

# Skonsolidowane wyniki finansowe za III kwartały 2024

Prezentacja wynikowa  
Warszawa, 19 listopada 2024

## SPIS TREŚCI

### 1. KLUCZOWE DANE ZA III KWARTAŁY 2024

### 2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W III KWARTALE 2024

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

### 3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

- Projekty biurowe
- Projekty magazynowe
- Projekty mieszkaniowe

### 4. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTAŁACH 2024

### 5. DANE FINANSOWE

### 6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



## KLUCZOWE DANE ZA III KWARTAŁY 2024



## KLUCZOWE CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI III KWARTAŁÓW 2024



1. Wyższy wynik z najmu o **32,9 mln PLN** wynika głównie ze wzrostu przychodów z najmu nowej powierzchni
2. Skorygowana EBITDA wyższa o **29,7 mln PLN** jest głównie efektem wzrostu wyniku w segmencie najmu
3. Wynik netto ze sprzedaży wyższy o **25,1 mln PLN** wynika głównie ze wzrostu wyniku w segmencie najmu

## PORTFEL GRUPY PHN

Wartość portfela



**3,5** (mld PLN)

Liczba nieruchomości



**150**

Zarządzana powierzchnia



**500** (tys. mkw.)

Grunty inwestycje



**270** (ha)

## PROGRAM INWESTYCYJNY

Wybudowana powierzchnia  
biurowa



**78 600** (mkw.)

Powierzchnia biurowa  
w budowie



**15 169** (mkw.)

Liczba wybudowanych  
mieszkań



**1 352** (szt.)

Liczba mieszkań  
w budowie



**603** (szt.)

### PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN POD WZGLĘDEM PLANOWANYCH DZIAŁAŃ

#### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN NA DZIEŃ 30.09.2024

##### POZOSTAJĄCE W PORTFELU



- Liczba nieruchomości: **45**
- Łączna wartość: **2 439,8 mln PLN**
- NOI\*: **120,9 mln PLN**
- YIELD\*: **6,9%**
- GLA: **308 tys. mkw.**

##### DO OPTYMALIZACJI



- Liczba nieruchomości: **30**
- Łączna wartość: **218,1 mln PLN**
- NOI\*: **1,9 mln PLN**
- YIELD\*: **1,8%**
- GLA: **53,3 tys. mkw.**

##### PROJEKTY INWESTYCYJNE



- Liczba nieruchomości: **54**
- Łączna wartość: **699,3 mln PLN**
- NOI\*: **11,7 mln PLN**
- YIELD\*: **2,2%**
- GLA: **126,5 tys. mkw.**

##### NA SPRZEDAŻ

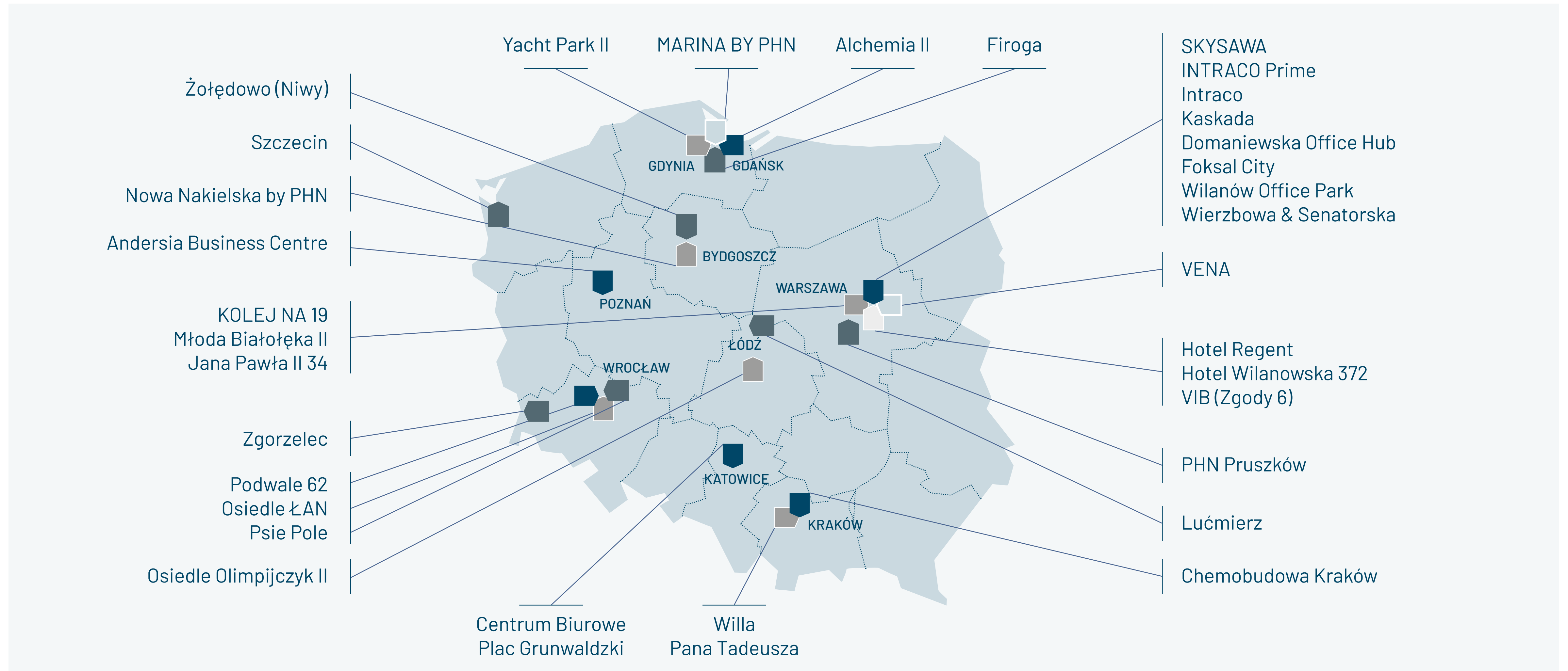


- Liczba nieruchomości: **21**
- Łączna wartość: **88,9 mln PLN**
- NOI\*: **2,3 mln PLN**
- YIELD\*: **3,4%**
- GLA: **12,8 tys. mkw.**

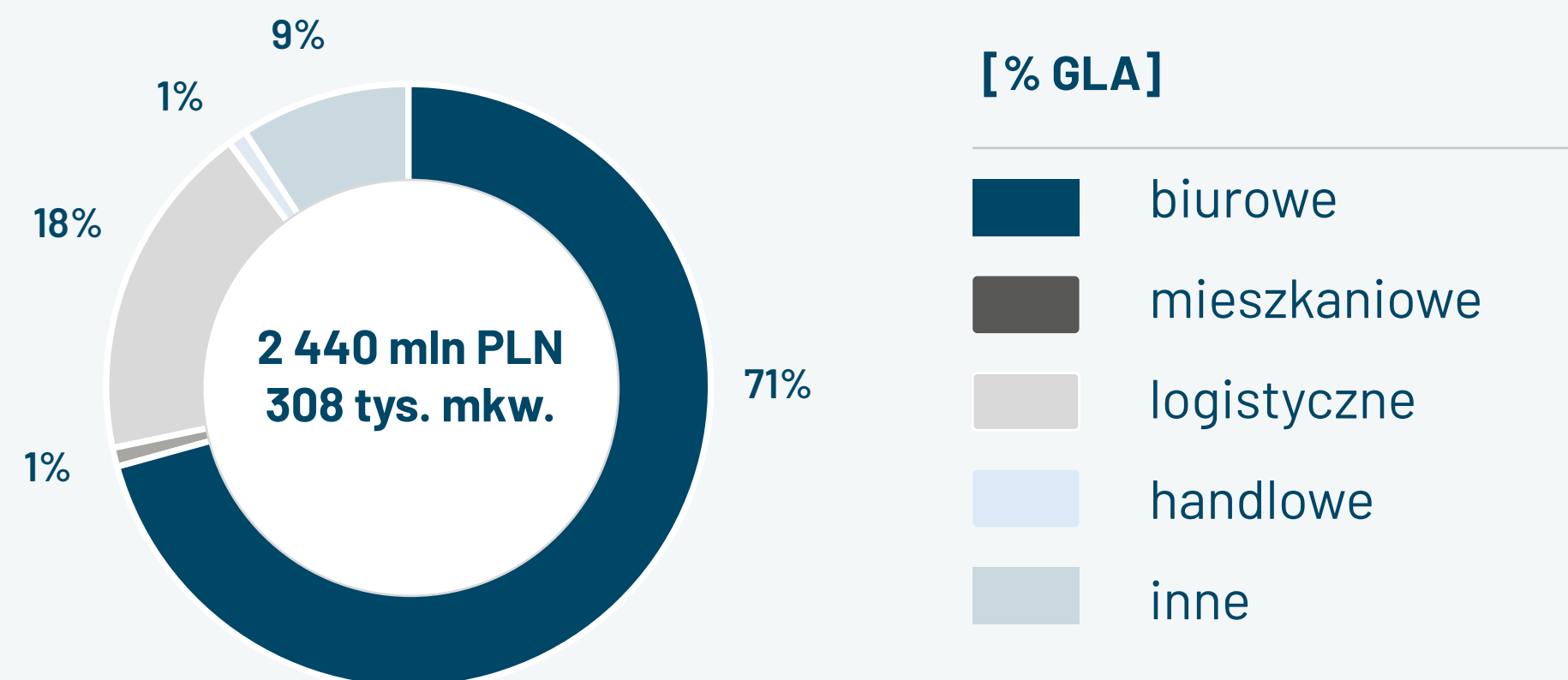
### TOP 10 NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH GRUPY PHN

	<b>NIERUCHOMOŚĆ</b>	<b>LOKALIZACJA</b>	<b>WARTOŚĆ</b>	<b>GLA</b>
1.	<b>SKYSAWA</b>	Warszawa	621 mln PLN	34 500 mkw.
2.	<b>ALCHEMIA II</b>	Gdańsk	210 mln PLN	25 500 mkw.
3.	<b>DOMANIEWSKA OFFICE HUB</b>	Warszawa	198 mln PLN	28 200 mkw.
4.	<b>INTRACO PRIME</b>	Warszawa	167 mln PLN	13 000 mkw.
5.	<b>KASKADA</b>	Warszawa	132 mln PLN	17 200 mkw.
6.	<b>ANDERSIA BUSINESS CENTRE</b>	Poznań	131 mln PLN	14 500 mkw.
7.	<b>WILANÓW OFFICE PARK</b>	Warszawa	115 mln PLN	17 600 mkw.
8.	<b>INTRACO</b>	Warszawa	120 mln PLN	28 100 mkw.
9.	<b>WIERZBOWA &amp; SENATORSKA</b>	Warszawa	92 mln PLN	8 800 mkw.
10.	<b>FOKSAL CITY</b>	Warszawa	42 mln PLN	3 400 mkw.
			<b>1 828 mln PLN</b>	<b>190 800 mkw.</b>

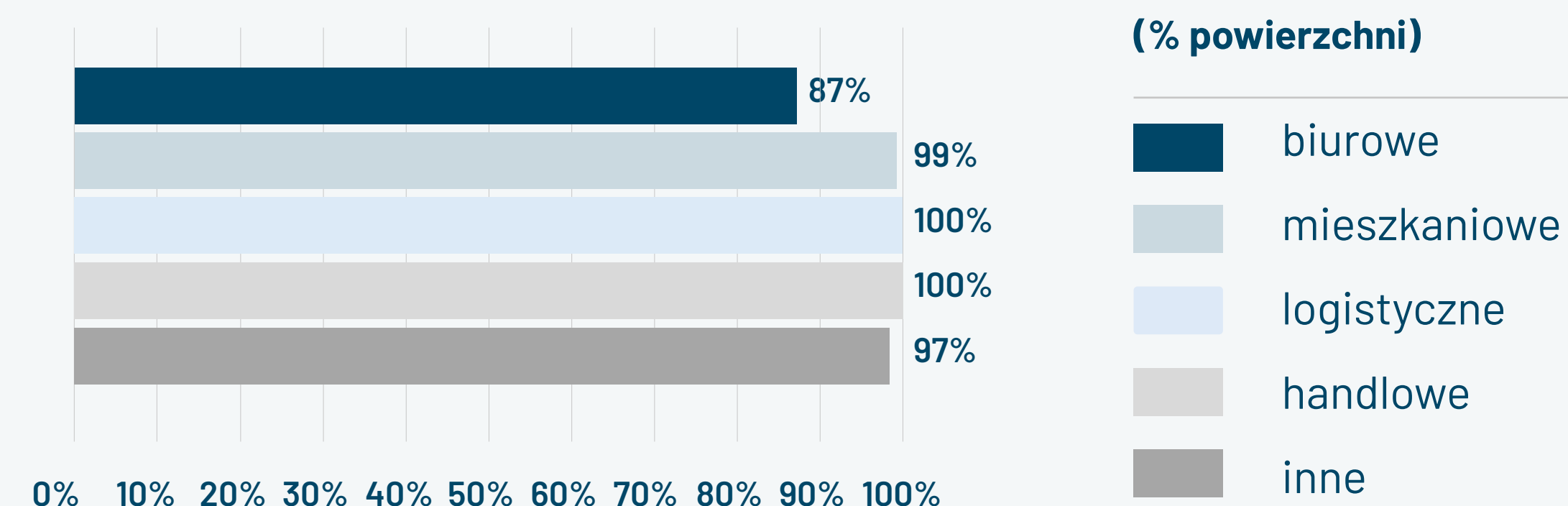
## KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN



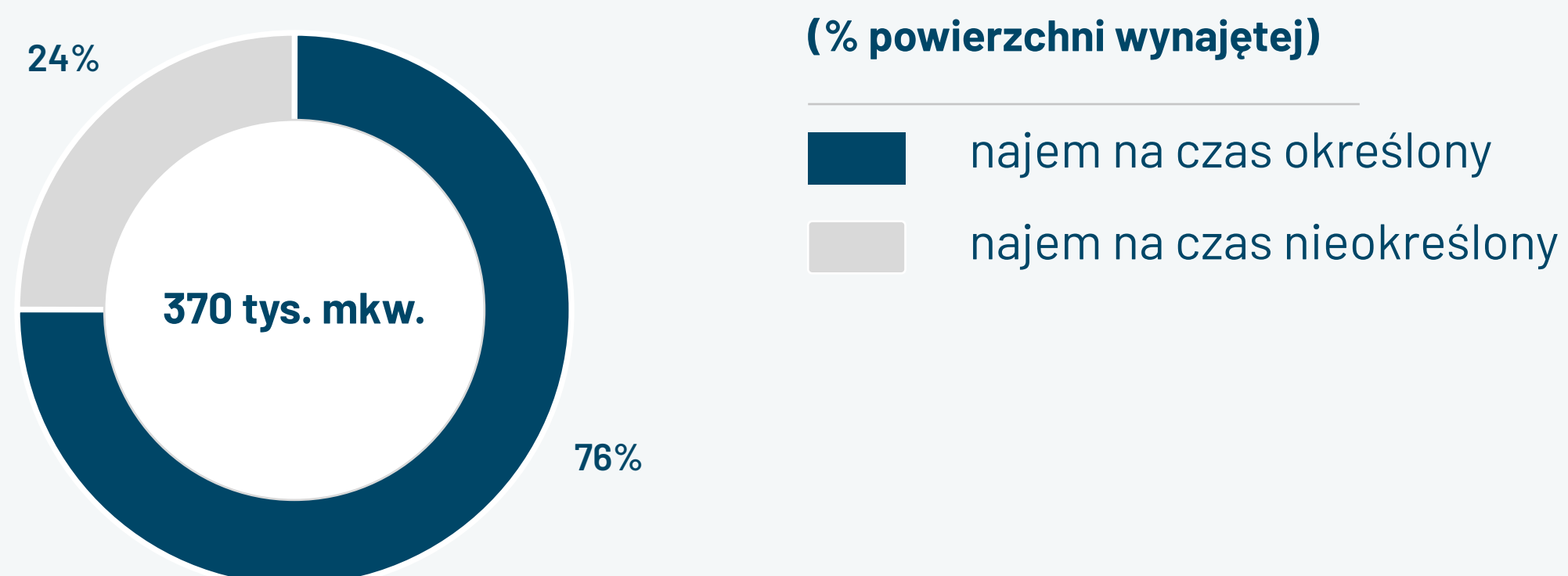
### STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU WG WYKORZYSTANIA



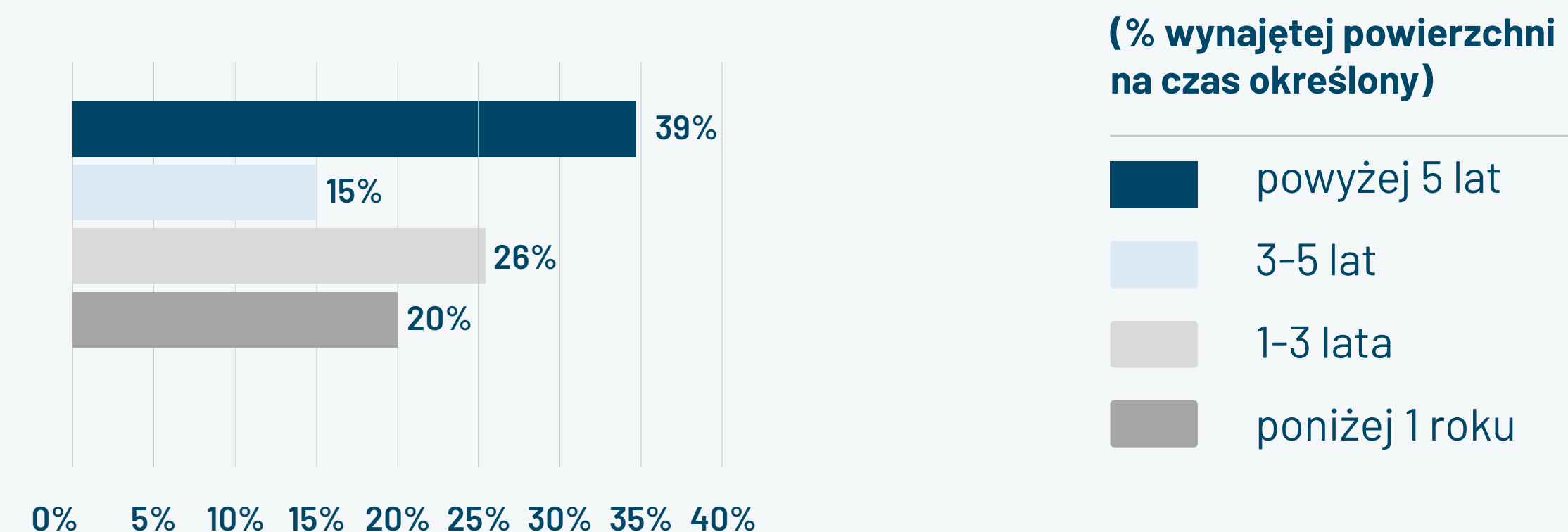
### STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU



### PODZIAŁ WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI WG OKRESU TRWANIA UMOWY



### STRUKTURA UMÓW NAJMU NA CZAS OKREŚLONY





#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW BIUROWYCH I MAGAZYNOWYCH

	LOKALIZACJA	PRZEZNACZENIE	GLA	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZT PROJEKTU
PROJEKTY W REALIZACJI						
<b>VENA</b>	Warszawa	biurowe	15 169 mkw.	2024	2026	201 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE						
<b>MARINA BY PHN</b>	Gdynia	biurowe	27 000 mkw.	-	-	-
<b>ZGORZELEC</b> (formuła JV)	Zgorzelec	magazynowe	220 000 mkw.	2025	2027	poufne
<b>PHN PRUSZKÓW II ETAP</b>	Brwinów	magazynowe	85 000 mkw.	2025	2027	280 mln PLN

### VENA

#### Główne atuty:

Nowoczesny i kameralny biurowiec klasy A  
Liczne udogodnienia dla najemców

#### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa  
GLA: 15 169 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 1Q 2026  
Koszty projektu: 201,4 mln PLN



#### Status prac:

Realizowane są prace budowlane tj. wykonywana jest konstrukcja żelbetowa trzeciej kondygnacji naziemnej budynku oraz strop nad kondygnacją -1 garażu w części poza obrysem budynku.

### MARINA BY PHN (w przygotowaniu)

#### Główne atuty:

Wielofunkcyjny kompleks biurowy  
Położenie w nadmorskiej części Gdyni

#### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: ul. Hryniewickiego 10, Gdynia  
GLA: ok. 27 000 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: TBC  
Termin zakończenia budowy: TBC



#### Status prac:

Teren inwestycji objęty będzie konkursem na zagospodarowanie terenów Molo Rybackiego w Gdyni. Dalsze działania dla projektu MARINA BY PHN, w tym m.in. rozpoczęcie prac projektowych i budowlanych uzależnione będą od panującej sytuacji na rynku.

#### ZGORZELEC (projekt planowany)

**Główne atuty:**

Położenie przy autostradzie A4  
Projekt w formule JV z Hillwood

**Podstawowe parametry:**

GLA: ok. 220 tys. mkw.  
Powierzchnia terenu: ok. 45 ha  
Termin rozpoczęcia budowy: 2025  
Termin zakończenia budowy: 2027  
Koszty projektu: poufne

#### PARK LOGISTYCZNY ZGORZELEC



**Status prac:**

W marcu 2024 r. uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, a w kwietniu 2024 r. pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni. Rozpoczęcie prac budowlanych uzależnione jest od pozyskania najemców na wymaganą część powierzchni najmu.

#### PHN PRUSZKÓW II ETAP (projekt planowany)

**Główne atuty:**

Położenie 3 km od węzła Pruszków  
Park magazynowy klasy A

**Podstawowe parametry:**

GLA: ok. 85 tys. mkw.  
Powierzchnia terenu: ok. 18 ha  
Termin rozpoczęcia budowy: 2025  
Termin zakończenia budowy: 2027  
Koszty projektu: 280 mln PLN

#### PHN PRUSZKÓW II



**Status prac:**

W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych uzależnione jest od pozyskania najemców na wymaganą część powierzchni najmu. Pierwszy etap projektu PHN PRUSZKÓW wynajęty jest w 100%.

#### ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ	SPRZEDAŻ	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZT PROJEKTU
PROJEKTY W ZAKOŃCZONE						
<b>KOLEJ NA 19</b>	Warszawa	148	115	2022	2024	105 mln PLN
<b>OSIEDLE ŁAN</b>	Wrocław	176	138	2022	2024	83 mln PLN
		<b>324</b>				<b>188 mln PLN</b>
PROJEKTY W BUDOWIE						
<b>MŁODA BIAŁOŁĘKA II ETAP</b>	Warszawa	181	84	2023	2025	96 mln PLN
<b>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II ETAP</b>	Łódź	132	55	2023	2025	60 mln PLN
<b>WILLA PANA TADEUSZA</b>	Kraków	120	sprzedaż nierozpoczęta	2024	2025	99 mln PLN
<b>NOWA NAKIELSKA BY PHN I ETAP</b>	Bydgoszcz	170	sprzedaż nierozpoczęta	2024	2026	79 mln PLN
		<b>603</b>				<b>334 mln PLN</b>
PROJEKTY PLANOWANE						
<b>JANA PAWŁA II 34</b>	Warszawa	46		2025	2027	
<b>ŁĘŻYCA I ETAP</b>	Zielona Góra	59		2025	2027	
<b>YACHT PARK II ETAP</b>	Gdynia	131		TBC	TBC	
<b>MŁODA BIAŁOŁĘKA III ETAP</b>	Warszawa	154		2025	2028	
<b>OSIEDLE ŁAN II ETAP</b>	Wrocław	120		2026	2028	
<b>NOWA NAKIELSKA BY PHN II ETAP</b>	Bydgoszcz	125		2026	2028	
<b>CZERWONAK</b>	Annowo, Bolechówko	64		2026	2027	
		<b>699</b>				

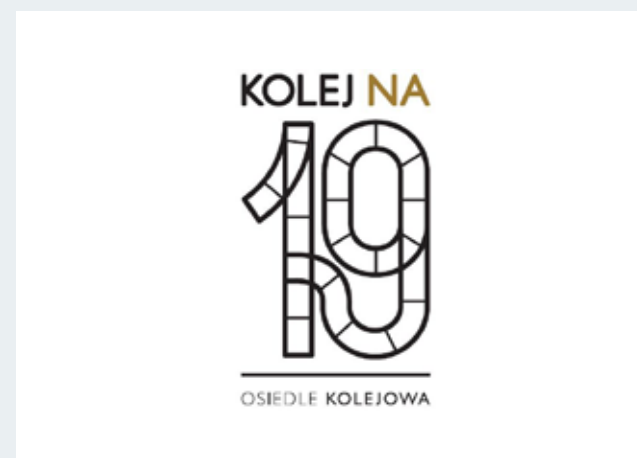
## KOLEJ NA 19

### Główne atuty:

Nowoczesne osiedle o wyjątkowej architekturze  
Funkcjonalna aranżacja stref zielonych

### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: ul. Kolejowa 19, Warszawa  
Generalny wykonawca: UNIBEP S.A.  
PUM: 7 236 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2022  
Termin zakończenia budowy: zakończona 3Q 2024  
Koszty projektu: 105 mln PLN



### Status prac:

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji KOLEJ NA 19. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom.

**Liczba mieszkań (ogółem): 148**

### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **116** | Umowy rezerwacyjne: **2** | **78%** mieszkań w inwestycji

## OSIEDLE ŁAN

### Główne atuty:

Kameralne osiedle mieszkaniowe  
Przestrzeń rekreacyjna dla rodzin z dziećmi

### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: ul. Zatorska, Wrocław  
Generalny wykonawca: CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A.  
PUM: 8 132 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2022  
Termin zakończenia budowy: zakończona 3Q 2024  
Koszty projektu: 83 mln PLN



### Status prac:

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji OSIEDLE ŁAN. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom.

**Liczba mieszkań (ogółem): 176**

### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **142** | Umowy rezerwacyjne: **1** | **81%** mieszkań w inwestycji

#### MŁODA BIAŁOŁĘKA II ETAP

##### Główne atuty:

Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy  
Niska zabudowa z przestronnym patio

##### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna  
Generalny wykonawca: ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o.  
PUM: 10 617 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2023  
Termin zakończenia budowy: 2Q 2025  
Koszty projektu: 96 mln PLN



##### Status prac:

Trwają prace konstrukcyjne na drugich i trzecich piętrach oraz prace instalacji elektrycznych w garażach. Rozpoczęto prace murarskie na parterach.

**Liczba mieszkań (ogółem): 181**

##### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **84** | Umowy rezerwacyjne: **8** | **47%** mieszkań w inwestycji

#### OSIEDLE OLIMPIJCZYK II ETAP

##### Główne atuty:

Funkcjonalne osiedle mieszkaniowe  
Położenie w zielonej części Łodzi

##### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 119 i 121  
Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.  
PUM: 7 920 mkw.  
Termin rozpoczęcia budowy: 3Q 2023  
Termin zakończenia budowy: 1Q 2025  
Koszty projektu: 60 mln PLN



##### Status prac:

Trwają prace elewacyjne, montaż instalacji wewnętrznych oraz tynków i posadzek w częściach wspólnych. Zakończono montaż okien. Rozpoczęto montaż drzwi do lokali.

**Liczba mieszkań (ogółem): 132**

##### Stan sprzedaży:\*

Umowy deweloperskie: **59** | Umowy rezerwacyjne: **4** | **45%** mieszkań w inwestycji

#### WILLA PANA TADEUSZA

##### Główne atuty:

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

##### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: Kraków, ul. Pana Tadeusza  
Generalny Wykonawca: CHEMOBUDOWA-KRAKÓW S.A.  
PUM: 7 305 mkw. (120 mieszkań)  
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 4Q 2025  
Koszty projektu: 99 mln PLN

#### WILLA PANA TADEUSZA



##### Status prac:

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

#### NOWA NAKIELSKA BY PHN I ETAP

##### Główne atuty:

Inwestycja inspirowana industrialną historią miejsca  
Bliskość Kanału Bydgoskiego i centrum miasta

##### Podstawowe parametry:

Lokalizacja: Bydgoszcz, ul. Nakielska 53  
Generalny Wykonawca: ALSTAL Grupa Budowlana Sp. z o.o.  
PUM: 9 540 mkw. (170 mieszkań)  
Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2024  
Termin zakończenia budowy: 2Q 2026  
Koszty projektu: 77,4 mln PLN



##### Status prac:

Zawarto umowę z generalnym wykonawcą. W październiku przekazano plac budowy do generalnego wykonawcy. Rozpoczęto prace budowlane.

### JANA PAWŁA II 34

**Główne atuty:**

Inwestycja mieszkaniowa z segmentu premium  
Położenie w centrum stolicy

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: Warszawa, al. Jana Pawła II 34  
PUM i PUU: ok. 2 400 mkw. (46 mieszkań)



**Status prac:**

Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji. Trwają prace projektowe związane z usunięciem kolizji stacji TRAF0.

### ŁĘŻYCA I ETAP

**Główne atuty:**

Urokliwe osiedle w Zielonej Górze  
Lokalizacja wśród malowniczych terenów zielonych

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: Zielona Góra - Łężyca  
PUM i PUU: ok. 3 383 mkw. (59 mieszkań)



**Status prac:**

W maju 2024 r. uzyskano pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Trwa postępowanie przetargowe na wybór generalnego wykonawcy. Realizowane są prace projektowe kolejnych etapów inwestycji.



#### YACHT PARK II ETAP

**Główne atuty:**

Prestiżowy kompleks apartamentów  
Osiedle z widokiem na marinę

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: Gdynia, ul. Arkadiusza Rybickiego  
PUM: ok. 9 855 mkw. (131 mieszkań)



**Status prac:**

W maju 2024 r. zawarto umowę z projektantem i rozpoczęto fazę wykonania koncepcji konkursowej.

#### MŁODA BIAŁOŁĘKA III ETAP

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna  
PUM: ok. 8 400 mkw. (154 mieszkania)



**Status prac:**

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

#### OSIEDLE ŁAN II ETAP

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: ul. Zatorska, Wrocław  
PUM: 5 500 mkw. (120 mieszkań)



**Status prac:**

Trwają prace projektowe. Planowane złożenie wniosku o pozwolenie na budowę na I kwartał 2025 r..

#### NOWA NAKIELSKA BY PHN II ETAP

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: Bydgoszcz, ul. Nakielska  
PUM: 6 700 mkw. (125 mieszkań)



**Status prac:**

Opracowano dokumentację projektową i złożono wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

#### CZERWONAK

**Główne atuty:**

Osiedle domów jednorodzinnych z segmentu premium  
Położenie 25 min. od centrum Poznania

**Podstawowe parametry:**

Lokalizacja: Annowo, Bolechówek, gmina Czerwonak  
PUM: 3 740 mkw. (32 budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej)

#### CZERWONAK



**Status prac:**

Trwają prace nad opracowaniem koncepcji wielobranżowej inwestycji.

## 1. PRZYŁĄCZE DLA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ

PHN inwestuje w odnawialne źródła energii rozwijając nową linię biznesową tj. segment fotowoltaiczny. Pierwsza farma o niemal 28 MW mocy zainstalowanej powstanie przy miejscowości Owińska w gminie Czerwonak w Wielkopolsce. Firma otrzymała warunki przyłącza planowanej instalacji OZE do sieci elektroenergetycznej, kluczowy dokument, warunkujący przeprowadzenie inwestycji.



### Podstawowe parametry inwestycji:

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



## 2. UZGODNIENIA DROGOWE DLA INWESTYCJI W ZGORZELCU

Spółka powołana przez PHN i Hillwood uzyskała pozytywną decyzję na realizację inwestycji drogowej. Droga ta będzie łączyła zjazd z autostrady A4 oraz drogę krajową nr 30 z drogą wojewódzką nr 351 w Zgorzelcu. Na podstawie zawartej umowy drogowej z Gminą Zgorzelec i pozytywnej decyzji na realizację inwestycji drogowej, planowana jest realizacja układu drogowego. Data realizacji uzależniona jest od terminu rozpoczęcia budowy hal.



### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Zgorzelec
- Łącznik dróg: zjazd z A4 oraz DK 30 z DW 351 w Zgorzelcu
- Planowane rozpoczęcie budowy: 2025
- Planowany termin realizacji: 2027



## 3. EMISJA OBLIGACJI SERII D

PHN pozyskał 230 mln PLN z emisji obligacji korporacyjnych. Pieniądze zostaną przeznaczone na sfinansowanie nowych inwestycji w segmencie biurowym i logistycznym oraz refinansowanie części zadłużenia. Dotychczas uplasowane zostały trzy emisje o łącznej wartości 705 mln PLN, które były obejmowane przez inwestorów kwalifikowanych i przy korzystnych dla spółki marżach, niższych niż średnia rynkowa w segmencie nieruchomości.



### Podstawowe parametry emisji obligacji serii D:

- Data emisji: 5 marca 2024
- Data wykupu: 5 marca 2027
- Oprocentowanie: zmienne, oparte o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,90%
- Średnia stopa redukcji: 4,78%



### 4. NOWA OFERTA WYNAJMU MIESZKAŃ I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

PHN przygotowuje nową, atrakcyjną ofertę, w ramach której wybrane nieruchomości zostaną przeznaczone pod wynajem mieszkań oraz na sprzedaż. Do wynajmu przeznaczono mieszkania w atrakcyjnych lokalizacjach, o zróżnicowanych metrażach oraz funkcjonalnym układzie pokoi. Natomiast do sprzedaży skierowane zostały te aktywa, które po wnikliwej ocenie, nie pasują do docelowej struktury portfela Grupy PHN.



#### Podstawowe parametry oferty:

- Lokalizacja mieszkań na wynajem: Warszawa
- Metraże mieszkań na wynajem: od 30 do 100 mkw.
- Lokalizacja nieruchomości na sprzedaż: na terenie Polski
- Typy nieruchomości na sprzedaż: wille, domy, mieszkania, hotele, grunty



### 5. ZAKOŃCZENIE WAŻNEGO ETAPU BUDOWY II ETAPU OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

Na szczycie jednego z dwóch budynków Osiedla Olimpijczyk zlokalizowanego w zachodniej części Łodzi, została zawieszona symboliczna wiecha, co oznacza, że został zakończony etap robót konstrukcyjnych, a prace wkroczyły w decydującą fazę. Zakończenie budowy planowane jest w pierwszym kwartale 2025 r., a przekazanie mieszkań nowym nabywcom rozpocznie się od czerwca 2025 r.



#### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 119 i 121
- PUM: 7 920 mkw.
- Ilość mieszkań: 132
- Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.



### 6. ROZPOCZĘCIE BUDOWY INWESTYCJI NOWA NAKIELSKA BY PHN W BYDGOSZCZY

PHN rozpoczął pierwszy etap inwestycji Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej 53. W ciągu 20 miesięcy powstaną trzy budynki ze 170 mieszkaniami o powierzchni od 27 mkw. do 92 mkw. oraz garaż podziemny. Cały, pięcioetapowy projekt będzie obejmował budowę niemal 600 mieszkań, terenów zielonych, placów zabaw i miejsc na rowery, a także rewitalizację zabytkowych budynków hali montażu i willi Blumwego.



#### Podstawowe parametry inwestycji:

- Lokalizacja: Bydgoszcz, ul. Nakielska 53
- PUM: 9.814 mkw.
- Ilość mieszkań: 170
- Generalny Wykonawca: ALSTAL



### 7. POROZUMIENIE Z PKO BANKIEM POLSKIM DOTYCZĄCE UMOWY NAJMU KOMPLEKSU SKYSAWA

PHN i PKO Bank Polski podpisały 13 września porozumienie dotyczące umowy najmu kompleksu SKYSAWA przez PKO BP, kończąc negocjacje dotyczące rozliczenia prac wykończeniowych. Umowa umożliwia pełne wykorzystanie powierzchni i jest podstawą stabilnej współpracy stron. Porozumienie pozytywnie wpłynie też na płynność PHN, zwiększy zdolność pozyskiwania finansowania i otwiera drogę do rozwijania nowych inwestycji.



#### Podstawowe parametry SKYSAWA:

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Świętokrzyska 36
- GLA: 34 500 mkw.
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Outstanding
- Rok budowy: 2023



### 8. REKORDOWA TRANSAKCJA NA TRÓJMIEJSKIM RYNKU BIUROWYM POMIĘDZY PHN I STATE STREET BANK

PHN przedłużył umowę najmu z firmą State Street Bank na ponad 10,5 tys. mkw. w wieży Titanium kompleksu ALCHEMIA w Gdańsku. Wg danych rynkowych była to największa transakcja najmu na rynku regionalnym w I połowie 2024 r. ALCHEMIA to wielokrotnie nagradzany kompleks z certyfikatem LEED Platinum, z widokiem na Trójmiasto i Zatokę Gdańską. State Street Bank, światowy lider usług finansowych, jest jej najemcą od 2016 r.

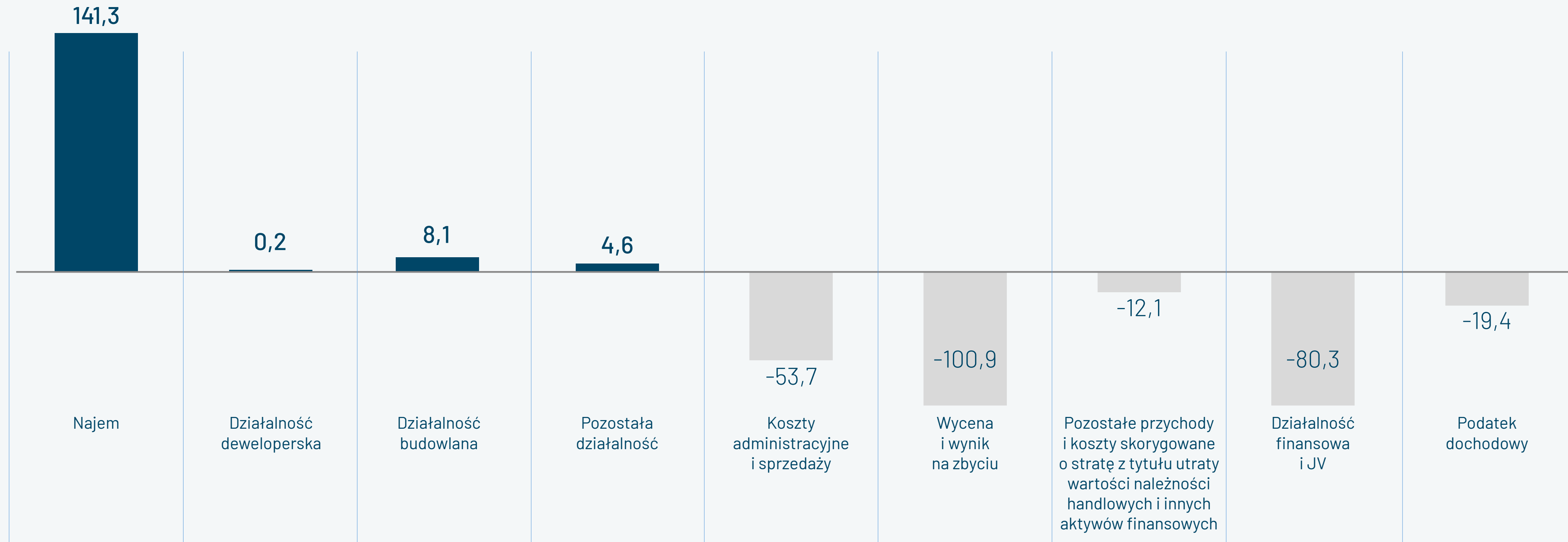


#### Podstawowe parametry ALCHEMII:

- Lokalizacja: Gdańsk, al. Grunwaldzka 409
- GLA: 25 000 mkw.
- Certyfikacja ekologiczna: LEED Platinum
- Rok budowy: 2015



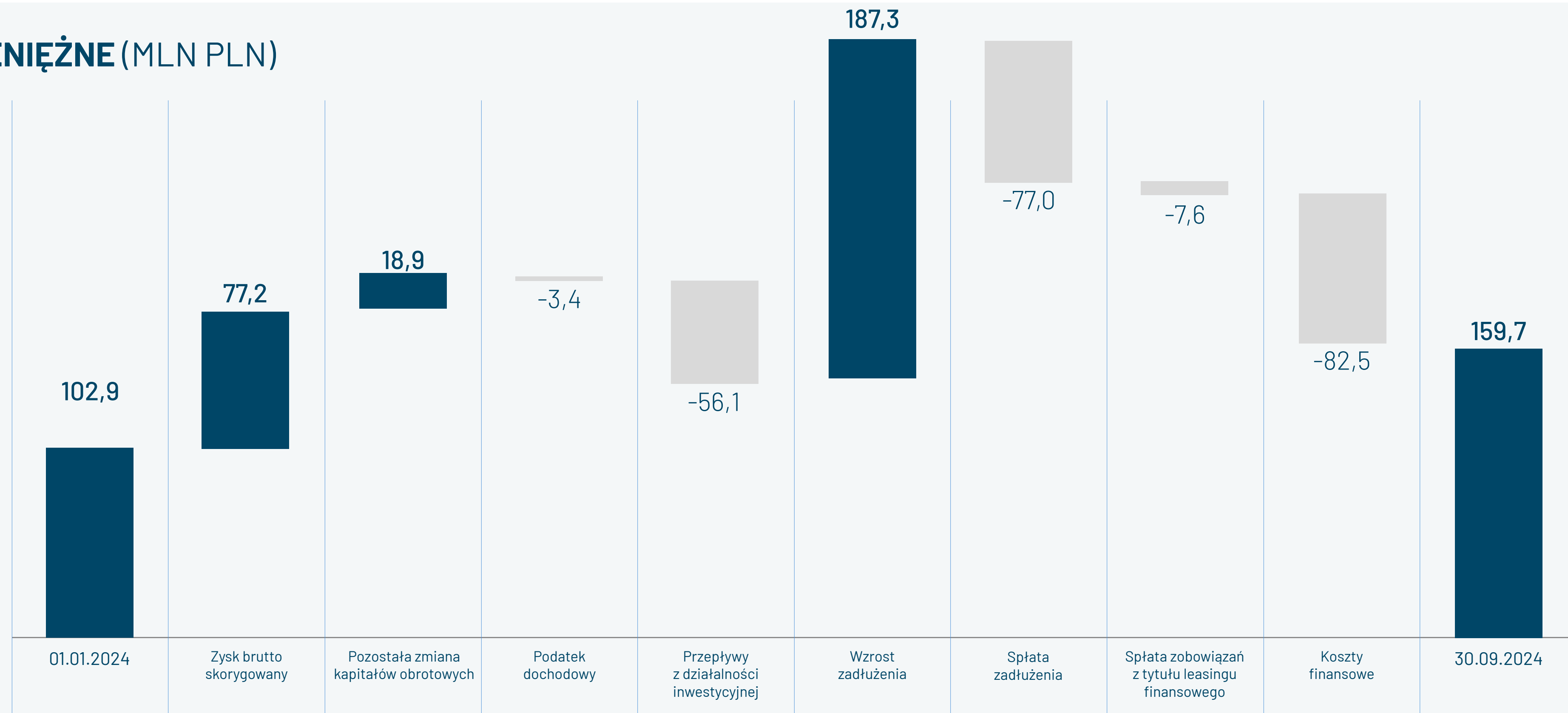
## WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (TYS PLN)



**W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa zrealizowała stratę netto na poziomie 112,2 mln PLN, głównie w wyniku:**

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 141,3 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 0,2 mln PLN w wyniku przekazania nabywcom lokali mieszkalnych na inwestycji Młoda Białołęka I etap oraz Zielony Miłostów (ŁAN),
- wypracowania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. zysku na poziomie 8,1 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 4,6 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 53,7 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 101,6 mln PLN,
- wypracowania ujemnego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 12,7 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej i JV w kwocie 80,3 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 19,4 mln PLN.

## PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE (MLN PLN)



### Przepływy za 3Q2024

W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 92,7 mln PLN, które wynikały z:

- poniesienia straty brutto w kwocie 92,8 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 170,0 mln PLN,
- dodatniej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 18,9 mln PLN,
- zapłaty 3,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 3 kwartale 2024 w kwocie 56,1 mln PLN są efektem:

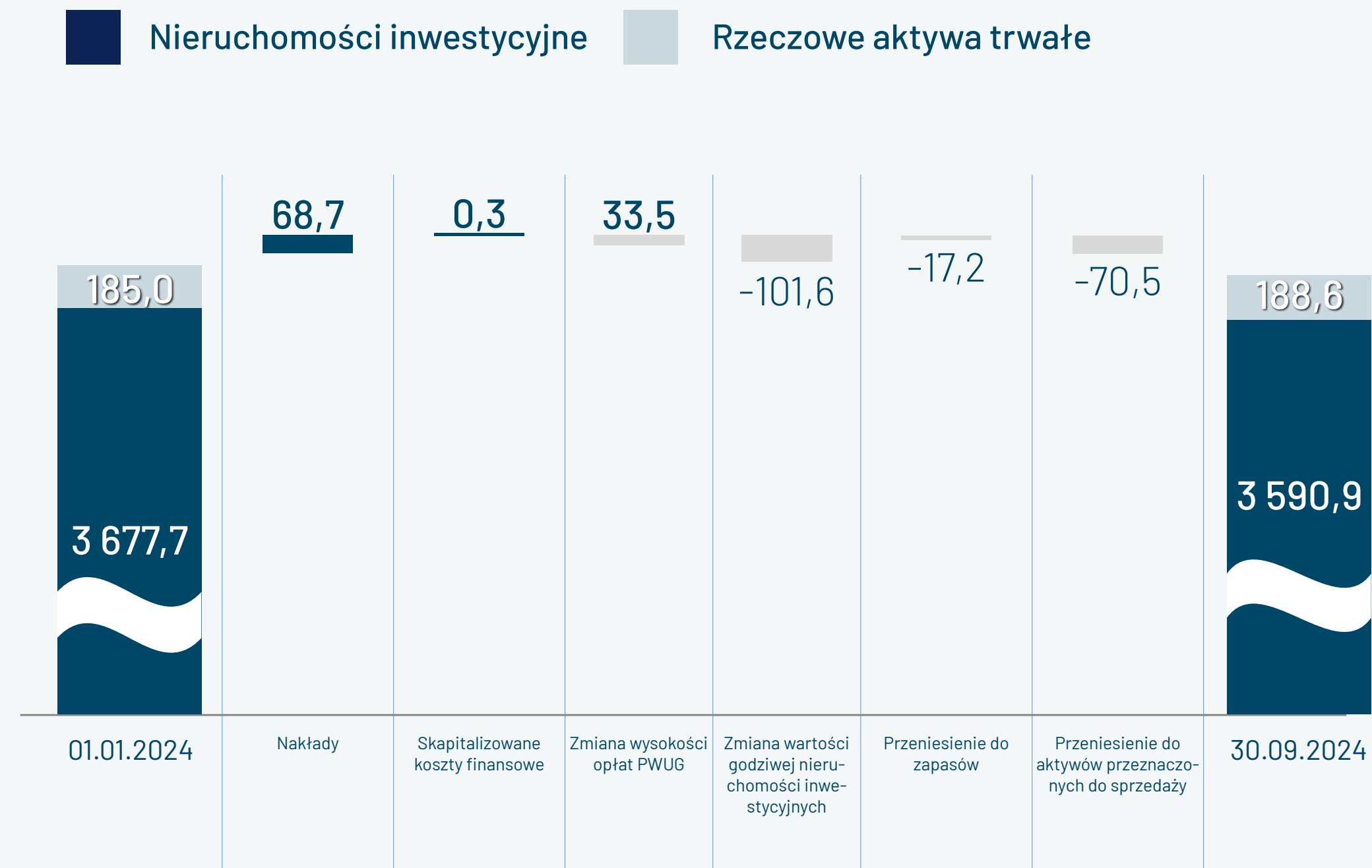
- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 54,7 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 2,7 mln PLN
- udzielonych pożyczek w kwocie 2,0 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 20,2 mln PLN wynikają z:

- zaciągnięcia kredytów w kwocie 29,5 mln PLN,
- emisji obligacji netto w kwocie 157,8 mln PLN
- spłaty rat kapitałowych w kwocie 77,0 mln PLN
- spłaty odsetek w kwocie 82,5 mln PLN
- spłaty zobowiązań z leasingu finansowego w kwocie 7,6 mln PLN.



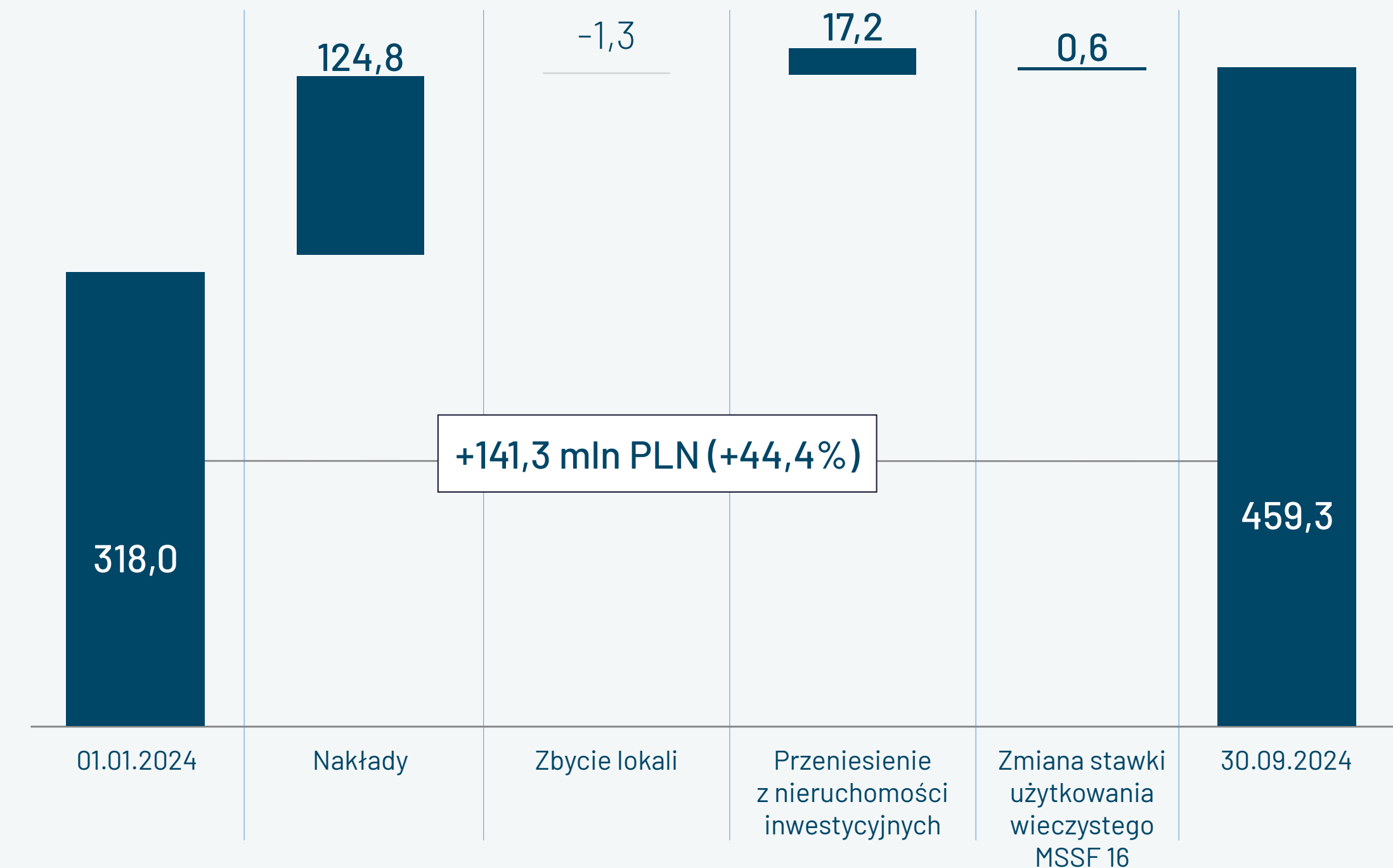
## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (MLN PLN)



### WYJAŚNIENIA

- 68,7 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- 0,3 mln PLN skapitalizowane koszty finansowe,
- -101,6 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 33,5 mln PLN zmiana wysokości opłat za użytkowanie wieczyste,
- -87,7 mln PLN przeniesienia nieruchomości do zapasów i aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

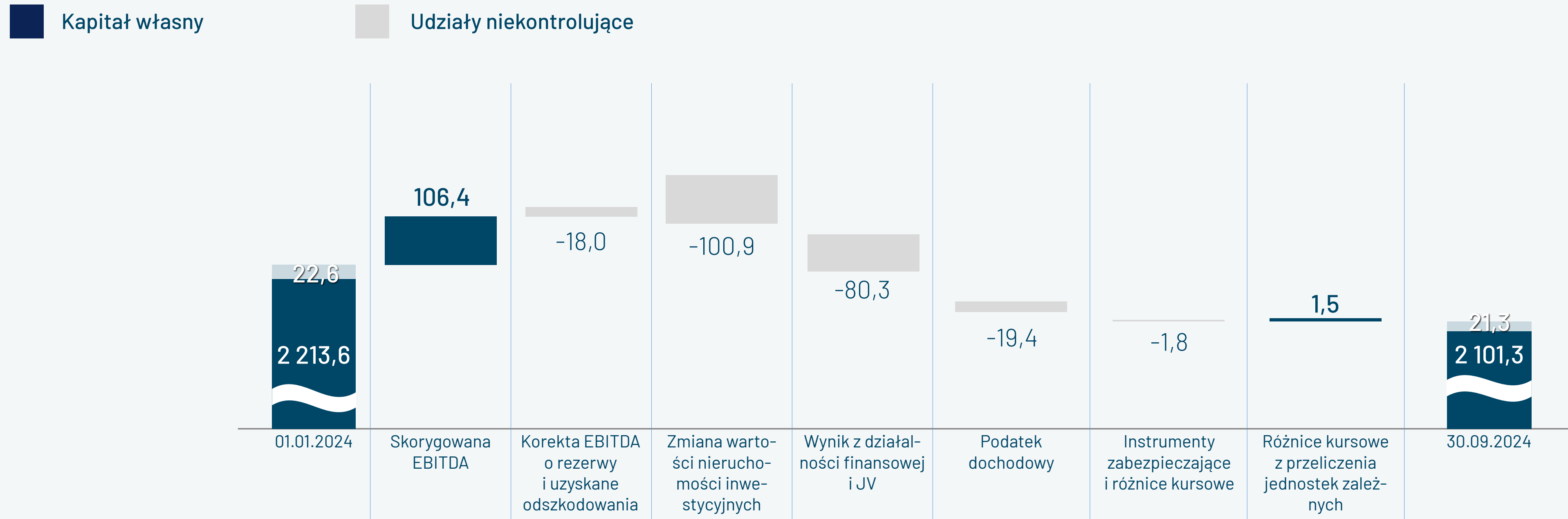
## ZAPASY DEWELOPERSKIE (MLN PLN)



### WYJAŚNIENIA

- 124,8 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białołęka II, ŁAN, Kolej NA 19, Osiedle Olimpijczyk II
- -1,3 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 17,2 mln PLN przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych,
- 0,6 mln PLN zmiana stawki użytkowania.

## KAPITAŁY WŁASNE (MLN PLN)



### Ruchy na kapitałach w 3Q2024:

Kapitał ogółem: -112,5 mln PLN (-5,0 %)

Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: -112,3 mln PLN (-5,1%)

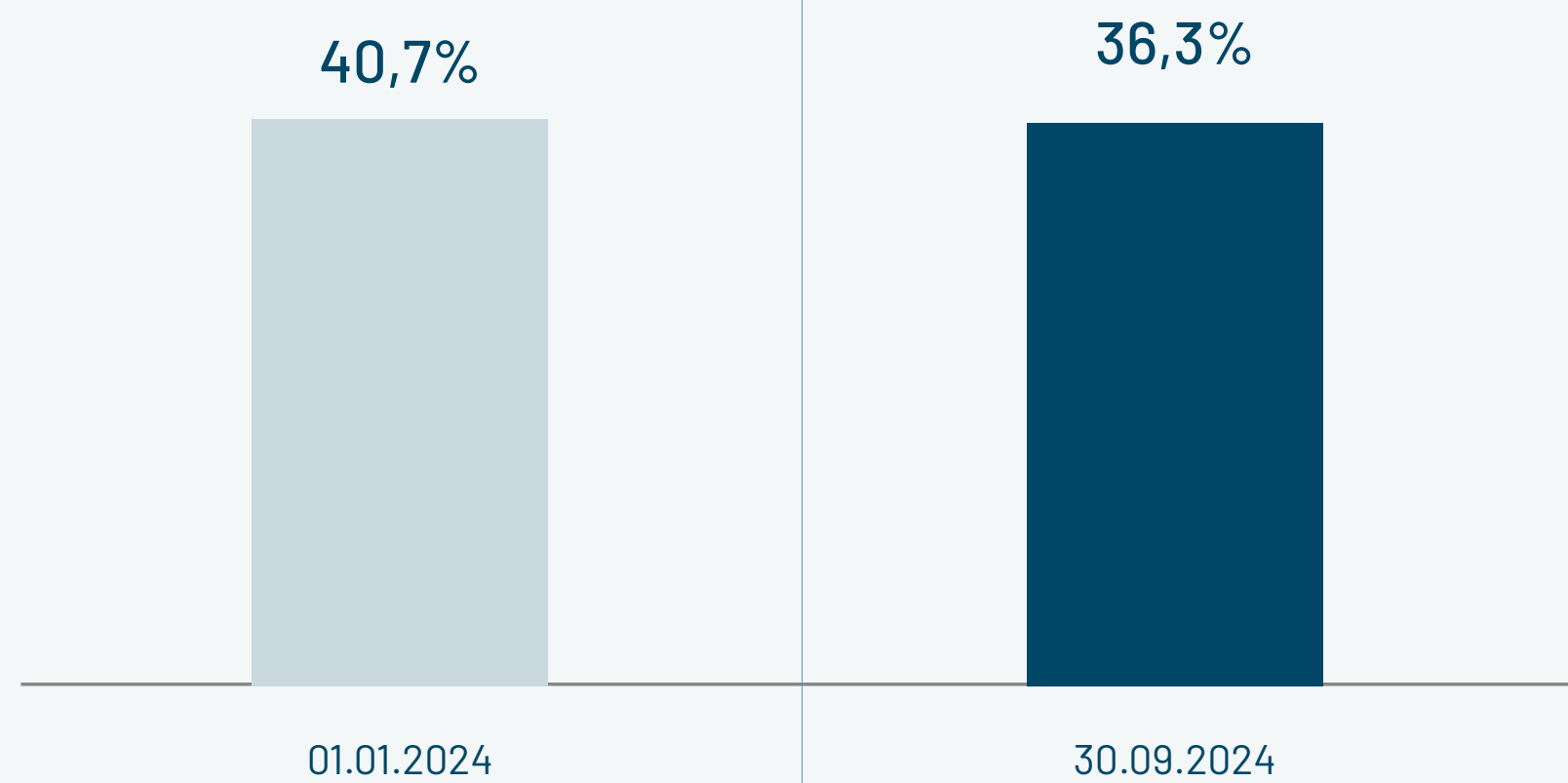
Udziały niekontrolujące: -0,2 mln PLN (-0,9 %)

### WYJAŚNIENIA

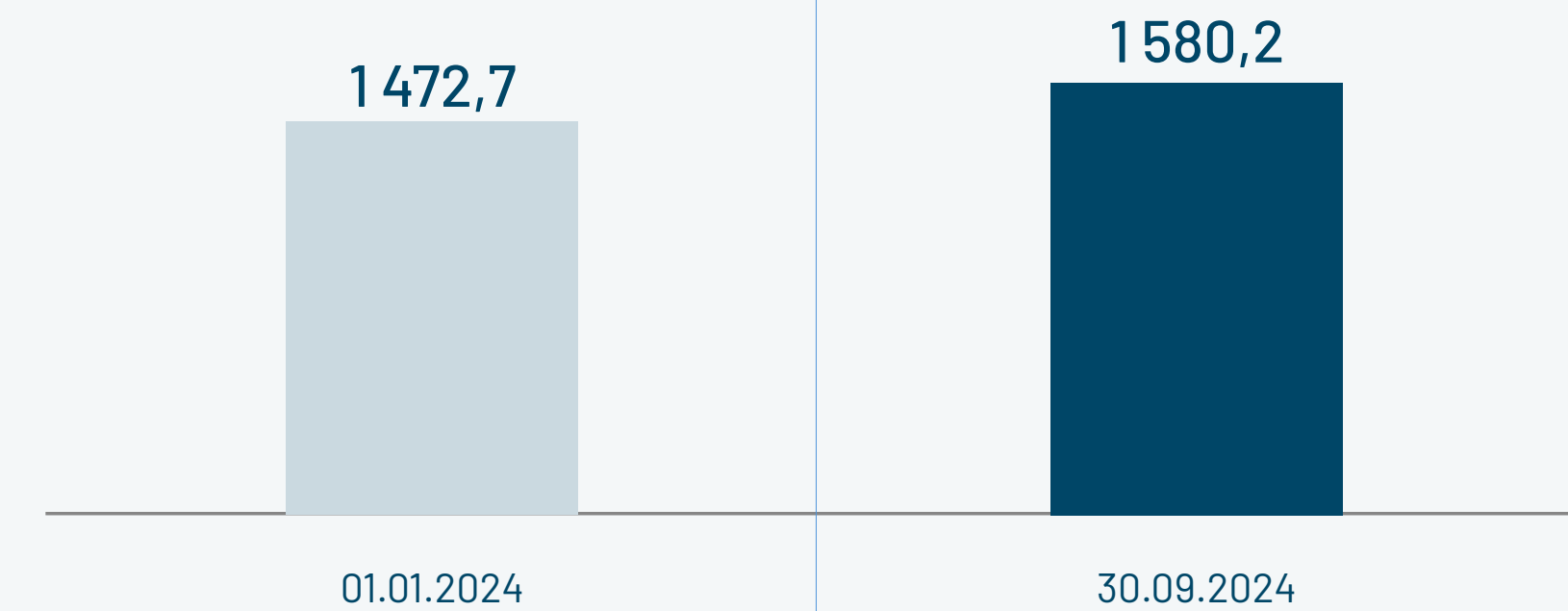
Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 3 kwartale 2024 roku uległa zmniejszeniu o 112,5 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanej straty netto w kwocie 112,2 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 0,3 mln PLN.

### LTV



### ZADŁUŻENIE

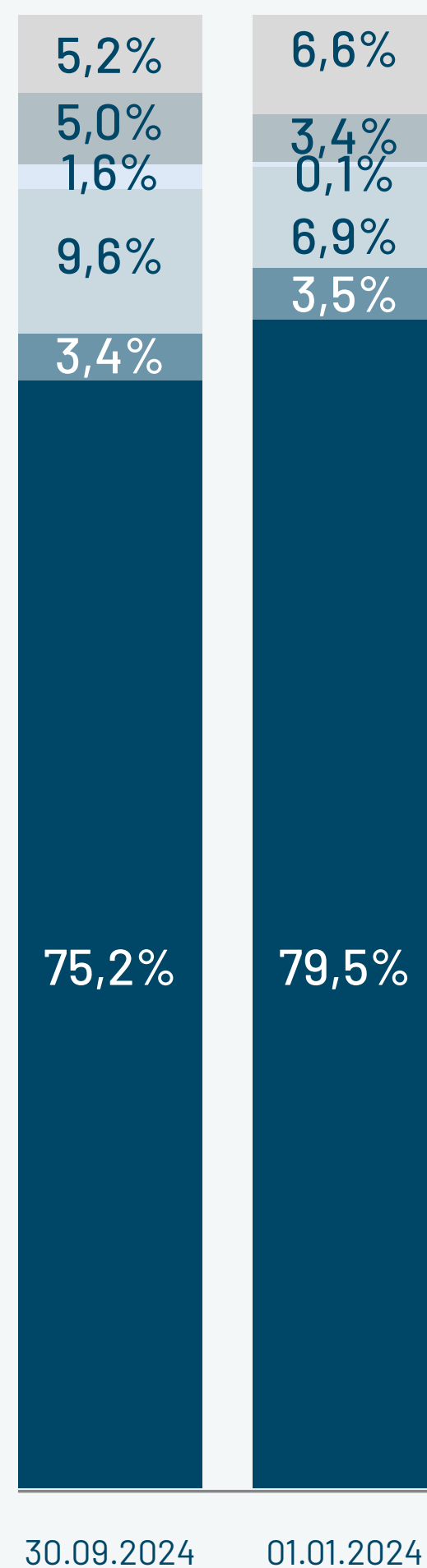


Na dzień 30 września 2024 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 131,7 mln PLN oraz 712,3 mln PLN), obligacje korporacyjne (712,9 mln PLN) oraz pożyczki (23,3 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

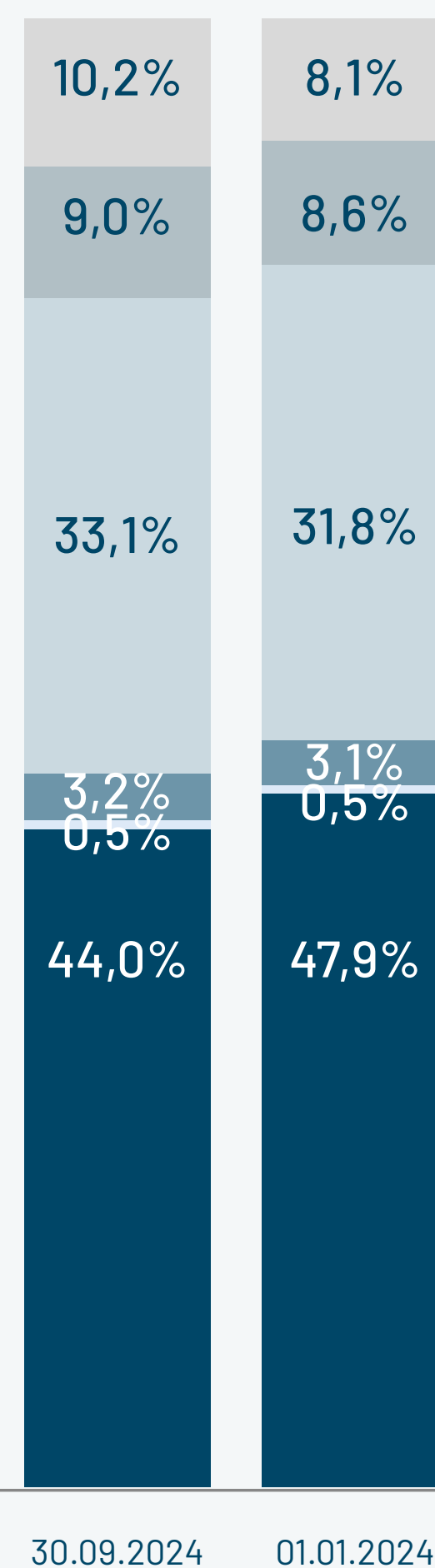
Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie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

W dniu 5 marca 2024 roku spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wyemitowała 230 000 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 230 000 000 PLN – obligacje wyemitowane w ramach programu emisji obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1 000 000 000 PLN w każdym momencie trwania programu, w trybie oferty publicznej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalano w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,90%. Ponadto Spółka w dniu 5 marca 2024 roku nabyła w celu umorzenia 72 176 obligacji własnych serii B, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2020 roku, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Łączna wartość nominalna transakcji wyniosła 72 176 000 PLN.

## AKTYWA



## PASYWA



AKTYWA (MLN PLN)	30.09.2024		01.01.2024	
Pozostałe	248,2	5,2%	309,4	6,6%
Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	238,1	5,0%	155,7	3,4%
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	75,2	1,6%	4,5	0,1%
Zapasy deweloperskie	459,3	9,6%	318,0	6,9%
Nieruchomości w środkach trwałych	165,1	3,4%	160,6	3,5%
Nieruchomości inwestycyjne	3 590,9	75,2%	3 677,7	79,5%
	<b>4 776,8</b>	<b>100%</b>	<b>4 625,8</b>	<b>100%</b>

PASYWA (MLN PLN)	30.09.2024		01.01.2024	
Zobowiązania i rezerwy	482,2	10,2%	375,3	8,1%
Zadłużenie finansowe	1 580,2	33,1%	1 472,7	31,8%
Leasing	429,3	9,0%	398,7	8,6%
Odroczony podatek dochodowy	154,4	3,2%	143,0	3,1%
Udziały mniejszościowe	22,4	0,5%	22,6	0,5%
Kapitał kontrolujący	2 101,3	44,0%	2 213,6	47,9%
	<b>4 776,8</b>	<b>100%</b>	<b>4 625,9</b>	<b>100%</b>

## WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE (MLN PLN)

<b>WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE</b>	<b>Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024</b>	<b>Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023</b>
I. Przychody operacyjne	482,3	418,1
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12,5)	53,0
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(92,8)	4,6
IV. Zysk (strata) netto	(112,2)	(46,1)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	92,7	(2,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56,1)	(105,4)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20,2	107,7
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	56,8	0,1
	<b>Stan na 30 września 2024</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2023</b>
IX. Aktywa	4 776,8	4 625,9
X. Zobowiązania długoterminowe	1 575,7	1 351,3
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 077,4	1 038,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 101,3	2 213,6
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)	-2,19	-3,15
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,03	43,22

## DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK (MLN PLN)

EBITDA NA DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	3Q2024	3Q2023	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	482,3	418,1	15%
Koszty działalności	(328,1)	(293,5)	12%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>154,2</b>	<b>124,6</b>	<b>24%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(53,7)	(49,2)	9%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>100,5</b>	<b>75,4</b>	<b>33%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(100,9)	(25,7)	293%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,6	(1,5)	-140%
Pozostałe przychody	14,4	7,8	85%
Pozostałe koszty	(27,1)	(3,0)	803%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(12,5)</b>	<b>53,0</b>	<b>-124%</b>
Amortyzacja	6,4	5,8	10%
<b>EBITDA</b>	<b>(6,1)</b>	<b>58,8</b>	<b>-110%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>106,4</b>	<b>76,7</b>	<b>38,7%</b>

### NAJEM – WYNIK SEGMENTU (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z NAJMU	3Q2024	3Q2023	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	220,0	183,0	20%
Koszty działalności	(78,7)	(74,6)	5%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>141,3</b>	<b>108,4</b>	<b>30%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(33,0)	(30,4)	9%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>108,3</b>	<b>78,0</b>	<b>39%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(100,9)	(25,7)	293%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,0	(1,2)	-183%
Pozostałe przychody	2,5	1,1	127%
Pozostałe koszty	(3,5)	(2,0)	75%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>7,4</b>	<b>50,2</b>	<b>-85%</b>
Amortyzacja	0,1	0,1	0%
<b>EBITDA</b>	<b>7,5</b>	<b>50,3</b>	<b>-85%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>108,4</b>	<b>75,3</b>	<b>44%</b>

### DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ	3Q2024	3Q2023	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	1,8	26,1	-93%
Koszty działalności	(1,6)	(21,6)	-93%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	0,2	4,5	-96%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(2,6)	-15%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	(2,0)	1,9	-205%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,1	5,6	-98%
Pozostałe koszty	(0,6)	(0,1)	500%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	(2,5)	7,4	-134%
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
<b>EBITDA</b>	(2,5)	7,4	-134%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,5)</b>	<b>1,9</b>	<b>-232%</b>



## DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA – WYNIK SEGMENTU (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ	3Q2024	3Q2023	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	223,8	177,8	26%
Koszty działalności	(215,7)	(169,2)	27%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	8,1	8,6	-6%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,8)	(5,9)	15%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	1,3	2,7	-52%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,7)	(0,3)	-100%
Pozostałe przychody	1,9	0,8	100%
Pozostałe koszty	(22,8)	(0,2)	11300%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	(20,3)	3,0	-777%
Amortyzacja	1,1	1,0	10%
<b>EBITDA</b>	(19,2)	4,0	-580%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>-27%</b>

## POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI	3Q2024	3Q2023	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	36,7	31,2	18%
Koszty działalności	(32,1)	(28,1)	14%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>48%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)	0%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>4,1</b>	<b>2,6</b>	<b>58%</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,3	0,0	100%
Pozostałe przychody	9,8	0,3	3167%
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,7)	-86%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>14,1</b>	<b>2,2</b>	<b>541%</b>
Amortyzacja	4,1	3,6	14%
<b>EBITDA</b>	<b>18,2</b>	<b>5,8</b>	<b>214%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>8,4</b>	<b>5,2</b>	<b>62%</b>

**NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (MLN PLN)**

<b>NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>3Q2024</b>	<b>3Q2023</b>	<b>Dynamika</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,2)	(9,8)	14%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(9,8)</b>	<b>14%</b>
Pozostałe przychody	0,1	0,0	100%
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	-100%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(9,8)</b>	<b>14%</b>
Amortyzacja	1,1	1,1	0%
<b>EBITDA</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(8,7)</b>	<b>16%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(8,7)</b>	<b>16%</b>

## Kluczowe informacje

Istniejąca powierzchnia biurowa [mln mkw.]: **6,26**

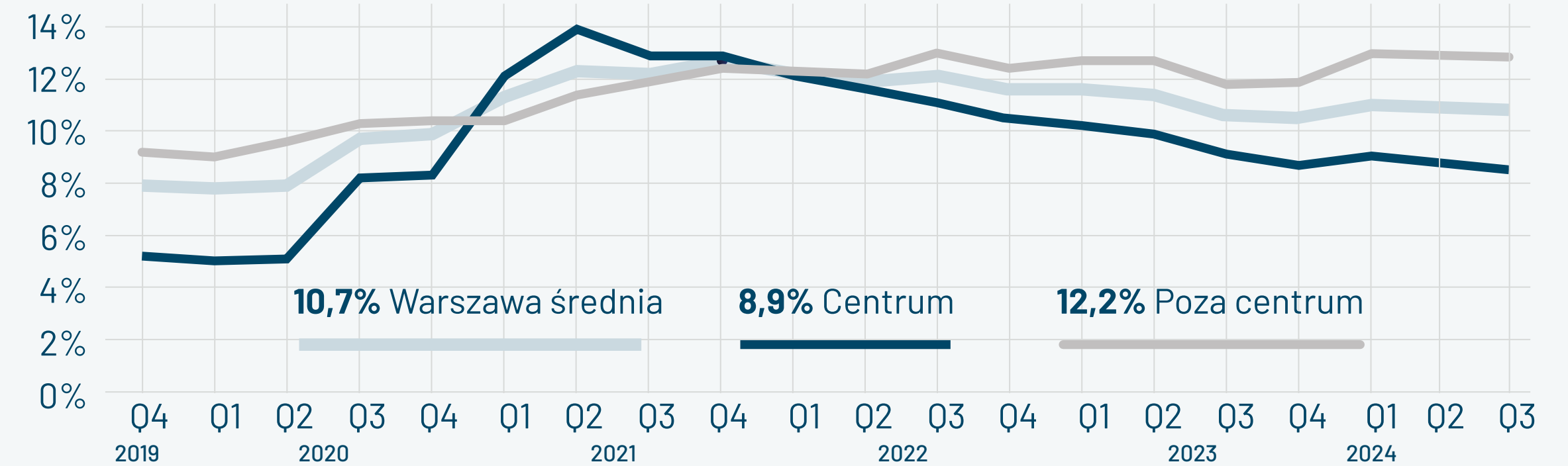
Nowa podaż [mkw.]: **75 000**

Powierzchnia w budowie [mkw.]: **264 000**

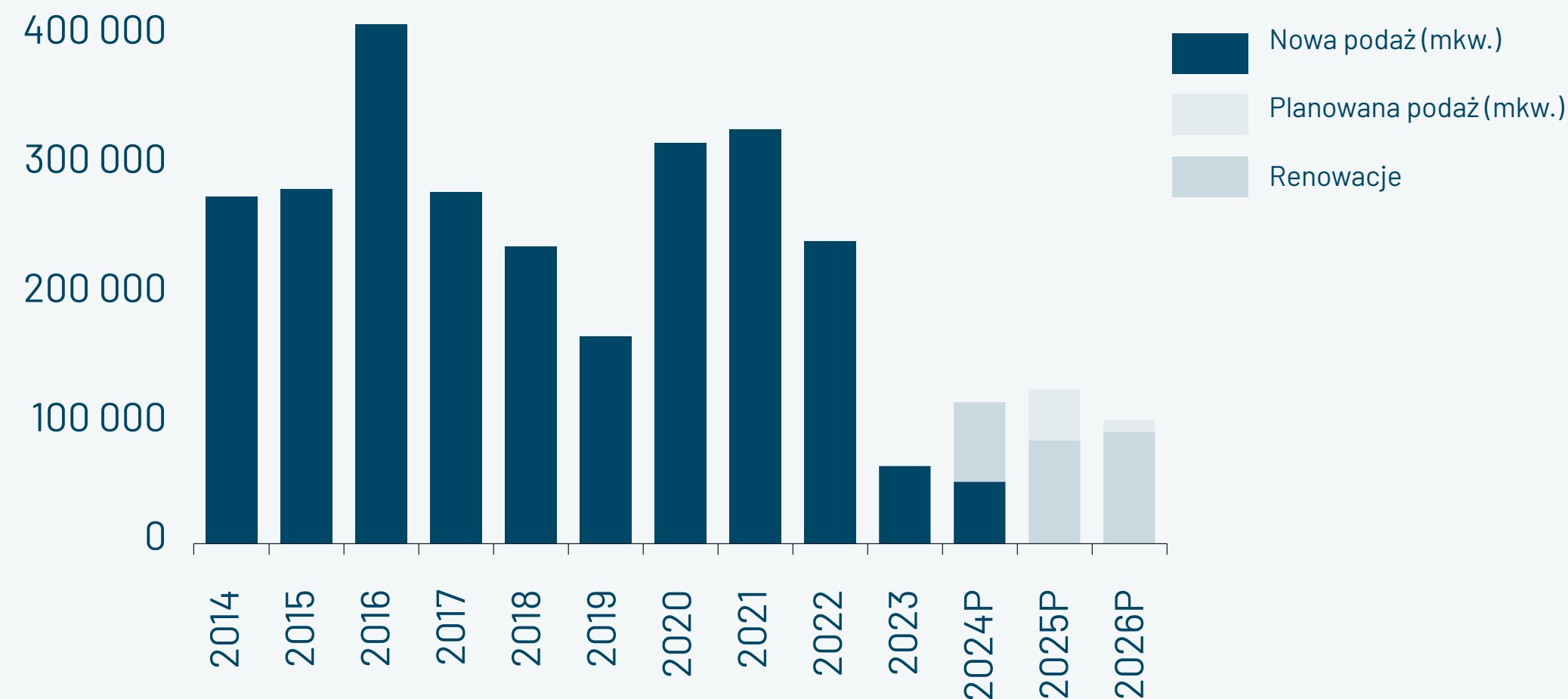
Popyt brutto [mkw.]: **492 200**

Czynsz prime [mkw./m-c]: **26 eur**

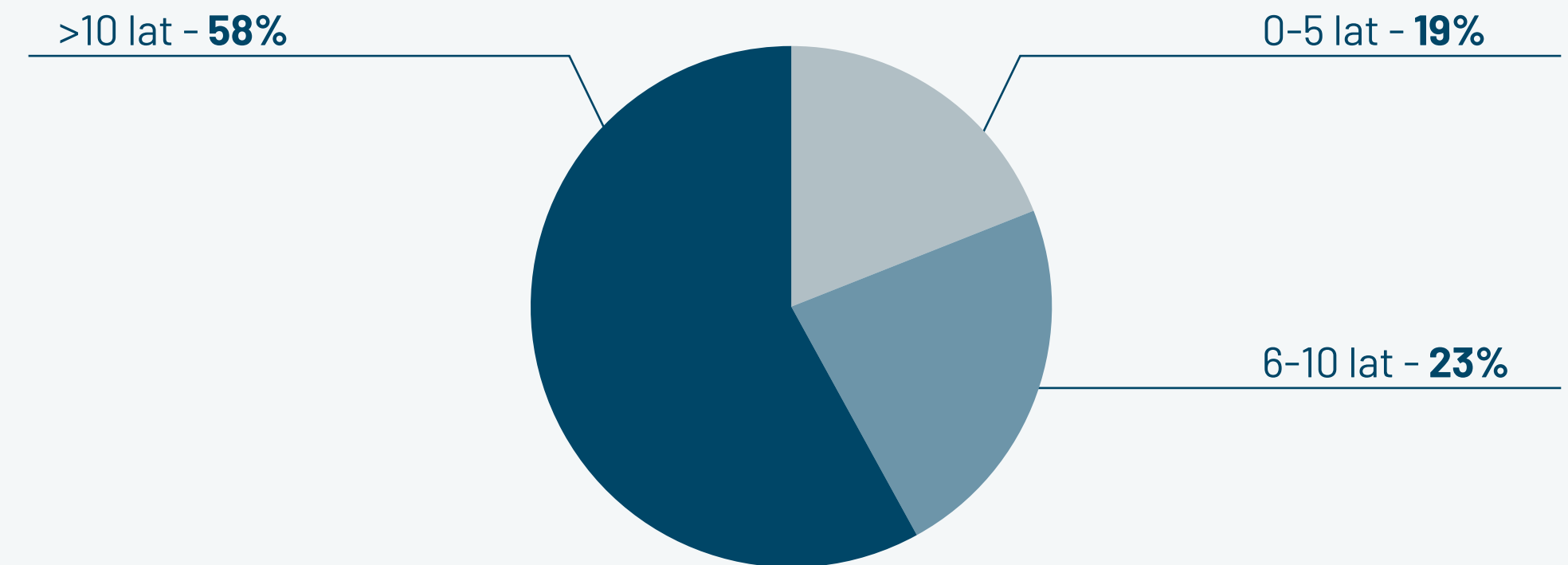
## Poziom pustostanów w Warszawie



## Nowa podaż (mkw.)



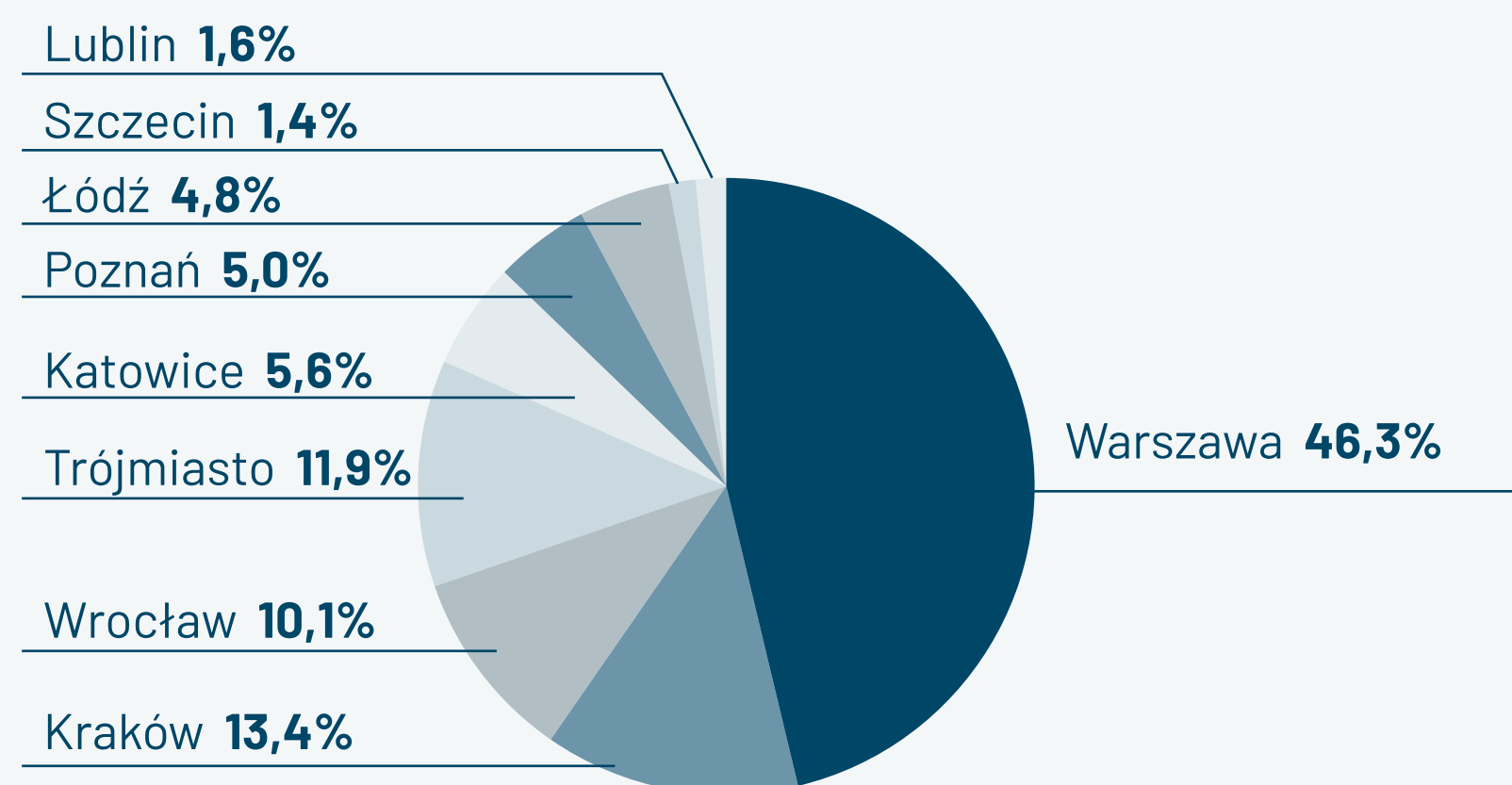
## Podaż istniejącej powierzchni biurowej wg wieku



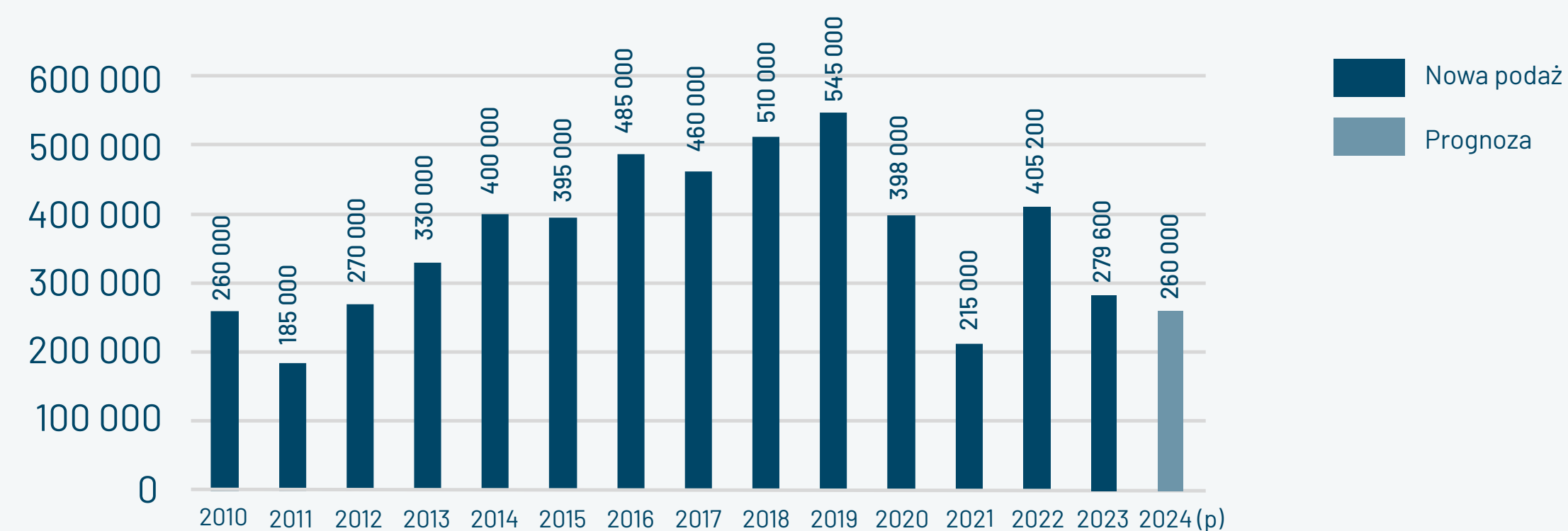
## 6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POPYT [mkw.]	POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU [mkw]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	CZYNSZ BAZOWY [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	6 264 900	492 200	75 000	10,7	centrum: 22,0-26,0 poza centrum: 13,5-16,5
KRAKÓW	1 820 500	178 600	14 400	18,9	15,00-16,75
WROCŁAW	1 369 900	95 800	32 350	19,7	13,50-16,00
TRÓJMIASTO	1 607 000	92 800	19 500	12,7	14,00-15,00
KATOWICE	752 000	34 950	900	20,5	13,50-15,50
POZNAŃ	674 200	53 500	0	12,5	13,50-15,75
ŁÓDŹ	644 700	45 100	7 700	21,1	12,50-13,75
SZCZECIN	187 250	1 550	1 800	6,8	12,75-13,50
LUBLIN	220 900	7 100	0	12,6	11,50-12,50

### Zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych (%)



### 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, fax: +48 (22) 850 91 01  
e-mail: sekretariat@phnsa.pl