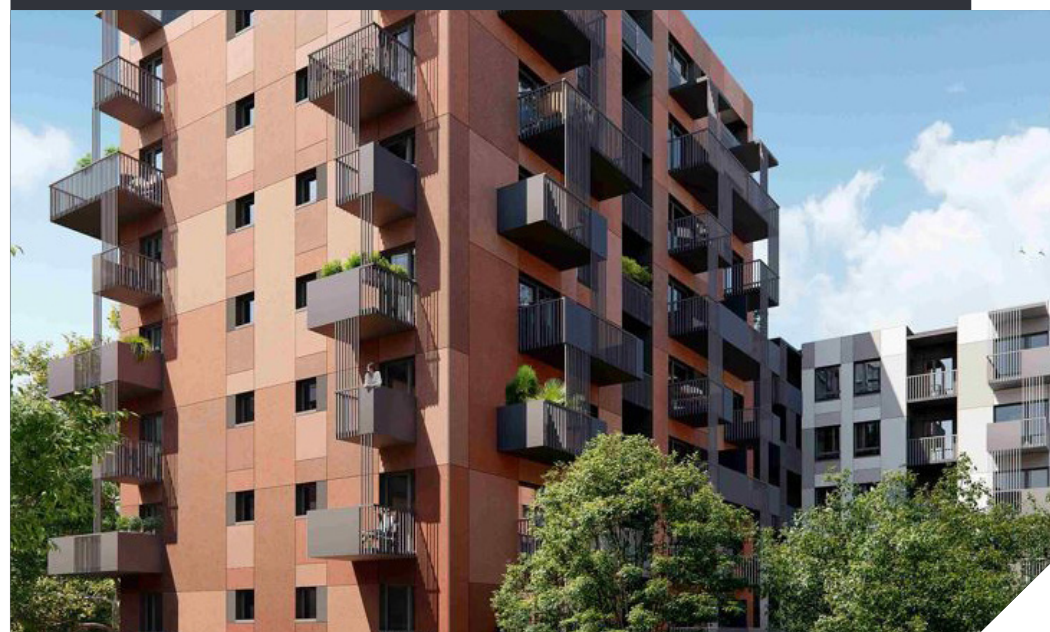
**Liczba mieszkań (ogółem): 181**

**Stan sprzedaży:\***

Umowy deweloperskie: 117  
Mieszkań w inwestycji: 65%

##### NOWA NAKIELSKA I

ul. Nakiejska 53, Bydgoszcz

**Główne atuty:**

Inwestycja inspirowana industrialną historią  
Blisko Kanału Bydgoskiego i centrum

**Podstawowe parametry:**

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

PUM: 9 540 mkw. (170 mieszkań)  
Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 2027  
Koszty projektu: 78 mln PLN

**Status prac:**

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

**Liczba mieszkań (ogółem): 170**

**Stan sprzedaży:\***

Umowy deweloperskie: 1  
Mieszkań w inwestycji: 0,5%

##### APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

al. Jana Pawła II 34, Warszawa

**Główne atuty:**

Nowoczesna inwestycja mieszkaniowa  
Położenie w centrum stolicy

**Podstawowe parametry:**

Generalny wykonawca:  
UNIBEP S.A.

PUM i PUU: ok. 2 400 mkw. (46 mieszkań)  
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2025  
Termin zakończenia budowy: 1Q 2027  
Koszty projektu: 51 mln PLN

**Status prac:**

Realizowane są prace rozbiórkowe w istniejącym budynku oraz prace konstrukcyjne części podziemnej. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

**Liczba mieszkań (ogółem): 46**

**Stan sprzedaży:\***

Umowy deweloperskie: 5  
Mieszkań w inwestycji: 11%

\* Liczba mieszkań sprzedanych na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30 września 2025 r.



### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

#### - PROJEKTY MIESZKANIOWE W REALIZACJI, W SPRZEDAŻY I PLANOWANE

##### NOWE ZABŁOCIE

ul. Pana Tadeusza 7, Kraków



##### Główne atuty:

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

##### Podstawowe parametry:

Generalny wykonawca:  
CHEMOBUDOWA-KRAKÓW S.A.

PUM: 7 305 mkw. (120 mieszkań)  
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 1Q 2026  
Koszty projektu: 99 mln PLN

##### Status prac:

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

**Liczba mieszkań (ogółem): 120**

##### Stan sprzedaży:

Umowy deweloperskie: **43**  
Mieszkań w inwestycji: **36%**

##### YACHT PARK II

ul. Arkadiusza Rybickiego, Gdynia



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Prestiżowy kompleks apartamentów  
Osiedle z widokiem na marinę

##### Podstawowe parametry:

PUM: ok. 9 340 mkw.  
(131 mieszkań)

##### Status prac:

Zawarto umowę z projektantem. Trwają prace projektowe.

##### MŁODA BIAŁOŁĘKA III

ul. Geodezyjna, Warszawa



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy  
Niska zabudowa z przestronnym patio

##### Podstawowe parametry:

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

##### Status prac:

Opracowano dokumentację wykonawczą. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.

\* Liczba mieszkań sprzedanych na podstawie umów deweloperskich według stanu na 30 września 2025 r.



### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE PLANOWANE

#### OSIEDLE ŁAN II ul. Zatorska, Wrocław



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Kameralne osiedle mieszkaniowe  
Przestrzeń rekreacyjna dla rodzin z dziećmi

##### Podstawowe parametry:

PUM: 5 500 mkw.  
(120 mieszkań)

##### Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

#### FOKSAL ul. Foksal 10, Warszawa



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Stylowe apartamenty w prestiżowej dzielnicy  
Doskonała lokalizacja z dostępem do atrakcji miasta

##### Podstawowe parametry:

PUM: ok. 1 605 mkw.  
(7 apartamentów)

##### Status prac:

Dokonano uzgodnień konserwatorskich.

#### LOTARYŃSKA ul. Lotaryńska 11, Warszawa



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Eleganckie apartamenty na Saskiej Kępie  
Bliskość terenów zielonych i dogodna komunikacja

##### Podstawowe parametry:

PUM: ok. 957 mkw.  
(8 apartamentów)

##### Status prac:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej  
oraz uzgodnienia konserwatorskie.



**USYPISKOWA**

ul. Usypiskowa 12, Warszawa



wizualizacja pogłądowa

**Główne atuty:**

Nowoczesne apartamenty w spokojnej okolicy  
Bliskość terenów rekreacyjnych oraz komunikacji

**Podstawowe parametry:**

PUM: ok. 500 mkw.  
(4 apartamenty)

**Status prac:**

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

**KRYNICZNA**

ul. Kryniczna 2, Warszawa



wizualizacja pogłądowa

**Główne atuty:**

Kameralne apartamenty w prestiżowej lokalizacji  
Wysokiej jakości wykończenie i funkcjonalność

**Podstawowe parametry:**

PUM: ok. 767 mkw.  
(6 apartamentów)

**Status prac:**

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz  
uzgodnienia konserwatorskie.

**WILANÓW REWITALIZACJA I**

ul. Kubickiego, Warszawa



wizualizacja pogłądowa

**Główne atuty:**

Nowoczesne mieszkania w prestiżowej lokalizacji  
Bliskość terenów zielonych i doskonała infrastruktura

**Podstawowe parametry:**

PUM: 4 630 mkw.  
(89 mieszkań)

**Status prac:**

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.





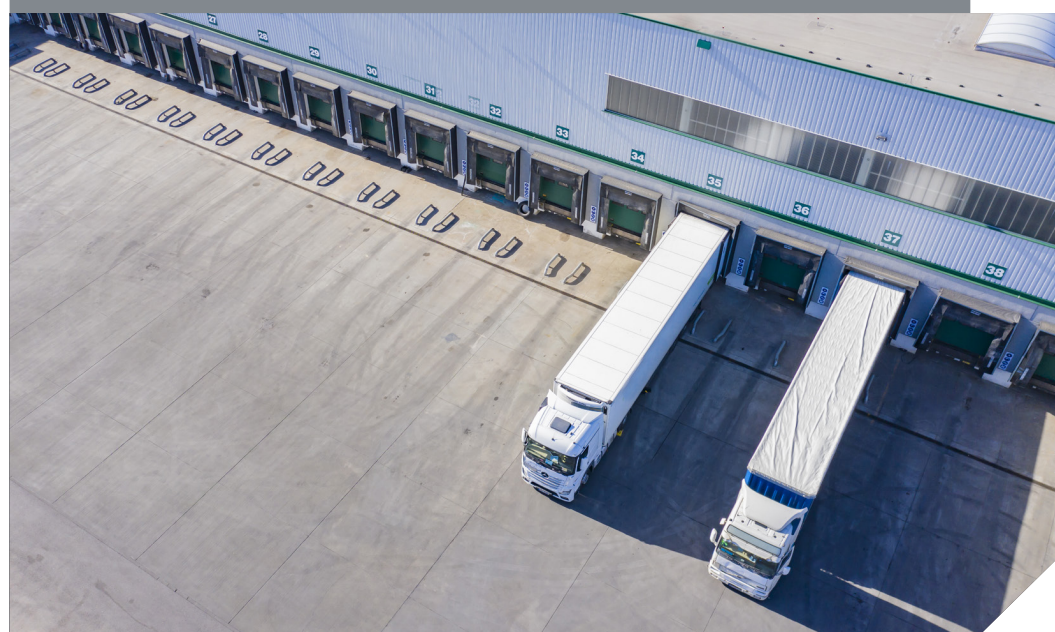
### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MAGAZYNOWE

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH

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

### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MAGAZYNOWE PLANOWANE

#### ZGORZELEC (projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Położenie przy autostradzie A4  
Projekt w formule JV z Hillwood

##### Podstawowe parametry:

GLA: 220 tys. mkw.  
Powierzchnia terenu: ok. 45 ha  
Termin rozpoczęcia budowy: 2026  
Termin zakończenia budowy: 2028  
Koszty projektu: poufne

##### Status prac:

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

#### PRUSZKÓW II (projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Położenie 3 km od węzła Pruszków  
Park magazynowy klasy A

##### Podstawowe parametry:

GLA: 85 tys. mkw.  
Powierzchnia terenu: ok. 18 ha  
Termin rozpoczęcia budowy: 2026  
Termin zakończenia budowy: 2028  
Koszty projektu: 280 mln PLN

##### Status prac:

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

#### WROCŁAW (projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

##### Główne atuty:

Położenie we Wrocławiu w dzielnicy Psie Pole  
Park magazynowy klasy A

##### Podstawowe parametry:

GLA: 90 tys. mkw.  
Powierzchnia terenu: ok. 22,5 ha  
Termin rozpoczęcia budowy: 2027  
Termin zakończenia budowy: 2029  
Koszty projektu: 300 mln PLN

##### Status prac:

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



1

#### PREZENTACJA ZAŁOŻEŃ STRATEGII PHN NA LATA 2025–2030

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

##### Podstawowe cele strategiczne i operacyjne:

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



2

#### UZYSKANIE ZWROTU PODATKU Z ODSETKAMI DLA PHN 6

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

##### Podstawowe parametry:

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



3

#### WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI O WARTOŚCI 120 MLN ZŁ

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

##### Podstawowe parametry:

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





## 4. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTAŁACH I PO DNIU BILANSOWYM

4

### ROZPOCZĘCIE BUDOWY INWESTYCJI APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

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

#### Podstawowe parametry inwestycji:

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



5

### ZAKOŃCZENIE BUDOWY OSIEDLA OLIMPIJCZYK II W ŁODZI

PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk zlokalizowanego w zachodniej części Łodzi. W lutym 2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą był UNIBEP S.A. Na koniec września 2025 r. sprzedano 105 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.

#### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 119 i 121
- PUM: 7 920 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2023
- Termin zakończenia budowy: 2025



6

### ZAKOŃCZENIE BUDOWY OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA II W WARSZAWIE

PHN zakończył budowę drugiego etapu Osiedla Młoda Białoleka zlokalizowanego w Warszawie. We wrześniu 2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą był ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o. Na koniec września 2025 r. sprzedano 117 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.

#### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna 64
- PUM: 10 617 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2023
- Termin zakończenia budowy: 2025





7

ROZPOCZĘCIE MODERNIZACJI  
OSIEDLA WILANÓW

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

## Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Wilanów, Warszawa
- Liczba mieszkań: ok. 90
- Instalacje fotowoltaiczne i zielone tarasy
- Wniosek o pozwolenie na budowę: 1Q2026



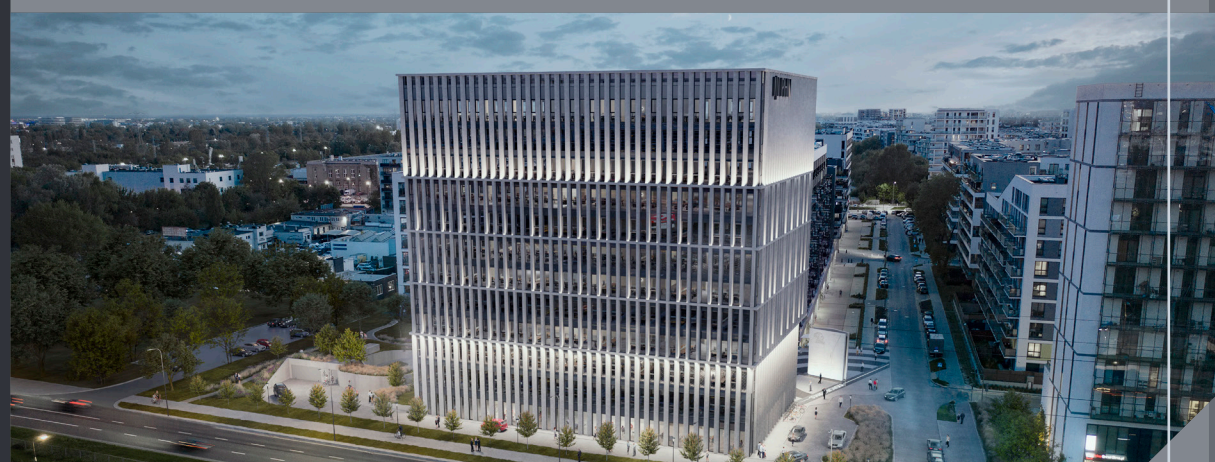
8

ZAKOŃCZENIE WAŻNEGO ETAPU  
BUDOWY BIUROWCA VENA

PHN zakończył ważny etap budowy biurowca VENA na warszawskiej Woli. Zakończenie stanu surowego, uwiecznione zawieszeniem wiechy na dachu, to krok w stronę realizacji nowoczesnego i zrównoważonego obiektu biurowego, który wzbogaci warszawski rynek nieruchomości klasy A. Zakończenie budowy zaplanowane jest na I kwartał 2026 r.

## Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa
- GLA: 15 100 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024
- Termin zakończenia budowy: 1Q 2026



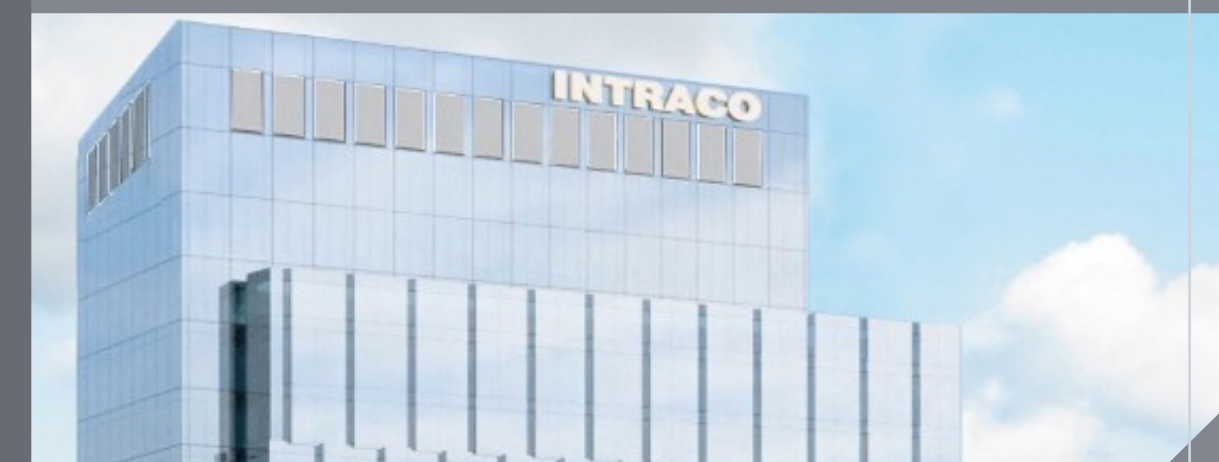
9

ZAPOWIEDŹ BUDOWY  
NOWEGO WIEŻOWCA INTRACO

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

## Podstawowe parametry inwestycji:

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





10

WEJŚCIE PHN NA RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

PHN wszedł na rynek mieszkań premium. Jako pierwsza zrewitalizowana zostanie kamienica przy ul. Foksal 10, dawny Pałac Marii Przeździeckiej. Budynek zostanie odrestaurowany w oryginalnym stylu, w którym powstał, a także podniesiony zostanie jego standard do klasy premium. PHN wyselekcjonował prestiżowe warszawskie nieruchomości, m.in. Foksal 10 i Lotaryńska 11, pod luksusowe apartamenty na sprzedaż.

## Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Foksal 10
- PUM: ok. 1.349 mkw.
- Liczba apartamentów: 7
- Średnia powierzchnia apartamentów: 150 mkw.



11

POZYSKANIE NOWEGO NAJEMCY  
W WILANÓW OFFICE PARK

PHN i The Shire – Beyond Coworking podpisały umowę na zarządzanie 3,2 tys. mkw. biur w budynku Be The One w kompleksie Wilanów Office Park. Współpraca w modelu management agreements obejmuje serwis, bezpieczeństwo i obsługę biura. Powstało ponad 300 stanowisk pracy, sale konferencyjne i strefy relaksu. Nowa lokalizacja The Shire to strategiczny krok w rozwoju elastycznych biur w Warszawie.

## Podstawowe parametry współpracy:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
- GLA: 3.200 mkw.
- Model współpracy: Management agreements – wspólne zarządzanie operacyjne
- Liczba stanowisk pracy: 300



12

NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY  
Z CENTRUM ŁUKASIEWICZ

PHN i Centrum Łukasiewicz podpisały list intencji dotyczący współpracy w zakresie efektywnego zarządzania nieruchomościami. Partnerstwo obejmie analizę i zagospodarowanie zasobów oraz pozyskiwanie finansowania na projekty rozwojowe. Współpraca łączy naukę z biznesem, tworząc nowoczesne modele zarządzania w oparciu o technologię i zrównoważony rozwój.

## Podstawowe parametry współpracy:

- Efektywne zarządzanie nieruchomościami i optymalizacja ich wykorzystania
- Analiza zasobów, koncepcje zagospodarowania, pozyskiwanie finansowania
- Połączenie nauki i biznesu w tworzeniu nowoczesnych modeli zarządzania





13

#### NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z PAŃSTWOWYM GOSPODARSTWEM WODNYM WODY POLSKIE

PHN i Wody Polskie podpisały list intencyjny dotyczący współpracy w zarządzaniu nieruchomościami. Celem jest optymalizacja zasobów, pozyskiwanie finansowania i rozwój projektów zgodnych z zasadami zrównoważonego gospodarowania wodami. Partnerstwo łączy doświadczenie w gospodarce wodnej i nieruchomościach, wspierając innowacyjne i ekologiczne inicjatywy.

##### Podstawowe parametry współpracy:

- Optymalizacja wykorzystania nieruchomości i rozwój projektów
- Analiza zasobów, koncepcje zagospodarowania, pozyskiwanie finansowania
- Zrównoważone gospodarowanie wodami i dostosowanie inwestycji do wymogów środowiskowych



14

#### NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z KOMENDĄ STOŁECZNĄ POLICJI

PHN i Komenda Stołeczna Policji podpisały list intencyjny w sprawie współpracy na rzecz polityki mieszkaniowej. Celem jest udostępnianie lokali z zasobów PHN na potrzeby funkcjonariuszy i pracowników KSP. Porozumienie obejmuje wspólne analizy nieruchomości, opracowanie koncepcji zagospodarowania oraz przygotowanie lokali do najmu.

##### Podstawowe parametry współpracy:

- Analiza i wybór nieruchomości z portfela PHN z potencjałem mieszkaniowym
- Opracowanie koncepcji zagospodarowania i przygotowanie lokali do zasiedlenia
- Wypracowanie zasad najmu i rozliczania lokali na potrzeby KSP



15

#### PLANOWANA MODERNIZACJA HOTELU REGENT

PHN i Polski Holding Hotelowy podpisały list intencyjny w sprawie modernizacji hotelu Regent w Warszawie. Inwestycja planowana na lata 2026–2027 obejmie kompleksowe prace projektowe i budowlane. Po zakończeniu modernizacji obiekt będzie działał pod marką JW Marriott, oferując gościom nowy standard luksusu, komfortu i nowoczesnych rozwiązań.

##### Podstawowe parametry współpracy:

- Kompleksowa modernizacja hotelu w latach 2026–2027 (projekt, budowa, aranżacja)
- Utrzymanie pięciogwiazdkowego standardu i dostosowanie do wymogów marki JW Marriott
- Opracowanie wspólnego planu inwestycji oraz harmonogramu prac





16

#### PRZYGOTOWANIA DO BUDOWY FARMY FOTOWOLTAICZNEJ W CZERWONAKU

W gminie Czerwonak w województwie wielkopolskim powstanie pierwsza wielkoskalowa farma fotowoltaiczna PHN o mocy niemal 28 MW. Projekt otrzymał warunki przyłącza planowanej instalacji do sieci elektroenergetycznej – kluczowy dokument umożliwiający dalszą realizację inwestycji. W marcu 2025 r. Grupa PHN uzyskała preferencyjne finansowanie na budowę farmy o mocy około 18 MW z NFOŚiGW. Pożyczka w ramach Krajowego Planu Odbudowy pokryje 85% kosztów kwalifikowanych inwestycji, czyli ok. 33,5 mln PLN.

##### Podstawowe parametry inwestycji:

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

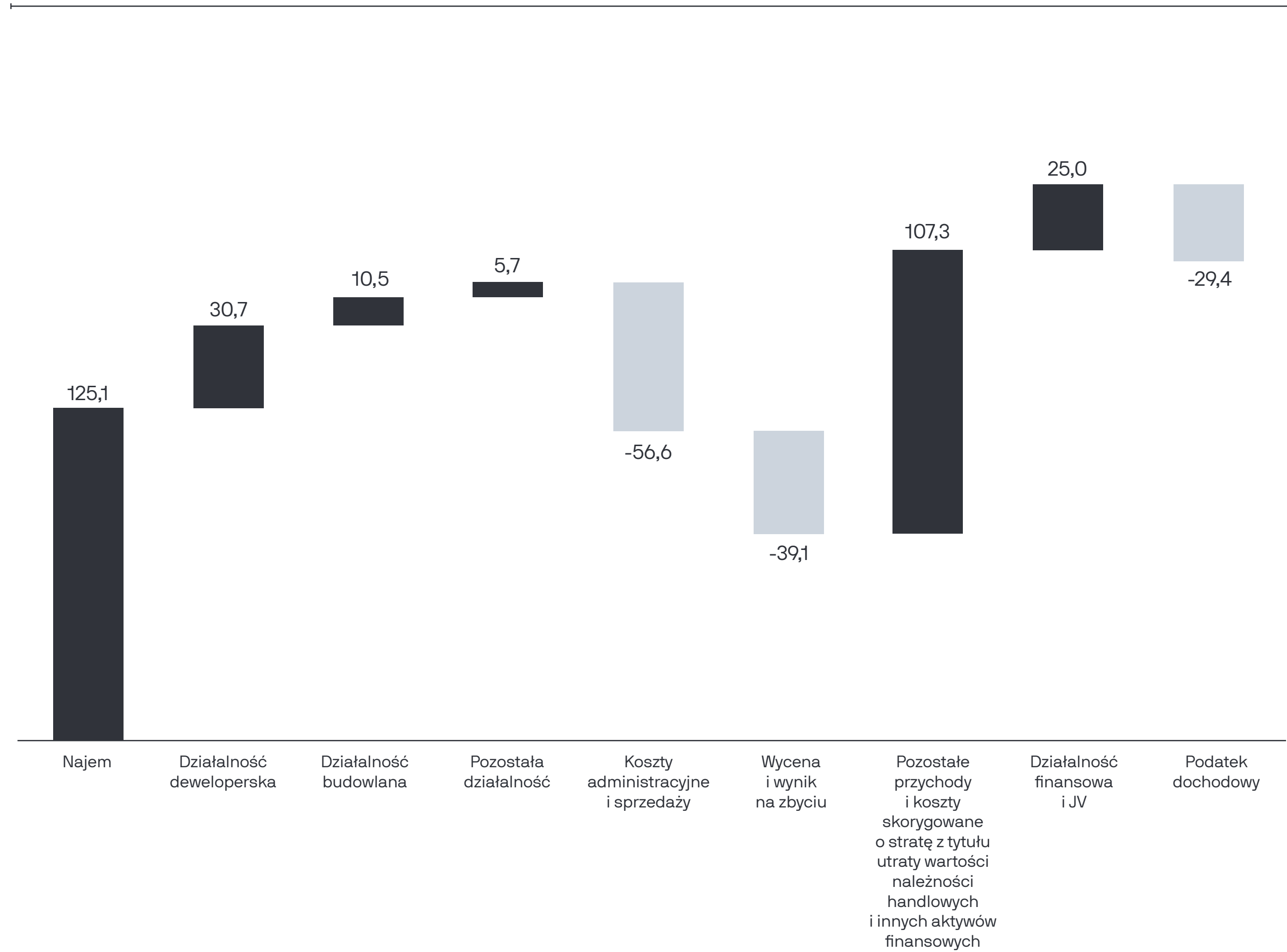






## 5. DANE FINANSOWE

### WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN - Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (mln PLN)



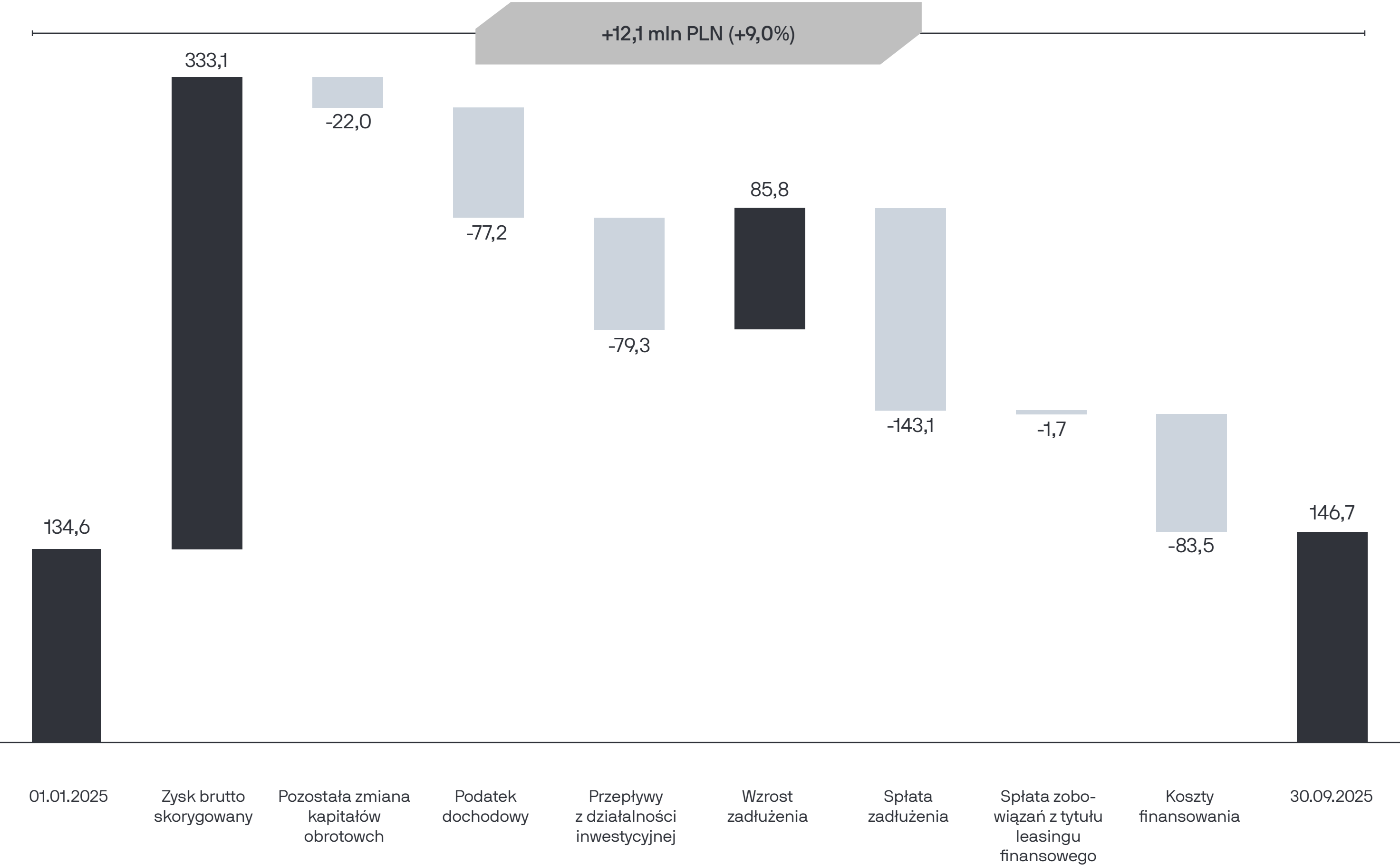
W okresie trzech kwartałów 2025 roku roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 179,2 mln PLN, głównie w wyniku:

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 125,1 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 30,7 mln PLN w wyniku przekazania nabywcom lokali mieszkalnych na inwestycji Zielony Miłostów (ŁAN), KOLEJ NA 19 oraz Osiedle Olimpijczyk II etap.
- wypracowania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. zysku na poziomie 10,5 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 5,7 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 56,6 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie i wynik na zbyciu 39,1 mln PLN,
- wypracowania wyniku z pozostałych przychodów i kosztów powiększonych o wynik z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych na poziomie 107,3 mln PLN,
- poniesienia zysku z działalności finansowej i JV w kwocie 25,0 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 29,4 mln PLN.



# 5. DANE FINANSOWE

Przepływy pieniężne (mln PLN)



## Przepływy pieniężne za 9 miesięcy 2025 roku

W okresie trzech kwartałów 2025 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 233,9 mln PLN, które wynikały z:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 208,6 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 124,5 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 22,0 mln PLN,
- zapłaty 77,2 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie trzech kwartałów 2025 roku w kwocie 79,3 mln PLN są efektem:

- poniesienie nakładów na nieruchomości inwestycyjne oraz nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 90,8 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 1,6 mln PLN,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13,1 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 142,5 mln PLN wynikają z:

- zaciągnięcia kredytów w kwocie 85,8 mln PLN,
- spłaty rat kapitałowych w kwocie 143,1 mln PLN,
- zapłaty odsetek i prowizji w kwocie 83,5 mln PLN,
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu finansowego w kwocie 1,7 mln PLN.



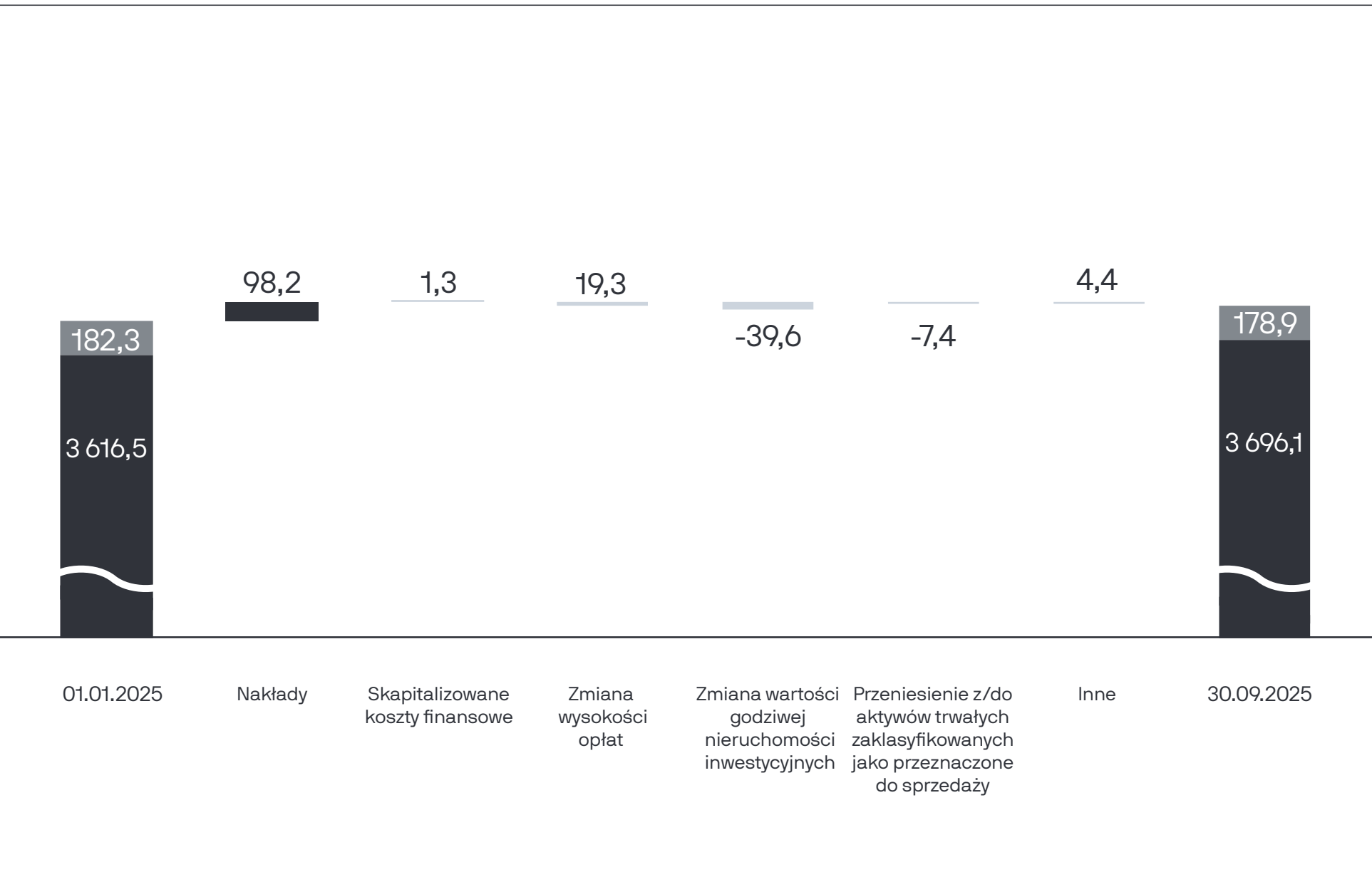


## 5. DANE FINANSOWE

### Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

(mln PLN)

- nieruchomości inwestycyjne
- nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych

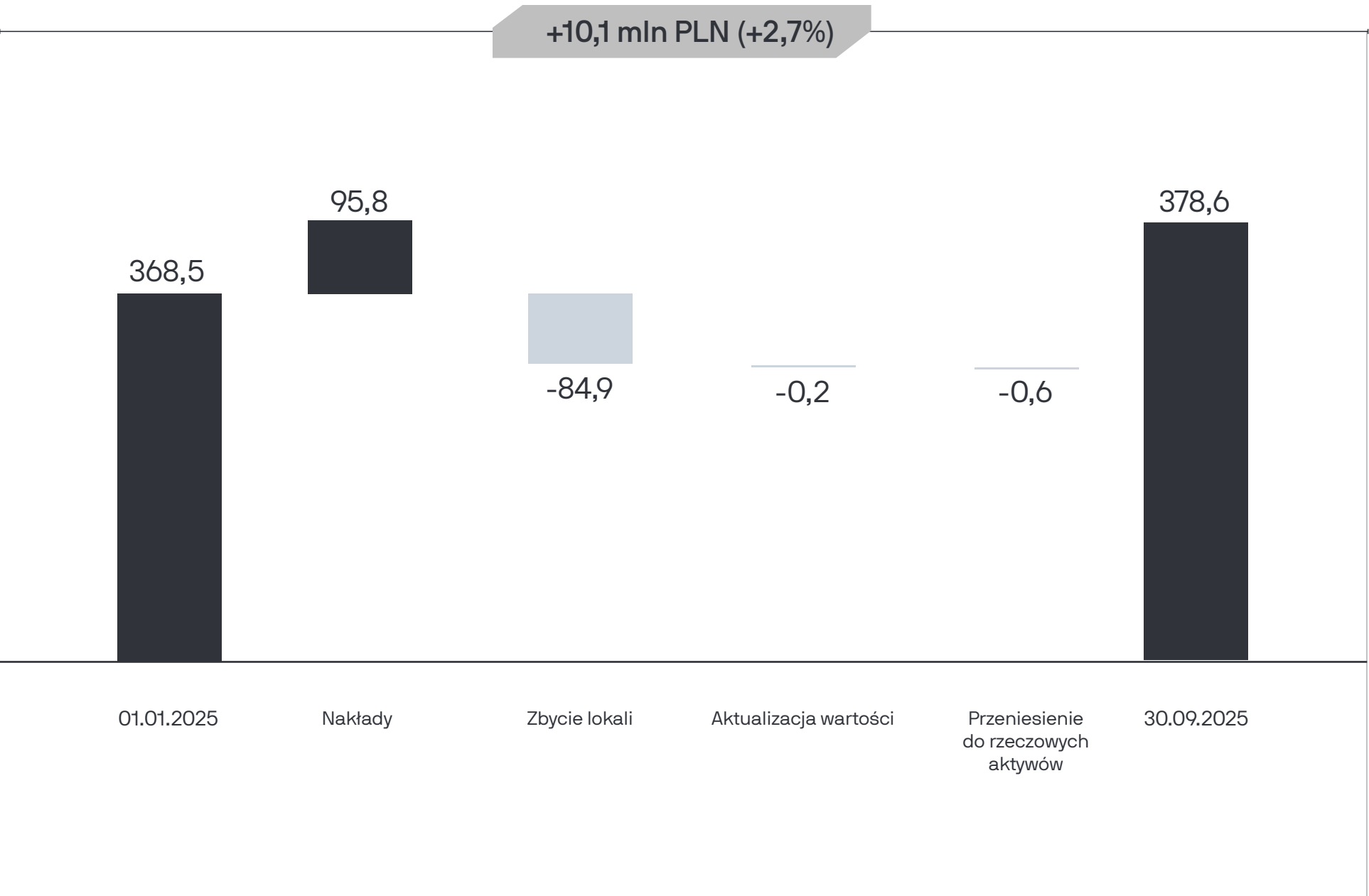


#### WYJAŚNIENIA

- 98,2 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -39,6 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 1,3 mln PLN skapitalizowanych kosztów finansowych,
- -7,4 mln PLN przeniesienia z/do rzeczowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży,
- 7,8 mln PLN rozliczenie wakacji czynszowych i amortyzacji,
- 19,3 mln PLN zmiany wysokości opłat PWUG.

### Zapasy deweloperskie

(mln PLN)



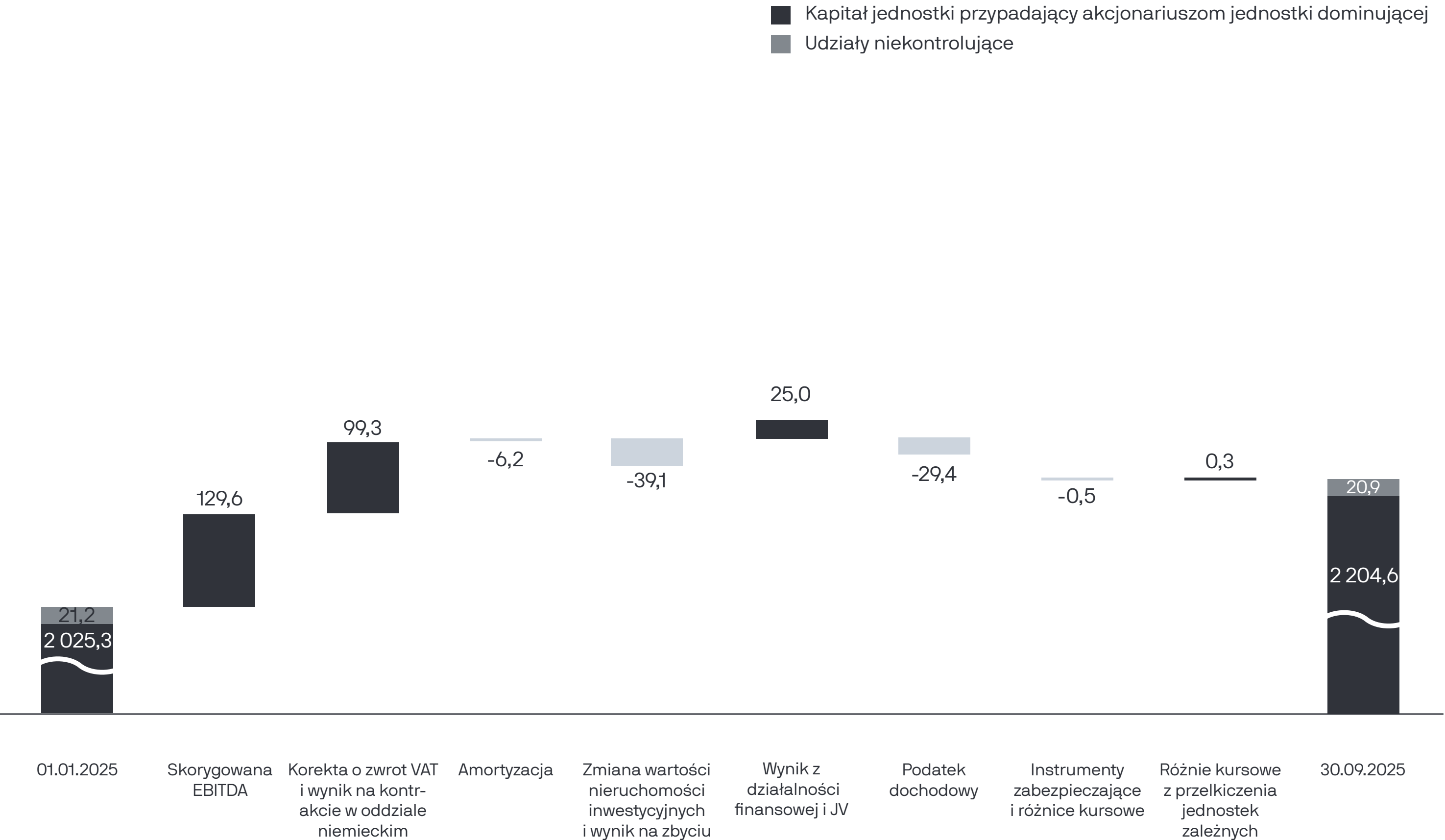
#### WYJAŚNIENIA

- 95,8 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białoleśka II, Osiedle Olimpijczyk II, Apartamenty Jana Pawła 34, Nowa Nakielska by PHN, Nowe Zabłocie
- -84,9 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- -0,2 mln PLN związanych z aktualizacją wartości,
- -0,6 mln PLN związanych z przeniesieniem do rzeczowych aktywów trwałych.



# 5. DANE FINANSOWE

Kapitały własne (mln PLN)



Ruchy na kapitałach w 3 kwartałach 2025:

- Kapitał ogółem: 179,0 mln PLN ( 8,7 %)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 179,3 mln PLN (9,9%)
- Udziały niekontrolujące: -0,3 mln PLN (-1,6 %)

WYJAŚNIENIA

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 2025 roku uległa zwiększeniu o 179,3 mln PLN, w efekcie:

- - zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 179,5 mln PLN,
- - pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 2,0 mln PLN.

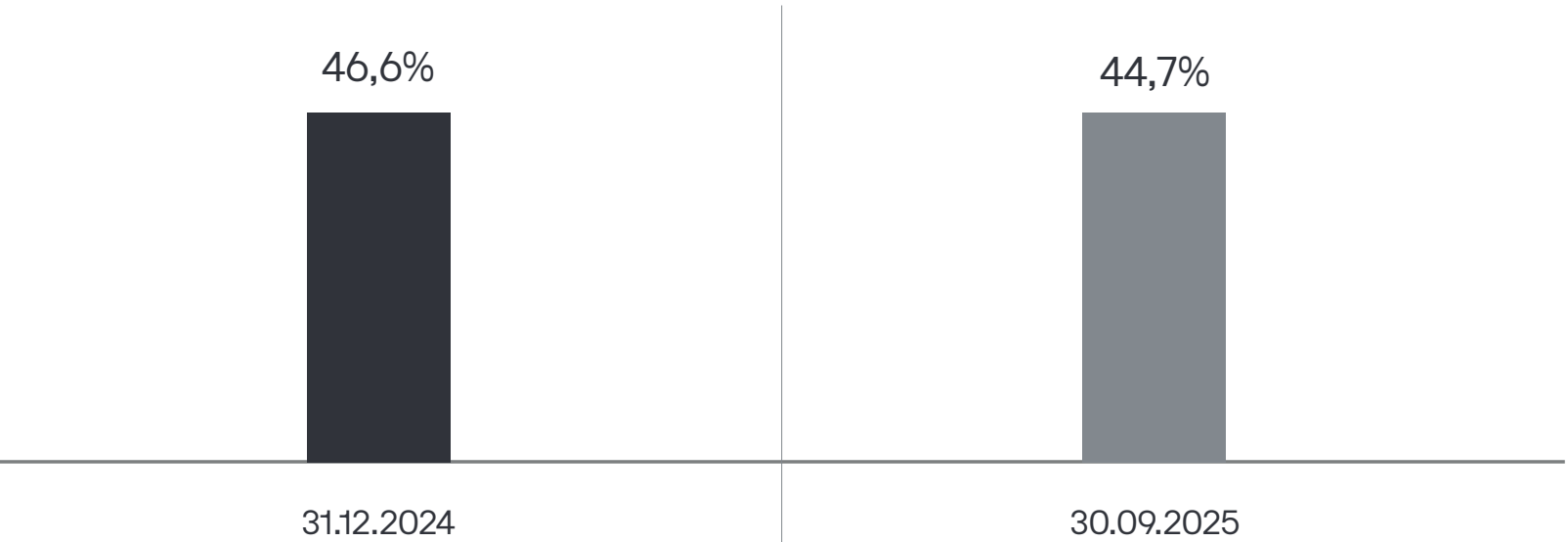




## 5. DANE FINANSOWE

### LTV

[%]



### Zadłużenie

mln



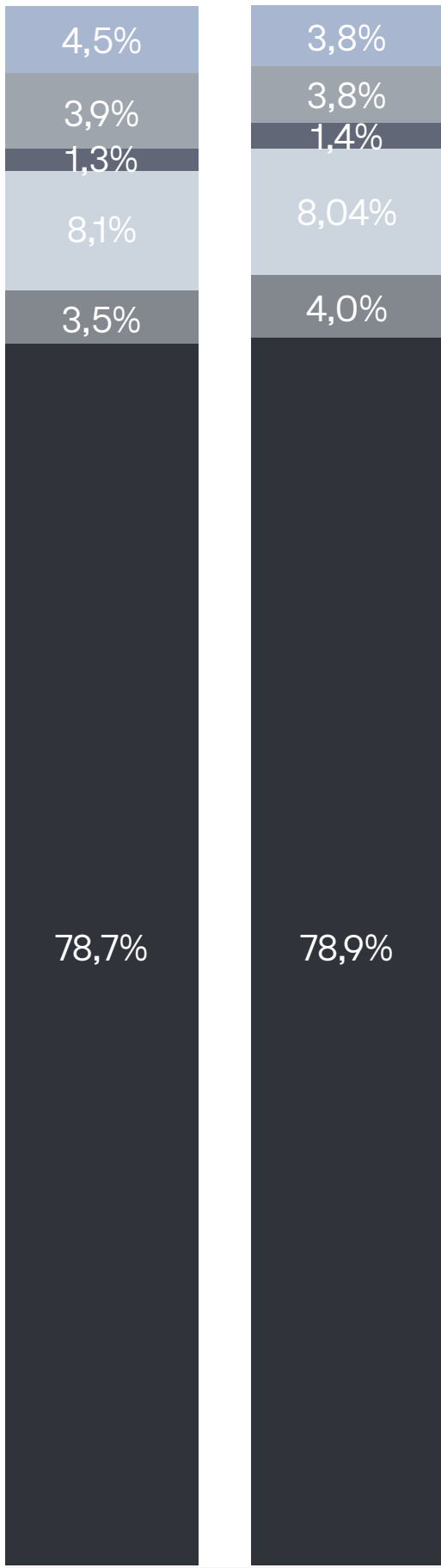
**Spadek wskaźnika LTV spowodowany jest głównie w efekcie spadku zadłużenia.**

Na dzień 30 września 2025 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 87,9 mln PLN oraz 781,3 mln PLN), obligacje korporacyjne (583,2 mln PLN) oraz pożyczki (34,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości oraz finansowaniem działalności deweloperskiej. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

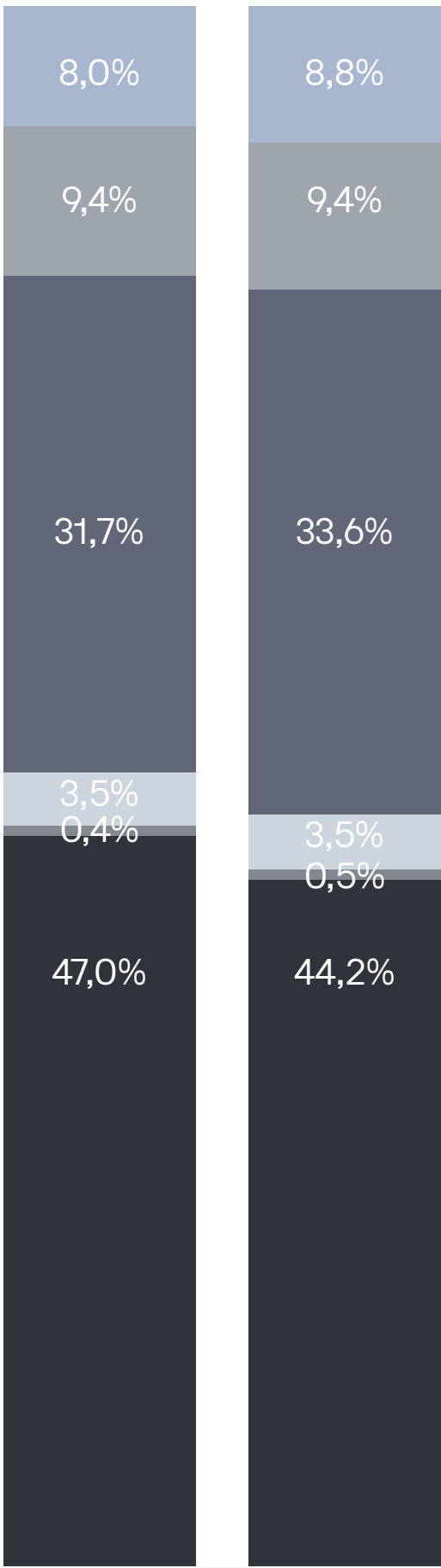
Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie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

Aktywa

Pasywa



30.09.2025 31.12.2024



30.09.2025 31.12.2024

| Aktywa (mln PLN)                                    | 30.09.2025 |       | 31.12.2024 |       |
|-----------------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| Pozostałe                                           | 212,4      | 4,5%  | 174,3      | 3,8%  |
| Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe | 181,9      | 3,8%  | 177,9      | 3,9%  |
| Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży             | 59,8       | 1,3%  | 64,1       | 1,4%  |
| Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych        | 164,9      | 3,5%  | 182,3      | 4,0%  |
| Nieruchomości deweloperskie                         | 378,6      | 8,1%  | 368,5      | 8,0%  |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | 3 696,1    | 78,8% | 3 616,5    | 78,9% |
|                                                     | 4 693,7    | 100%  | 4 583,6    | 100%  |

| Pasywa (mln PLN)            | 30.09.2025 |       | 31.12.2024 |       |
|-----------------------------|------------|-------|------------|-------|
| Zobowiązania i rezerwy      | 373,9      | 8,0%  | 403,7      | 8,8%  |
| Leasing                     | 443,0      | 9,4%  | 429,0      | 9,4%  |
| Zadłużenie finansowe        | 1 486,6    | 31,7% | 1 541,9    | 33,6% |
| Odroczony podatek dochodowy | 164,7      | 3,5%  | 162,4      | 3,5%  |
| Udziały niekontrolujące     | 20,9       | 0,4%  | 21,2       | 0,5%  |
| Kapitał kontrolujący        | 2 204,6    | 47,0% | 2 025,3    | 44,2% |
|                             | 4 693,7    | 100%  | 4 583,6    | 100%  |





# 5. DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe (mln PLN)

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                                                                | Rok zakończony<br>30 września 2025 | Rok zakończony<br>30 września 2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| I. Przychody operacyjne                                                                                              | 630,9                              | 482,3                              |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                                                         | 183,6                              | (12,5)                             |
| III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej                                                               | 208,6                              | (92,8)                             |
| IV. Zysk (strata) netto                                                                                              | 179,2                              | (112,2)                            |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                                                              | 233,9                              | 92,7                               |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                                           | (79,3)                             | (56,1)                             |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                                             | (142,5)                            | 20,2                               |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem                                                                                | 12,1                               | 56,8                               |
|                                                                                                                      | Stan na<br>30 września 2025        | Stan na<br>30 września 2024        |
| IX. Aktywa                                                                                                           | 4 693,7                            | 4 583,6                            |
| X. Zobowiązania długoterminowe                                                                                       | 1 757,3                            | 1 819,1                            |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe                                                                                     | 706,9                              | 715,4                              |
| XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                                | 2 204,6                            | 2 025,3                            |
| XIII. Kapitał zakładowy                                                                                              | 51,2                               | 51,2                               |
| XIV. Liczba akcji (szt.)                                                                                             | 51 217 313                         | 51 217 313                         |
| XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)                 | 3,50                               | -3,57                              |
| XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 43,04                              | 39,54                              |



# 5. DANE FINANSOWE

Działalność kontynuowana – wynik (mln PLN)

| EBITDA na działalności kontynuowanej                                                       | 30.09.2025 | 30.09.2024 | Dynamika |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 630,9      | 482,3      | 31%      |
| Koszty działalności                                                                        | (458,9)    | (328,1)    | -40%     |
| Wynik brutto ze sprzedaży                                                                  | 172,0      | 154,2      | 12%      |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (56,6)     | (53,7)     | -5%      |
| Wynik netto ze sprzedaży                                                                   | 115,4      | 100,5      | 15%      |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu                    | (39,1)     | (100,9)    | 61%      |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (4,3)      | 0,6        | -817%    |
| Pozostałe przychody                                                                        | 116,0      | 14,4       | 706%     |
| Pozostałe koszty                                                                           | (4,4)      | (27,1)     | 84%      |
| Wynik z działalności operacyjnej                                                           | 183,6      | (12,5)     | 1569%    |
| Amortyzacja                                                                                | 6,2        | 6,4        | -3%      |
| EBITDA                                                                                     | 189,8      | (6,1)      | 3211%    |
| Skorygowana EBITDA                                                                         | 129,6      | 106,4      | 21,8%    |





# 5. DANE FINANSOWE

Najem – wynik segmentu (mln PLN)

| Wyniki finansowe z najmu                                                                   | 30.09.2025 | 30.09.2024 | Dynamika |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 206,7      | 220,0      | -6%      |
| Koszty działalności                                                                        | (81,6)     | (78,7)     | -4%      |
| Wynik brutto ze sprzedaży                                                                  | 125,1      | 141,3      | -11%     |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (32,7)     | (33,0)     | 1%       |
| Wynik netto ze sprzedaży                                                                   | 92,4       | 108,3      | -15%     |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu                    | (39,1)     | (100,9)    | 61%      |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (3,2)      | 1,0        | -420%    |
| Pozostałe przychody                                                                        | 114,5      | 2,5        | 4480%    |
| Pozostałe koszty                                                                           | (2,9)      | (3,5)      | 17%      |
| Wynik z działalności operacyjnej                                                           | 161,7      | 7,4        | 2085%    |
| Amortyzacja                                                                                | 0,0        | 0,1        | -100%    |
| EBITDA                                                                                     | 161,7      | 7,5        | 2056%    |
| Skorygowana EBITDA                                                                         | 94,8       | 108,4      | -13%     |



# 5. DANE FINANSOWE

Działalność deweloperska – wynik segmentu (mln PLN)

| Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej                                             | 30.09.2025 | 30.09.2024 | Dynamika |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 117,4      | 1,8        | 6422%    |
| Koszty działalności                                                                        | (86,7)     | (1,6)      | -5319%   |
| Wynik brutto ze sprzedaży                                                                  | 30,7       | 0,2        | 15250%   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (4,6)      | (2,2)      | -109%    |
| Wynik netto ze sprzedaży                                                                   | 26,1       | (2,0)      | 1405%    |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | 0,0        | 0,0        | 0%       |
| Pozostałe przychody                                                                        | 0,3        | 0,1        | 200%     |
| Pozostałe koszty                                                                           | (0,3)      | (0,6)      | 50%      |
| Wynik z działalności operacyjnej                                                           | 26,1       | (2,5)      | 1144%    |
| Amortyzacja                                                                                | 0,0        | 0,0        | 0%       |
| EBITDA                                                                                     | 26,1       | (2,5)      | 1144%    |
| Skorygowana EBITDA                                                                         | 26,1       | (2,5)      | 1144%    |





# 5. DANE FINANSOWE

Działalność budowlana – wynik segmentu (mln PLN)

| Wyniki finansowe z działalności budowlanej                                                 | 30.09.2025 | 30.09.2024 | Dynamika |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 266,4      | 223,8      | 19%      |
| Koszty działalności                                                                        | (255,9)    | (215,7)    | -19%     |
| Wynik brutto ze sprzedaży                                                                  | 10,5       | 8,1        | 30%      |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (7,0)      | (6,8)      | -3%      |
| Wynik netto ze sprzedaży                                                                   | 3,5        | 1,3        | 169%     |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | (1,1)      | (0,7)      | -57%     |
| Pozostałe przychody                                                                        | 1,1        | 1,9        | -42%     |
| Pozostałe koszty                                                                           | (1,1)      | (22,8)     | 95%      |
| Wynik z działalności operacyjnej                                                           | 2,4        | (20,3)     | 112%     |
| Amortyzacja                                                                                | 1,4        | 1,1        | 27%      |
| EBITDA                                                                                     | 3,8        | (19,2)     | 120%     |
| Skorygowana EBITDA                                                                         | 10,4       | 2,2        | 373%     |



## 5. DANE FINANSOWE

Pozostała działalność – wynik (mln PLN)

| Wyniki finansowe z pozostałej działalności                                                 | 30.09.2025 | 30.09.2024 | Dynamika  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                     | 40,4       | 36,7       | 10%       |
| Koszty działalności                                                                        | (34,7)     | (32,1)     | 8%        |
| Wynik brutto ze sprzedaży                                                                  | 5,7        | 4,6        | 24%       |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                         | (0,5)      | (0,5)      | 0%        |
| Wynik netto ze sprzedaży                                                                   | 5,2        | 4,1        | 27%       |
| Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych | 0,0        | 0,3        | -100%     |
| Pozostałe przychod                                                                         | 0,0        | 9,8        | -100%     |
| Pozostałe koszty                                                                           | (0,1)      | (0,1)      | 0%        |
| Wynik z działalności operacyjnej                                                           | 5,1        | 14,1       | -64%      |
| Amortyzacja                                                                                | 3,7        | 4,1        | -10%      |
| EBITDA                                                                                     | 8,8        | 18,2       | -52%      |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                  | <b>8,8</b> | <b>8,4</b> | <b>5%</b> |





## 5. DANE FINANSOWE

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (mln PLN)

| Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów | 30.09.2025    | 30.09.2024    | Dynamika   |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                        | (11,8)        | (11,2)        | -5%        |
| Wynik netto ze sprzedaży                                                  | (11,8)        | (11,2)        | -5%        |
| Pozostałe przychody                                                       | 0,1           | 0,1           | 0,0%       |
| Pozostałe koszty                                                          | 0,0           | (0,1)         | 100%       |
| Wynik z działalności operacyjnej                                          | (11,7)        | (11,2)        | -4%        |
| Amortyzacja                                                               | 1,2           | 1,1           | 9%         |
| EBITDA                                                                    | (10,5)        | (10,1)        | -4%        |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                 | <b>(10,5)</b> | <b>(10,1)</b> | <b>-4%</b> |

## 6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

### Kluczowe informacje

Istniejąca powierzchnia biurowa [mln mkw.]: **6,25**

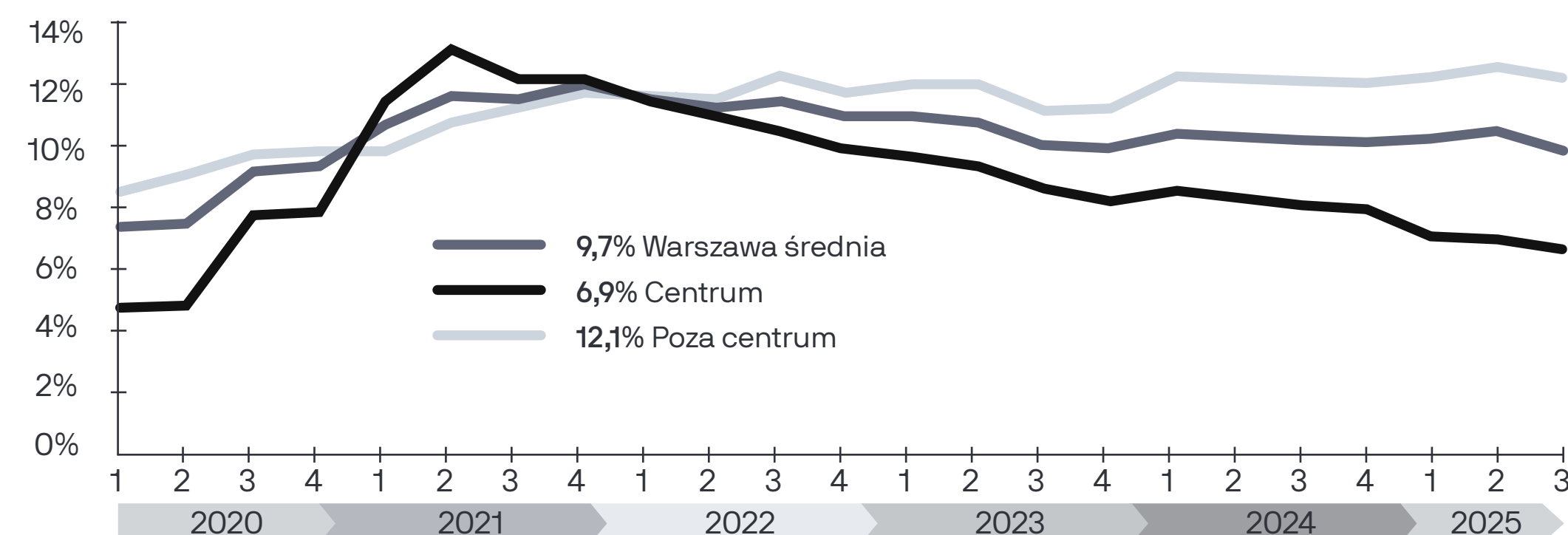
Nowa podaż [mkw.]: **89 000**

Powierzchnia w budowie [mkw.]: **141 200**

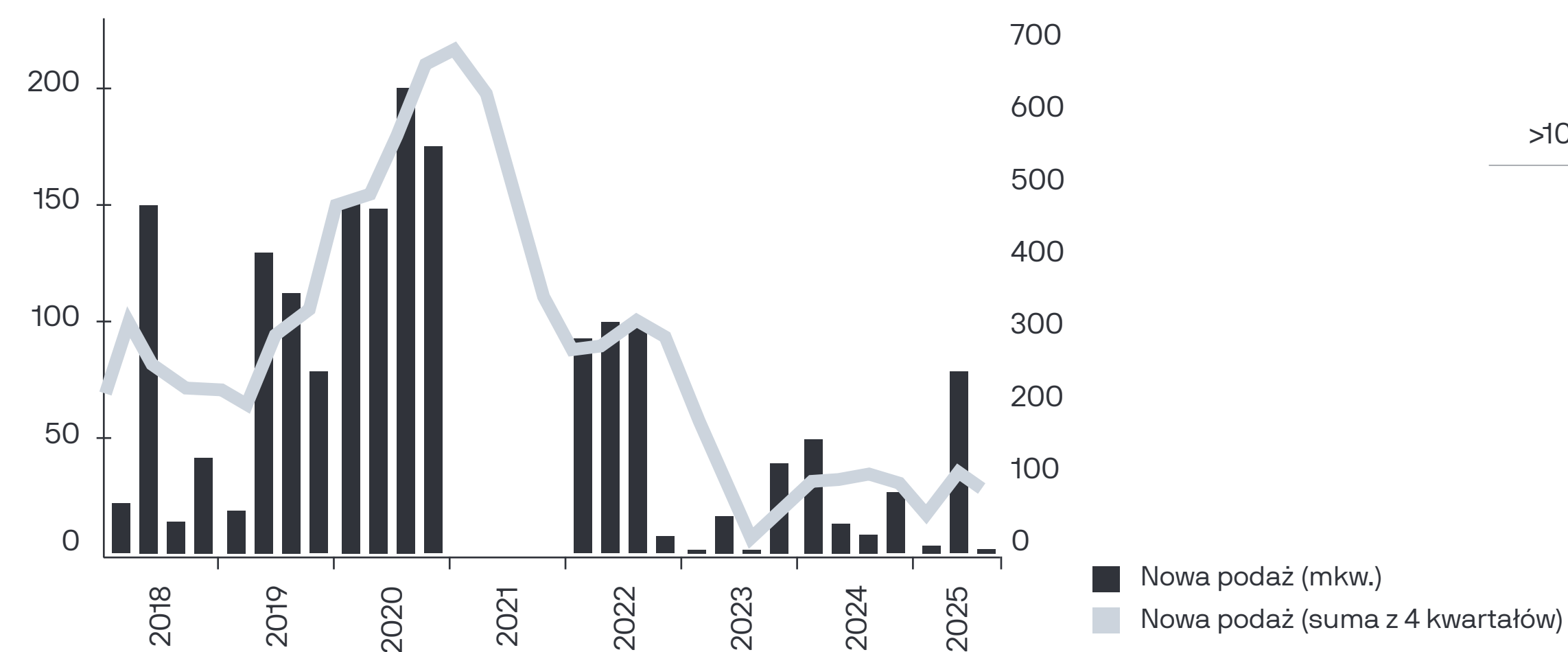
Popyt brutto [mkw.]: **486 600**

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

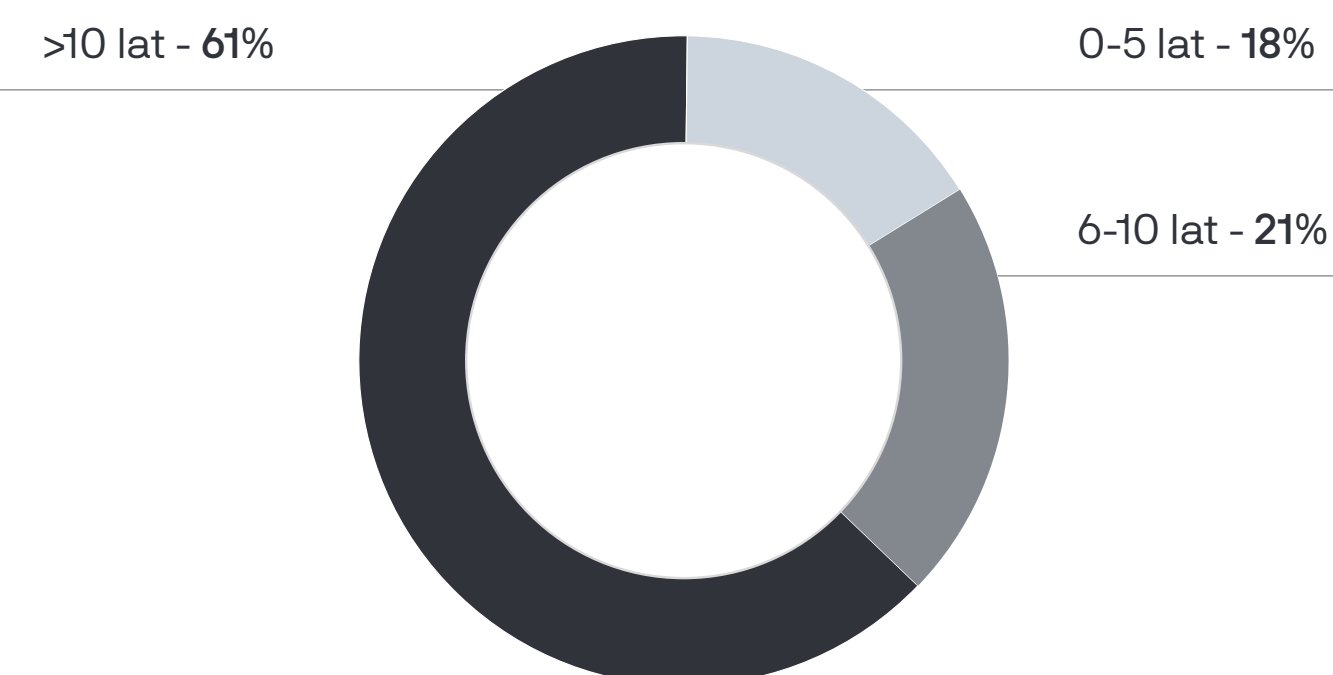
### Poziom pustostanów w Warszawie



### Nowa podaż (tys. mkw.)



### Podaż istniejącej powierzchni biurowej wg wieku



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

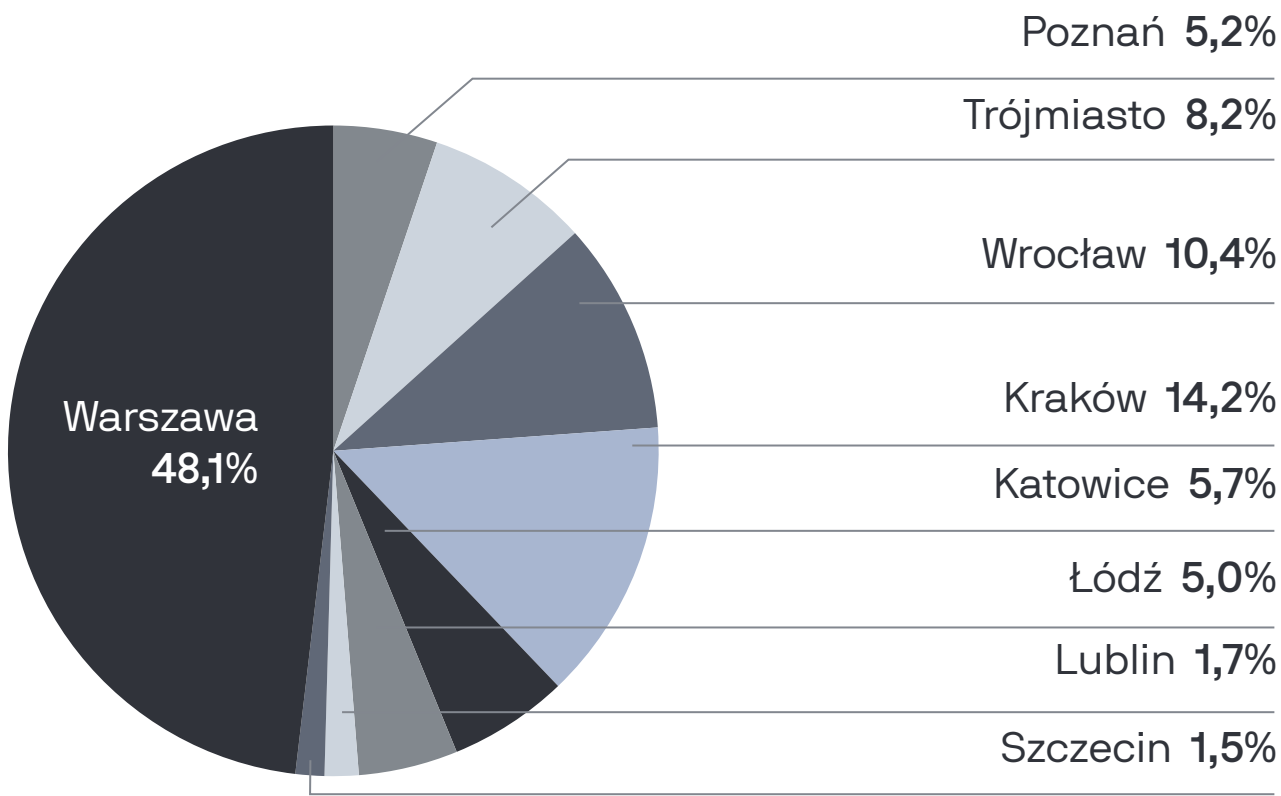




## 6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

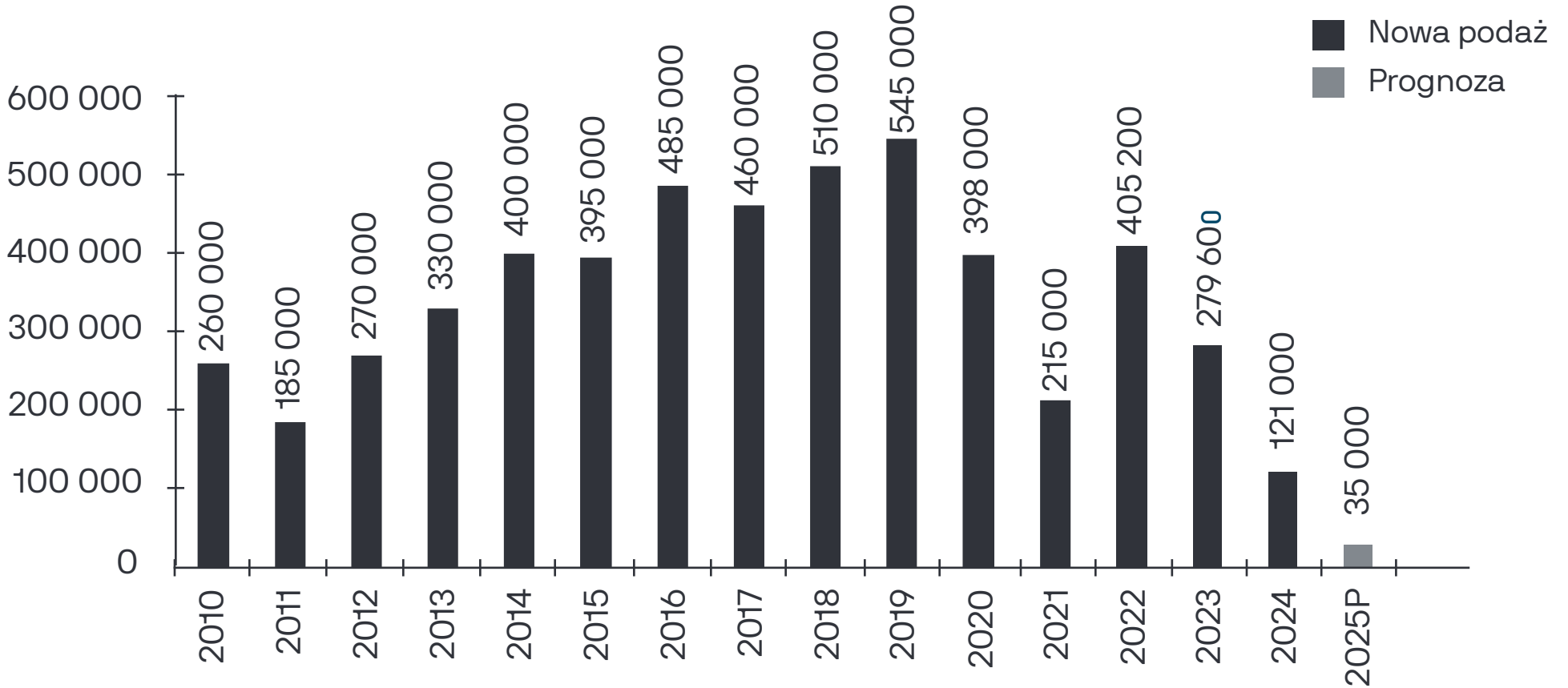
| MIASTO     | ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.] | POPYT [mkw.] | NOWA PODAŻ [mkw.] | WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%] | CZYNSZ BAZOWY [EUR/mkw./miesiąc]                  |
|------------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|
| WARSZAWA   | 6 245 100                          | 486 600      | 88 700            | 9,7                      | centrum: 24,00-27,00<br>poza centrum: 15,00-19,00 |
| KRAKÓW     | 1 846 700                          | 203 900      | 11 950            | 18,6                     | 15,00-17-50                                       |
| WROCŁAW    | 1 344 200                          | 107 400      | 0                 | 21,8                     | 13,50-16,00                                       |
| TRÓJMIASTO | 1 067 000                          | 71 700       | 0                 | 11,9                     | 14,00-15,00                                       |
| KATOWICE   | 741 800                            | 31 500       | 0                 | 23,4                     | 13,50-15,50                                       |
| POZNAŃ     | 675 000                            | 51 300       | 2 400             | 13,6                     | 13,50-16,00                                       |
| ŁÓDŹ       | 642 700                            | 33 800       | 0                 | 19,7                     | 12,50-13,75                                       |
| SZCZECIN   | 189 650                            | 6 550        | 0                 | 6,8                      | 13,00-13,75                                       |
| LUBLIN     | 225 400                            | 15 600       | 3 700             | 10,3                     | 12,00-13,75                                       |

Zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych (%)



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

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (mkw)



Dziękujemy

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

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

e-mail: sekretariat@phnsa.pl