

Skonsolidowane wyniki finansowe Grupy PHN za I kwartał 2025

SPIS TREŚCI

1. KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2025

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I 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 I KWARTALE 2025 ROKU

5. DANE FINANSOWE

6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2025

KLUCZOWE WYNIKI

Wynik z najmu

40,2 (mln PLN)

Wynik netto ze sprzedaży

41,8 (mln PLN)

Wynik netto

185,9 (mln PLN)

Skorygowana EBITDA

44,9 (mln PLN)

PORTFEL GRUPY PHN

Wartość portfela

3,4 (mld PLN)

Liczba nieruchomości

149

Zarządzana powierzchnia

500 (tys. mkw.)

Grunty

600 (ha)

PROGRAM INWESTYCYJNY

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.)

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2025

PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN POD WZGLĘDEM PLANOWANYCH DZIAŁAŃ NA DZIEŃ 31.03.2025

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- Liczba nieruchomości: **45**
- Łączna wartość: **2 365,6** mln PLN
- NOI 1Q 2025*: **35,6** mln PLN
- YIELD 1Q 2025*: **6,3%**
- GLA: **312** tys. mkw.

DO OPTYMALIZACJI

- Liczba nieruchomości: **30**
- Łączna wartość: **221,3** mln PLN
- NOI 1Q 2025*: **0,5** mln PLN
- YIELD 1Q 2025*: **1,0%**
- GLA: **53** tys. mkw.

PROJEKTY INWESTYCYJNE

- Liczba nieruchomości: **55**
- Łączna wartość: **735,6** mln PLN
- NOI 1Q 2025*: **3,7** mln PLN
- YIELD 1Q 2025*: **1,9%**
- GLA: **124** tys. mkw.

NA SPRZEDAŻ

- Liczba nieruchomości: **19**
- Łączna wartość: **78,1** mln PLN
- NOI 1Q 2025*: **0,7** mln PLN
- YIELD 1Q 2025*: **3,9%**
- GLA: **13** tys. mkw.

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



2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2025

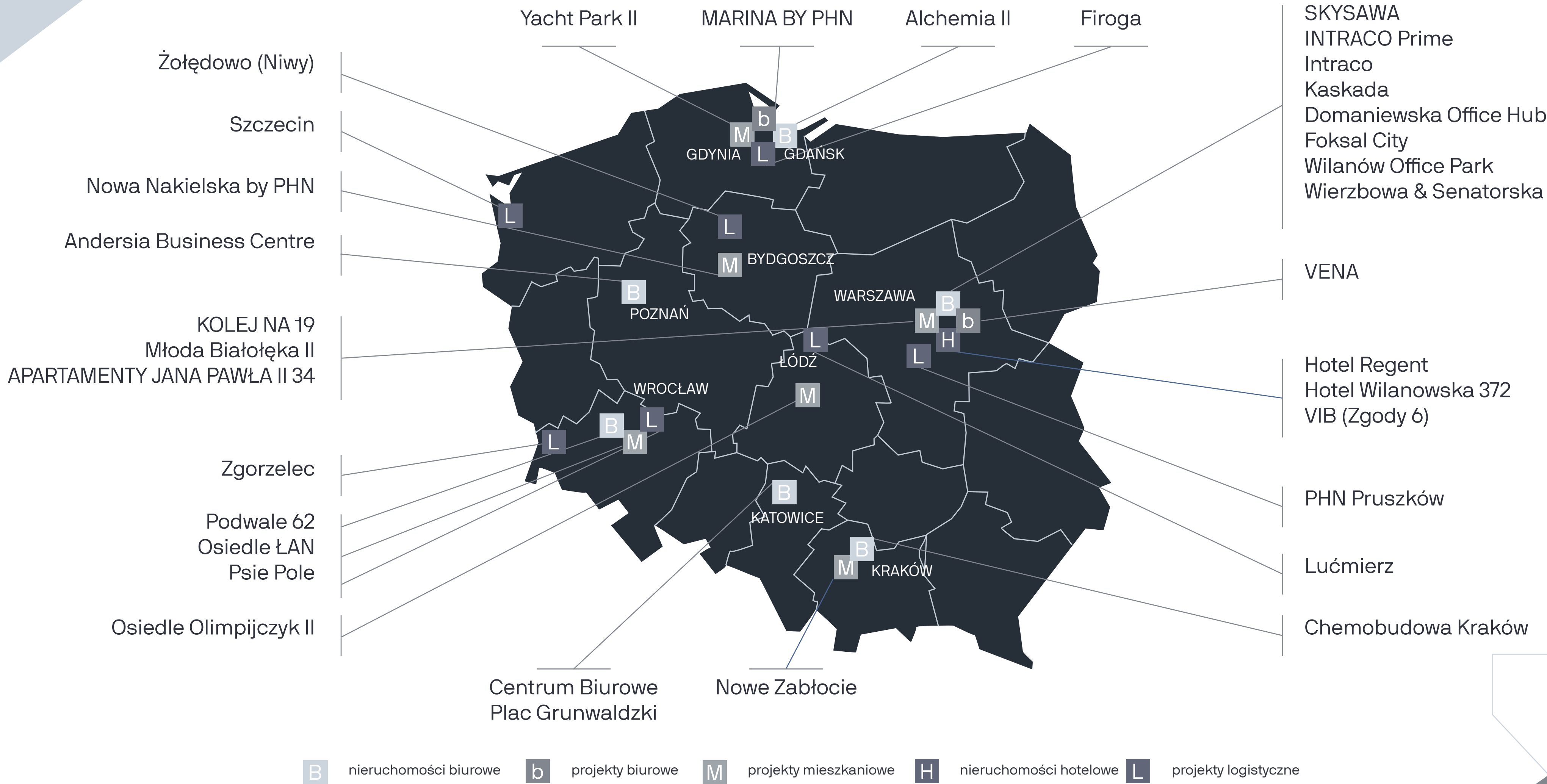
TOP 10 NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH GRUPY PHN

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



2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2025

KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN

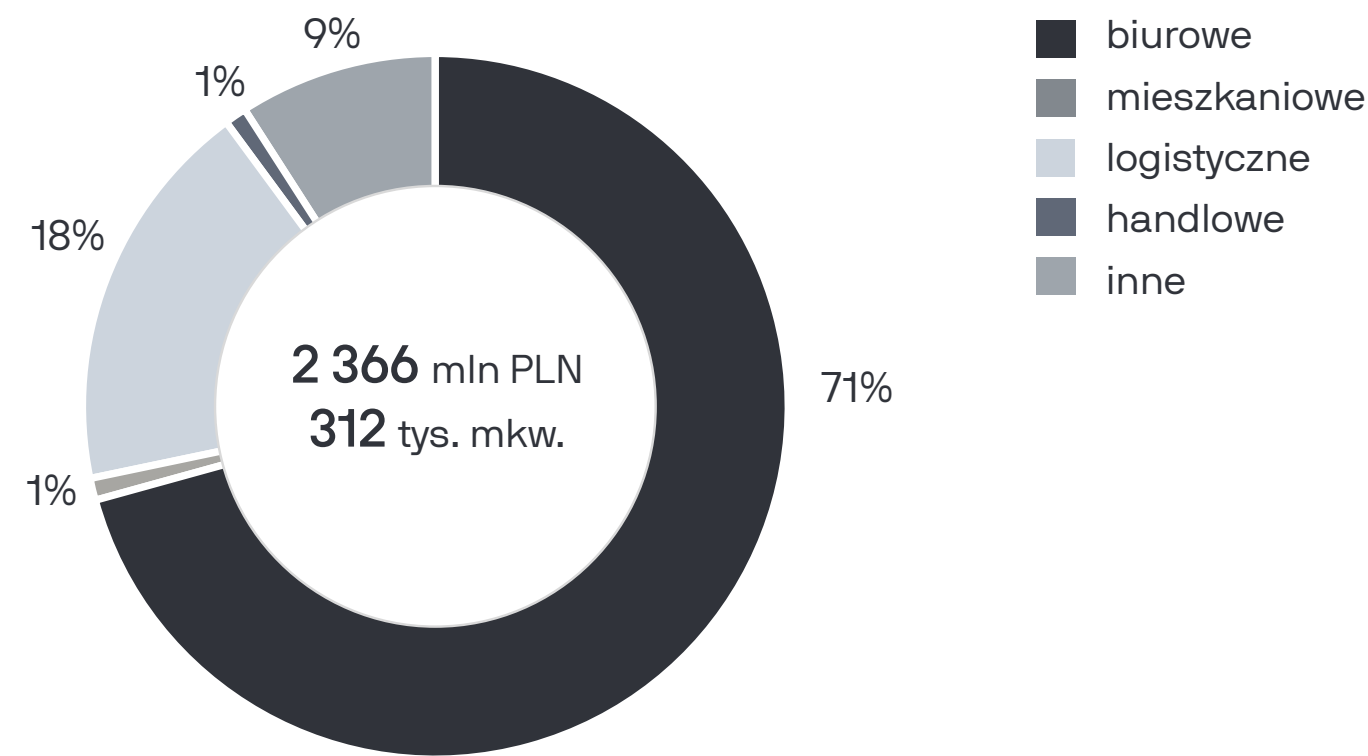




2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2025

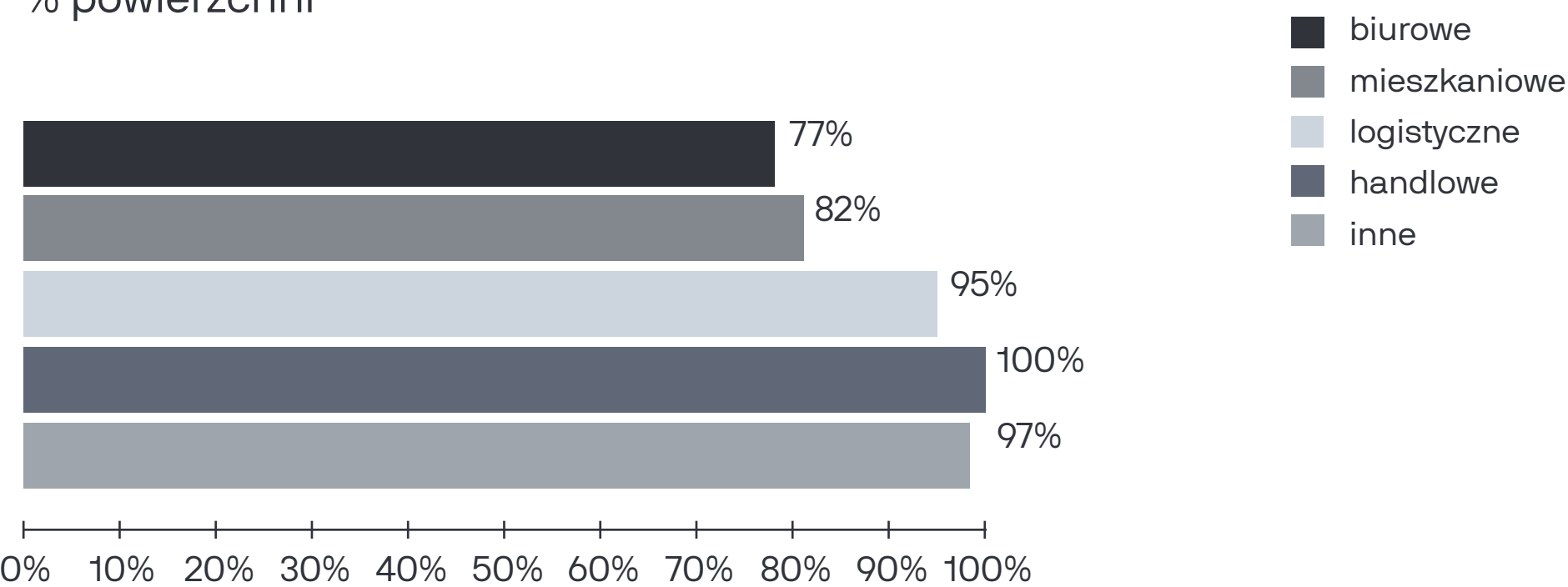
Struktura nieruchomości pozostających w portfelu wg wykorzystania

[% GLA]



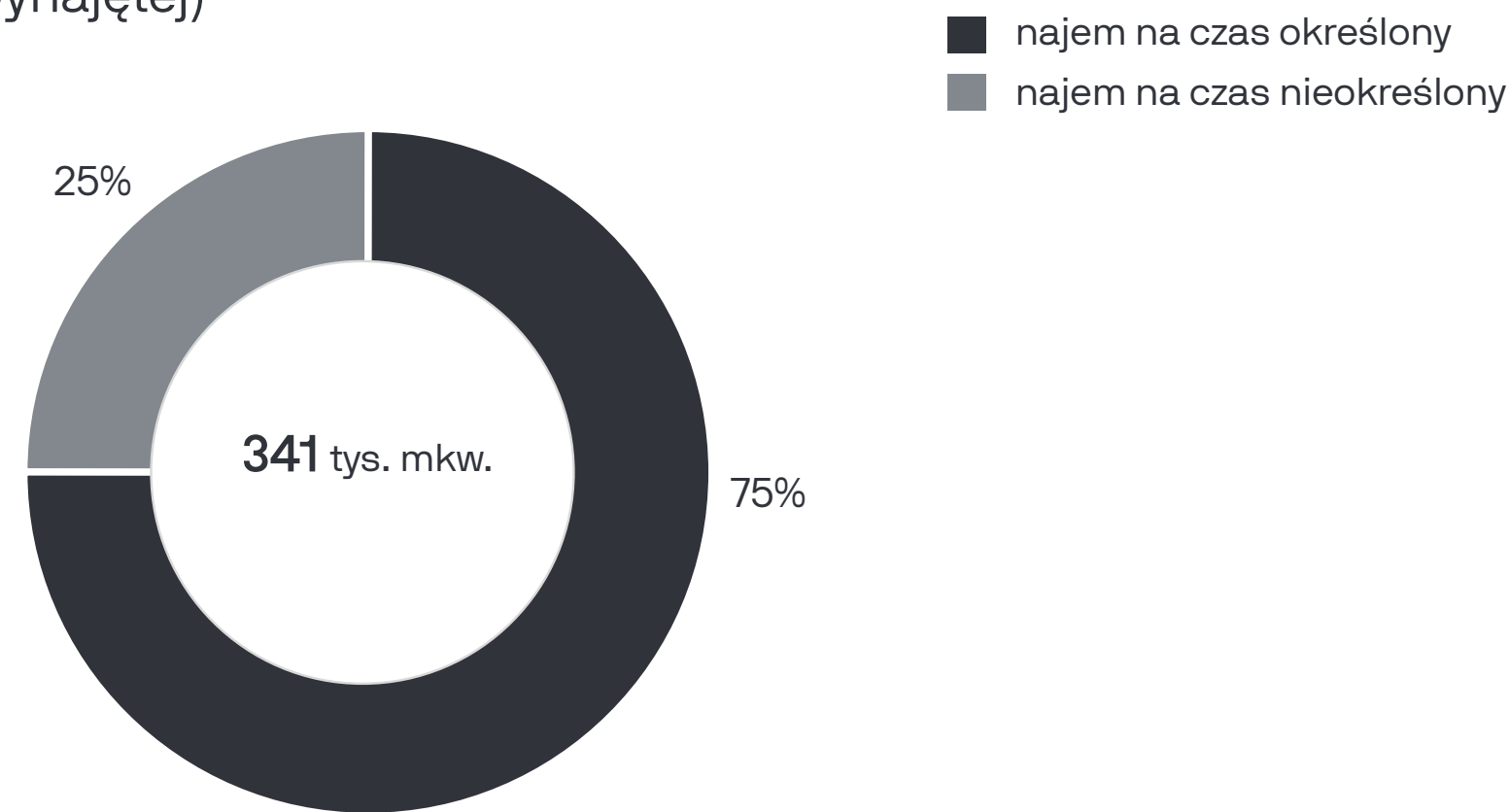
Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu

% powierzchni



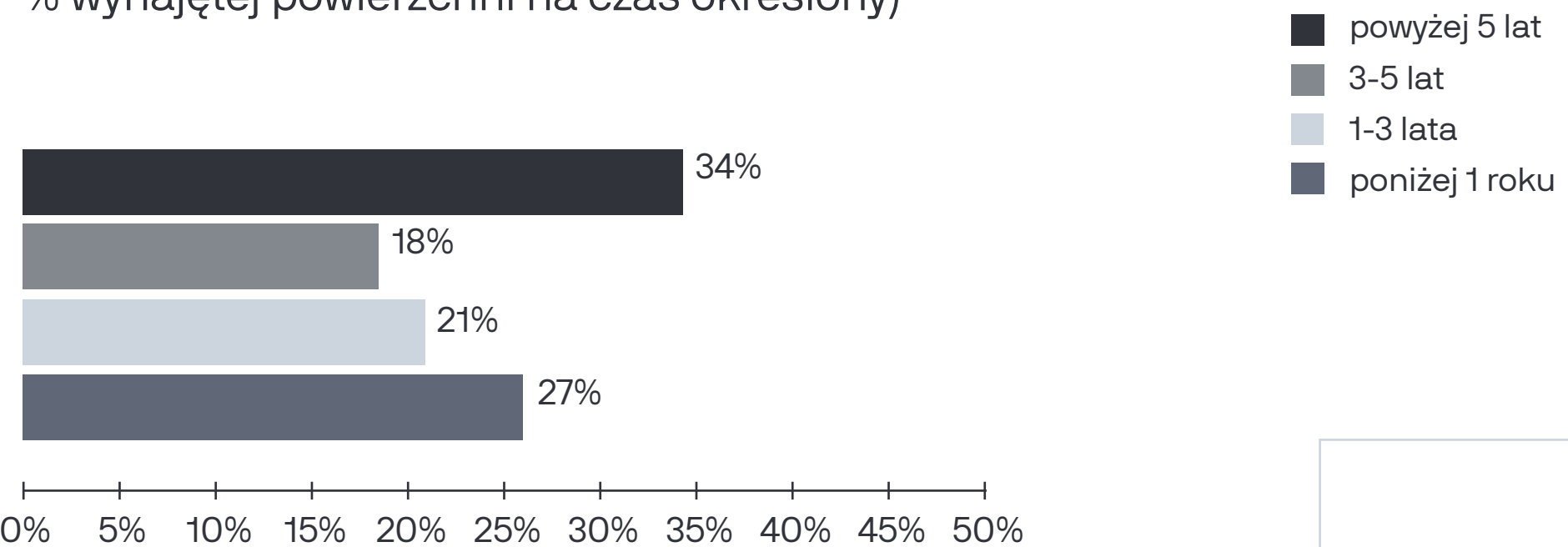
Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy

% powierzchni wynajętej)



Struktura umów najmu na czas określony

% wynajętej powierzchni na czas określony)





3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - 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						
PROJEKT BIUROWY	Warszawa	biurowe	26 000 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: 201,4 mln PLN

Status prac:

Realizowane są prace budowlane tj. zakończono prace konstrukcyjne. Trwają prace wykończeniowe i elewacyjne.

PROJEKT BIUROWY

(projekt planowany)



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Budynek biurowy klasy A

Podstawowe parametry:

GLA: 26 000mkw.



3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE

ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI					
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	181	2023	2025	96 mln PLN
NOWA NAKIELSKA BY PHN I	Bydgoszcz	170	2024	2026	78 mln PLN
APARTAMENTY JANA PAWŁA 34	Warszawa	46	2025	2027	51 mln PLN
NOWE ZABŁOCIE	Kraków	120	2024	2026	99 mln PLN
		517			324 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
ŁĘŻYCA I	Zielona Góra	59	-	-	
YACHT PARK II	Gdynia	131	-	-	
MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	174	-	-	
OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	-	-	
FOKSAL	Warszawa	7	-	-	
POSELSKA	Warszawa	15	-	-	
LOTARYŃSKA	Warszawa	8	-	-	
USYPISKOWA	Warszawa	4	-	-	
KRYNICZNA	Warszawa	6	-	-	
WILANÓW REWITALIZACJA I	Warszawa	72	-	-	
		596			

MŁODA BIAŁOŁĘKA II
ul. Geodezyjna, 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: 4Q 2023
Termin zakończenia budowy: 3Q 2025
Koszty projektu: 96 mln PLN

Status prac:

Zakończono prace konstrukcyjne. W trakcie realizacji roboty wykończeniowe i drogowe. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 181

Stan sprzedaży:*

Umowy deweloperskie: **98**
Mieszkań w inwestycji: **54%**

Nowa Nakielska I
ul. Nakielska 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: 2Q 2026
Koszty projektu: 78 mln PLN

Status prac:

Zawarto umowę z generalnym wykonawcą. Trwają prace budowlane i konstrukcyjne w obrębie budynków. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 170

Stan sprzedaży:*

Umowy deweloperskie: **0**
Mieszkań w inwestycji: **0%**

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:

Podpisano umowę z generalnym wykonawcą inwestycji. Realizowane są prace rozbiórkowe w istniejącym budynku. Trwa sprzedaż produktów deweloperskich.

Liczba mieszkań (ogółem): 46

Stan sprzedaży:*

Umowy deweloperskie: **0**
Mieszkań w inwestycji: **0%**

* Liczba mieszkań sprzedanych na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 marca 2025 roku

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

NOWE ZABŁOCIE ul. Pana Tadeusza, 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: 25
Mieszkań w inwestycji: 21%

* Liczba mieszkań sprzedanych na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 marca 2025 roku

ŁĘŻYCA I Zielona Góra - Łężycza



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Urokliwe osiedle w Zielonej Górze
Lokalizacja wśród malowniczych terenów zielonych

Podstawowe parametry:

PUM i PUU: ok. 3 509 mkw.
(59 mieszkań)

Status prac:

Trwa uzyskiwanie pozwolenia na budowę dla II etapu. Trwają prace nad uruchomieniem postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy.

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.

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN - PROJEKTY MIESZKANIOWE PLANOWANE

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.

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:

Złożono wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

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. 1 350 mkw.
(7 apartamentów)

Status prac:

Zawarto umowę na prace projektowe. Trwają rozmowy z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Trwają prace projektowe.

POSELSKA

ul. Poselska 28/30, Warszawa



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Nowoczesne apartamenty w centrum miasta
Wysoki standard wykończenia i przestronne wnętrza

Podstawowe parametry:

PUM: ok. 1 125 mkw.
(15 apartamentów)

Status prac:

Opracowano i zaakceptowano projekt koncepcyjny budynku. Złożono wniosek o wydanie zaleceń 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:

Trwają rozmowy z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Realizowane są prace projektowe. Opracowano koncepcję architektoniczną do uzyskania pozwolenia na budowę.

USYPISKOWA

ul. Usypiskowa 12, Warszawa



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Nowoczesne apartamenty w spokojnej okolicy
Bliskość terenów rekreacyjnych oraz komunikacji

Podstawowe parametry:

PUM: ok. 500 mkw.
(4 apartamenty)

Status prac:

Opracowano projekt budowlany i złożono wnioski o pozwolenie na budowę – zarówno w zakresie rozbiórki, jak i realizacji nowego budynku.

KRYNICZNA ul. Kryniczna 2, Warszawa



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Kameralne apartamenty w prestiżowej lokalizacji
Wysokiej jakości wykończenie i funkcjonalność

Podstawowe parametry:

PUM: ok. 767 mkw.
(6 apartamentów)

Status prac:

Trwają rozmowy z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Realizowane są prace projektowe.

WILANÓW REWITALIZACJA I ul. Kubickiego, Warszawa



wizualizacja pogładowa

Główne atuty:

Nowoczesne mieszkania w prestiżowej lokalizacji
Bliskość terenów zielonych i doskonała infrastruktura

Podstawowe parametry:

PUM: 4 350 mkw. (I etap)
(72 mieszkania)

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.	2025	2027	poufne
PRUSZKÓW II	Brwinów	magazynowe	85 000 mkw.	2025	2027	280 mln PLN
Wrocław	Wrocław	magazynowe	90 000 mkw.	2027	2028	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: 2025
Termin zakończenia budowy: 2027
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: 2025
Termin zakończenia budowy: 2027
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: 2028
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

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. Powstanie 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



4

ZAKOŃCZENIE BUDOWY OSIEDLA OLIMPIJCZYK II W ŁODZI

Grupa PHN zakończyła budowę drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk zlokalizowanego w zachodniej części Łodzi. W lutym 2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Na koniec marca 2025 r. sprzedano 79 mieszkań. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.

Podstawowe parametry inwestycji:

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



5

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



6

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, Lotaryńską 11 i Poselską 28/30, 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.



7

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



8

NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY
Z CENTRUM ŁUKASIEWICZ

PHN i Centrum Łukasiewicz podpisały list intencji dotyczący współpracy w zakresie efektywnego zarządzania nieruchomościami. Partnerstwo obejmuje 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 warunki współpracy:

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



9

NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z PAŃSTWOWYM
GOSPODARSTWEM WODNYM WODY POLSKIE

PHN i Wody Polskie podpisały list intencji 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 warunki współpracy:

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



10

PRZYGOTOWANIA DO BUDOWY FARMY FOTOWOLTAICZNEJ W CZERWONAKU

W gminie Czerwonak w województwie wielkopolskim powstanie pierwsza wielkoskalowa farma fotowoltaiczna PHN o mocy 18 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 z NFOŚiGW. Pożyczka w ramach Krajowego Planu Odbudowy pokryje 85% kosztów kwalifikowanych inwestycji, czyli ok. 33,5 mln PLN.

Podstawowe parametry inwestycji:

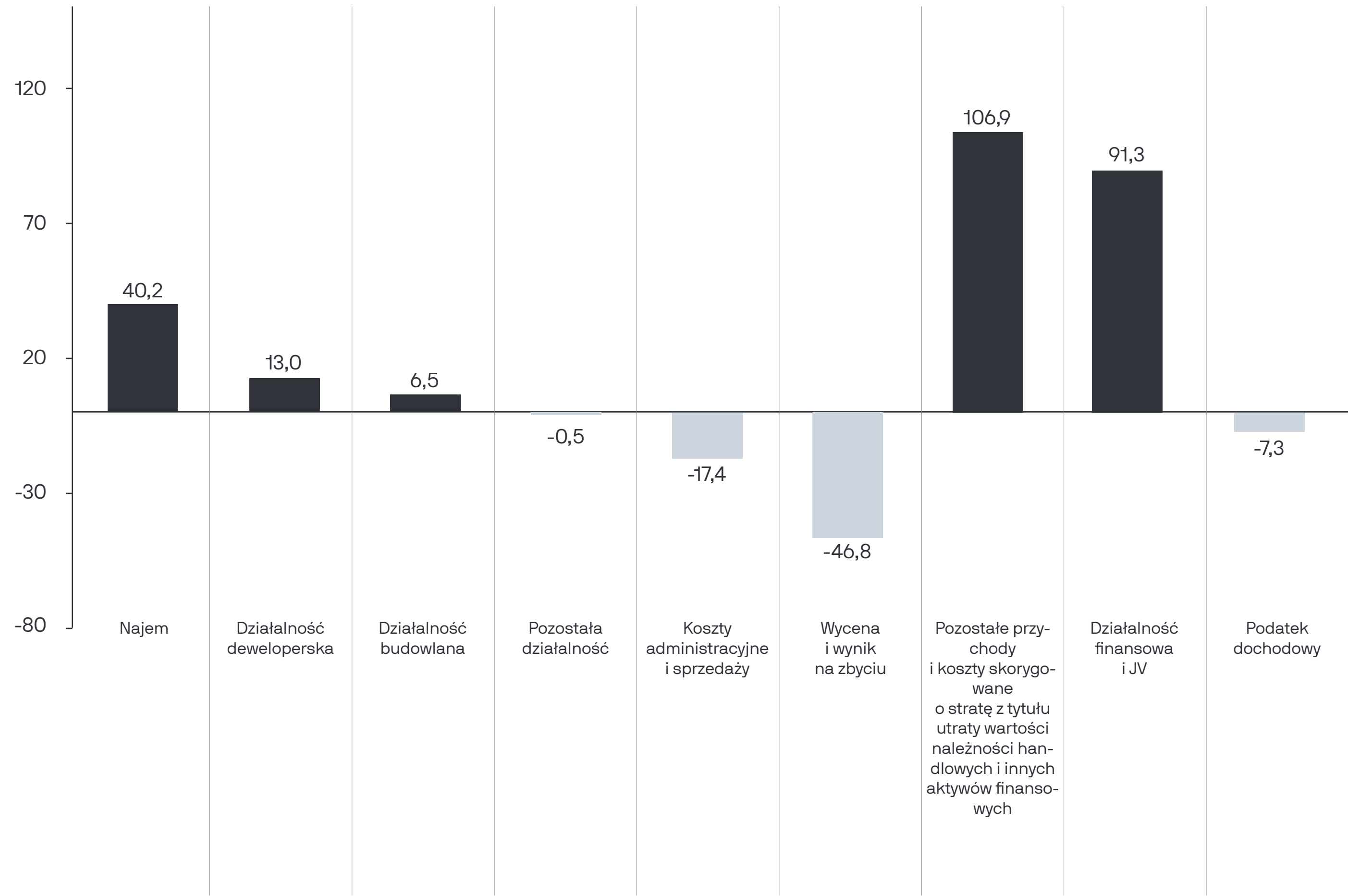
- Lokalizacja: Owińska, gm. Czerwonak, woj. Wielkopolskie
- Powierzchnia: ok. 30 ha
- Estymowana moc: 28 MW
- Estymowana produkcja energii: ok. 30 GWh rocznie





5. DANE FINANSOWE

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



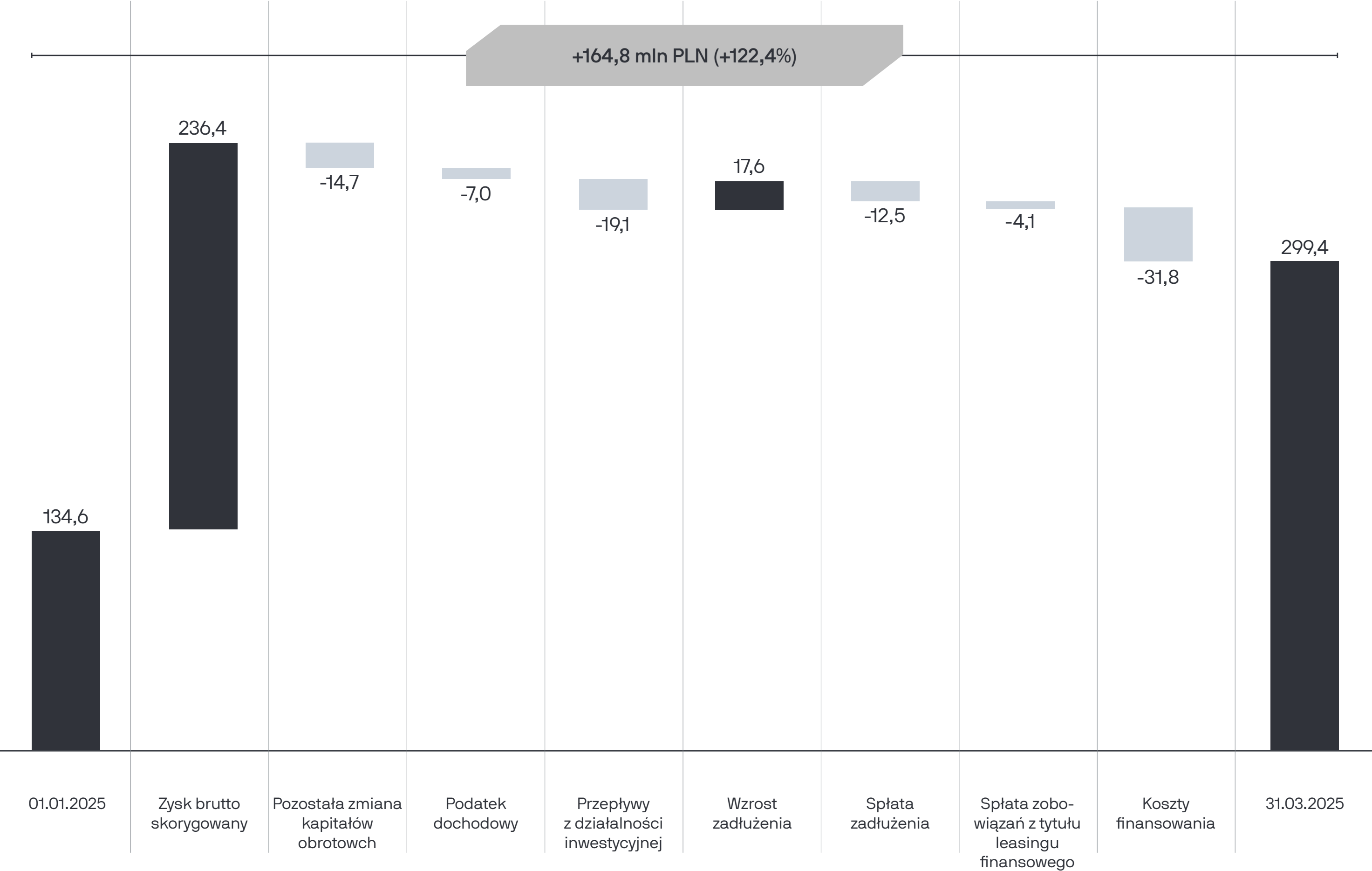
W okresie 1Q 2025 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 185,9 mln PLN, głównie w wyniku:

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 40,2 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 13,0 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 6,5 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania straty z pozostałej działalności na poziomie 0,5 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 17,4 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 46,8 mln PLN,
- wypracowania wyniku z pozostałych przychodów i kosztów powiększonych o wynik z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych na poziomie 106,9 mln PLN,
- poniesienia zysku z działalności finansowej i JV w kwocie 91,3 mln PLN w związku z otrzymanymi odsetkami od zwrotu środków dotyczących odliczenia podatku naliczonego VAT w kwocie 105,1 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 7,3 mln PLN.



5. DANE FINANSOWE

Przepływy pieniężne (mln PLN)



Przepływy pieniężne w 1Q 2025 roku

W okresie 1Q 2025 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 214,7 mln PLN, które wynikały z:

- poniesienia zysku brutto w kwocie 193,2 mln PLN skorygowanego 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 1Q 2025 roku w kwocie 19,1 mln PLN są efektem:

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

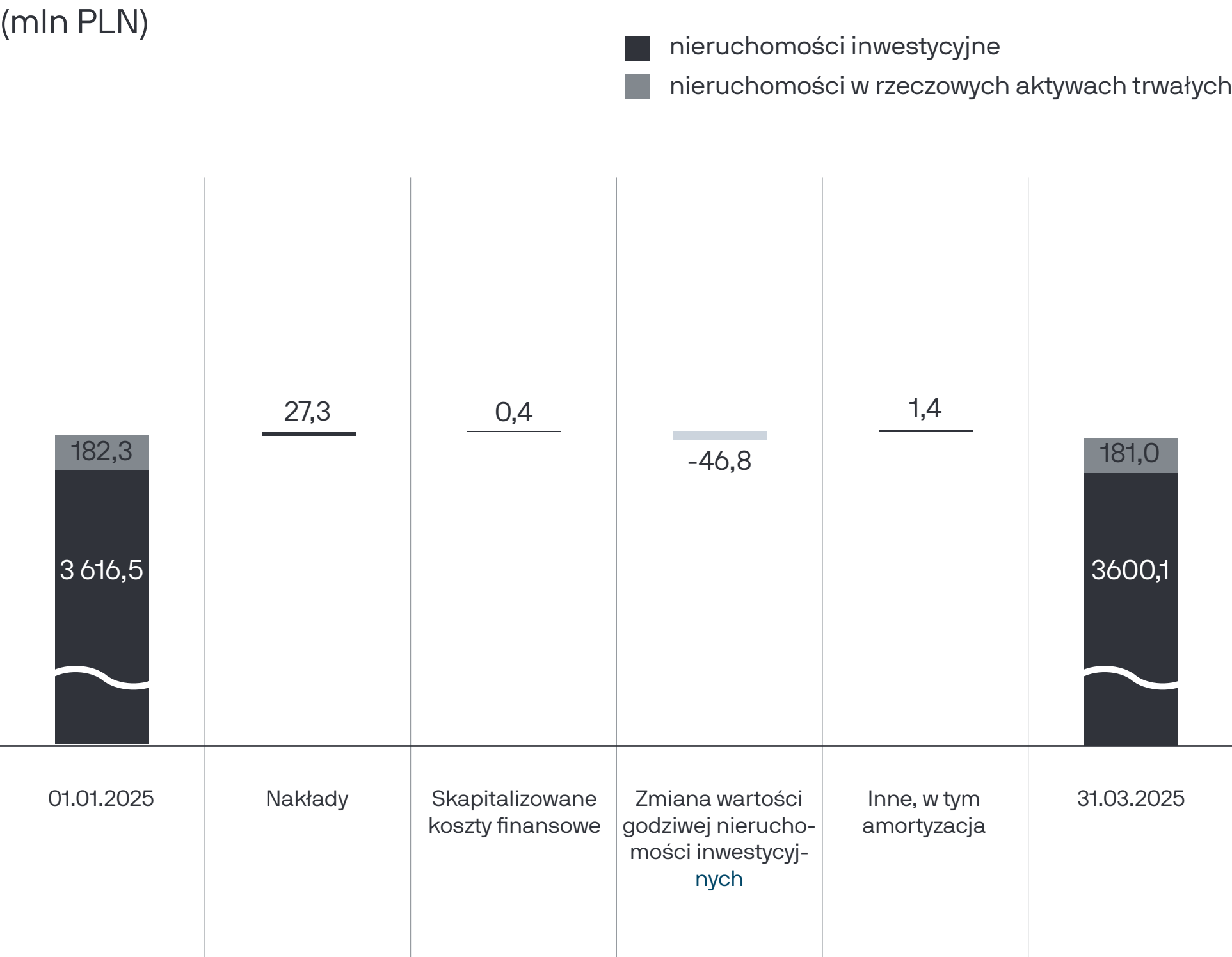
Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 30,8 mln PLN wynikają z:

- zaciągnięcie kredytów w kwocie 17,6 mln PLN,
- splata rat kapitałowych w kwocie 12,5 mln PLN,
- splata odsetek w kwocie 31,8 mln PLN,
- splata zobowiązań z leasingu finansowego w kwocie 4,1 mln PLN.



5. DANE FINANSOWE

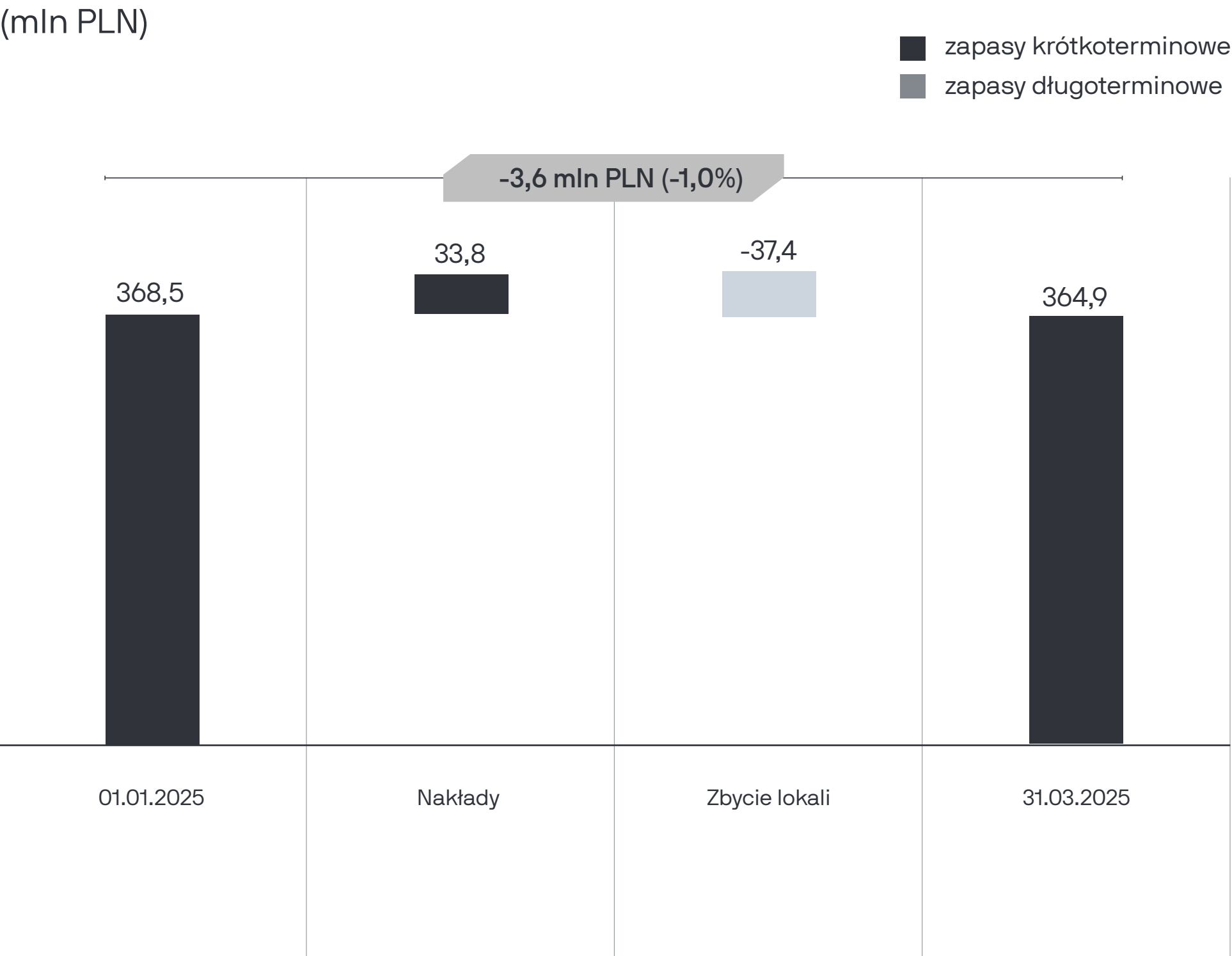
Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



WYJAŚNIENIA

- 27,3 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -46,8 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 0,4 mln PLN skapitalizowanych kosztów finansowych,
- 1,4 mln PLN inne.

Zapasy deweloperskie



WYJAŚNIENIA

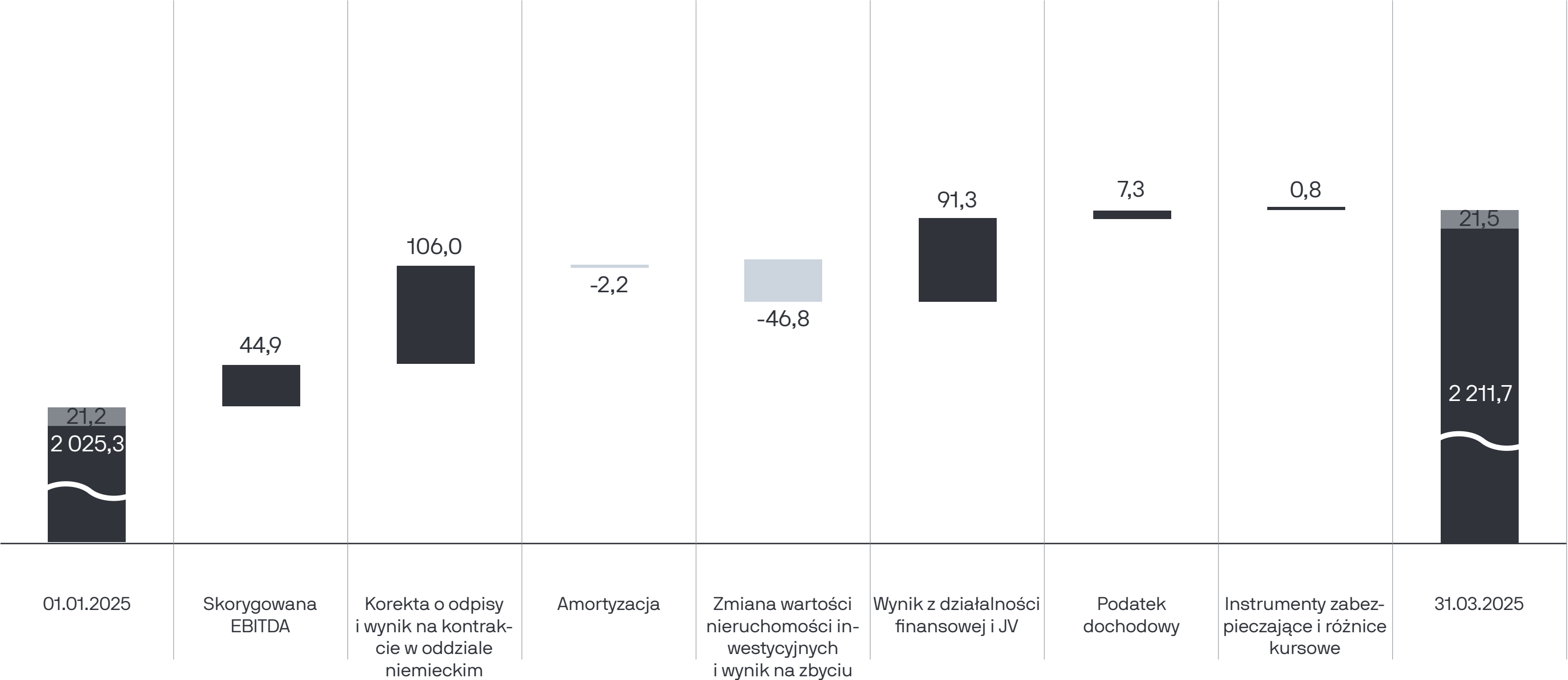
- 33,8 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białołęka II, ŁAN, Kolej NA 19, Osiedle Olimpijczyk II
- -37,4 mln PLN związanych ze zbyciem lokali.



5. DANE FINANSOWE

Kapitały własne (mln PLN)

- Kapitał jednostki przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
- Udziały niekontrolujące



Ruchy na kapitałach w 1Q 2025:

- Kapitał ogółem: 186,7 mln PLN (9,1 %)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 186,4 mln PLN (10,3%)
- Udziały niekontrolujące: 0,3 mln PLN (1,3 %)

WYJAŚNIENIA

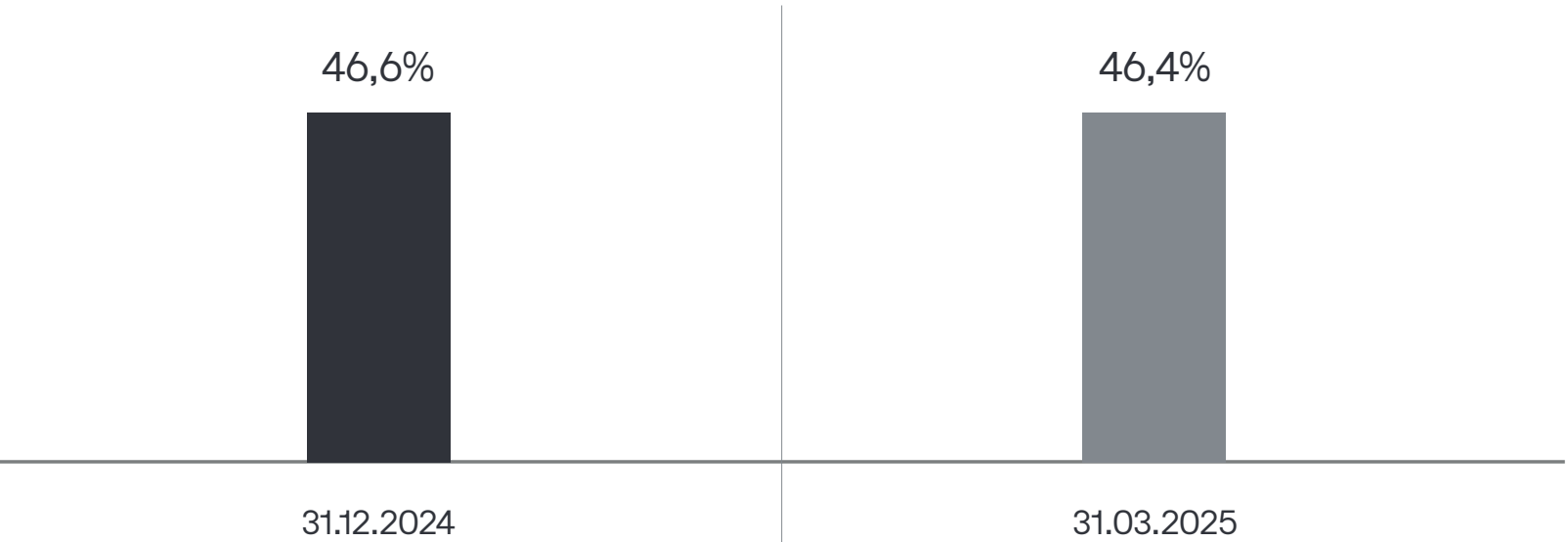
- Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 1Q 2025 roku uległa zwiększeniu o 186,7 mln PLN, w efekcie:
- - zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 185,9 mln PLN,
- - pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 0,8 mln PLN.



5. DANE FINANSOWE

LTV

[%]



Zadłużenie

mln



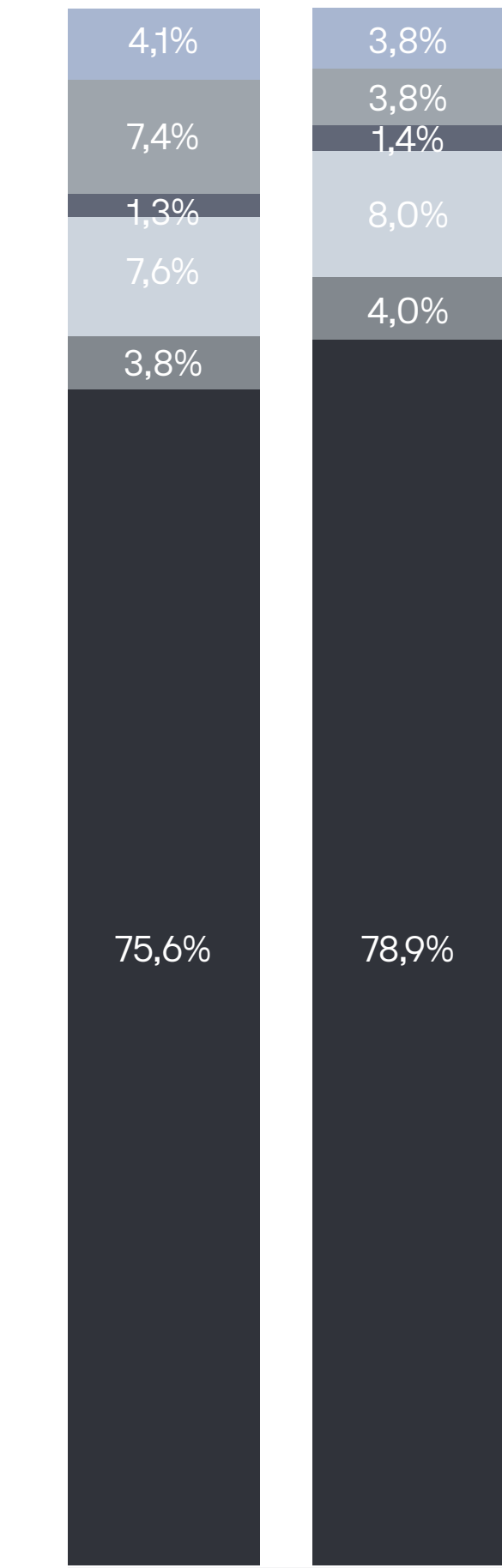
Stabilny poziom finansowania dłużnego. Zmiana wynikająca głównie z wyceny zadłużenia w walutach obcych EUR.

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.

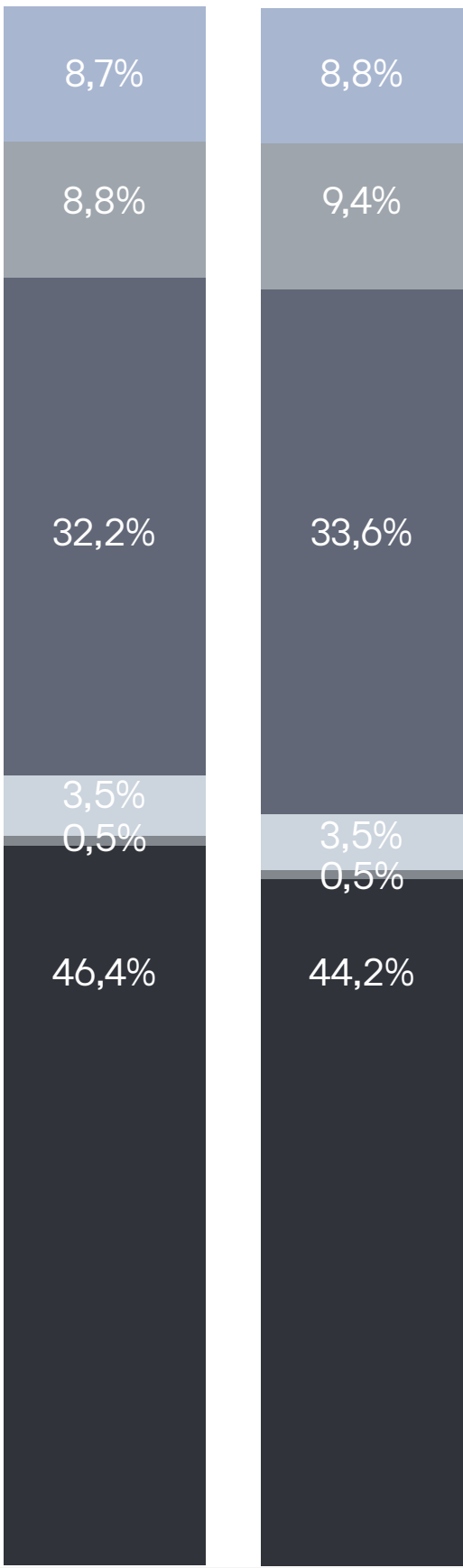
Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie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

Aktywa



Pasywa



Aktywa (mln PLN)	31.03.2025		31.12.2024	
Pozostałe	192,9	4,05%	174,3	3,8%
Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	354,7	7,45%	177,9	3,9%
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	64,1	1,35%	64,1	1,4%
Zapasy deweloperskie	363,7	7,63%	368,5	8,0%
Nieruchomości w środkach trwałych	181,0	3,80%	182,3	4,0%
Nieruchomości inwestycyjne	3 600,1	75,57%	3 616,5	78,9%
	4763,9	100%	4 583,6	100%

Pasywa (mln PLN)	31.03.2025		31.12.2024	
Zobowiązania i rezerwy	413,5	8,68%	403,7	8,80%
Leasing	418,9	8,80%	429,0	9,40%
Zadłużenie finansowe	1 533,6	32,19%	1 541,9	33,60%
Odroczony podatek dochodowy	164,7	3,50%	162,4	3,50%
Udziały mniejszościowe	21,5	0,50%	21,2	0,50%
Kapitał większościowy	2 211,7	46,43%	2 025,3	44,20%
	4 763,9	100%	4 583,6	100%



5. DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe (mln PLN)

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 marca 2024
I. Przychody operacyjne	223,8	133,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	101,9	5,6
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	193,2	(21,8)
IV. Zysk (strata) netto	185,9	(27,1)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	214,7	6,8
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19,1)	(20,7)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30,8)	90,5
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	164,8	76,6
	Stan na 31 marca 2025	Stan na 31 grudnia 2024
IX. Aktywa	4 763,9	4 583,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 844,7	1 819,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	683,5	715,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 211,7	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)	3,62	-3,57
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom (PLN / EUR)	43,18	39,54



5. DANE FINANSOWE

Działalność kontynuowana – wynik (mln PLN)

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q2025	1Q2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	223,8	133,7	67%
Koszty działalności	(164,6)	(89,5)	84%
Wynik brutto ze sprzedaży	59,2	44,2	34%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,4)	(16,6)	5%
Wynik netto ze sprzedaży	41,8	27,6	51,4%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(46,8)	(23,5)	99%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,5	0,9	-44%
Pozostałe przychody	106,8	1,2	8 801%
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,6)	-33%
Wynik z działalności operacyjnej	101,9	5,6	1 720%
Amortyzacja	2,2	2,1	5%
EBITDA	104,1	7,7	1 252%
Skorygowana EBITDA	44,9	30,7	46,3%



5. DANE FINANSOWE

Najem – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z najmu	1Q2025	1Q2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	69,0	70,8	-3%
Koszty działalności	(28,8)	(27,2)	6%
Wynik brutto ze sprzedaży	40,2	43,6	-8%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,4)	(10,2)	2%
Wynik netto ze sprzedaży	29,8	33,4	-11%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(46,8)	(23,5)	99%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,5	1,6	-69%
Pozostałe przychody	106,5	0,6	17650%
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	90,0	11,7	669%
Amortyzacja	-	0,0	-100%
EBITDA	90,0	11,7	669%
Skorygowana EBITDA	30,8	34,7	-11%



5. DANE FINANSOWE

Działalność deweloperska – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q2025	1Q2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	51,0	1,3	3823%
Koszty działalności	(38,0)	(1,2)	3067%
Wynik brutto ze sprzedaży	13,0	0,1	12900%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,8)	0%
Wynik netto ze sprzedaży	12,2	(0,7)	-1843%
Pozostałe przychody	0,1	0,1	0%
Pozostałe koszty	0,0	(0,0)	-200%
Wynik z działalności operacyjnej	12,3	(0,6)	-2150%
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
EBITDA	12,3	(0,6)	-2150%
Amortyzacja	-	0,0	-100%
Skorygowana EBITDA	12,3	(0,6)	-2150%



5. DANE FINANSOWE

Działalność budowlana – wynik segmentu (mln PLN)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1Q2025	1Q2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	93,2	51,3	82%
Koszty działalności	(86,7)	(50,6)	71%
Wynik brutto ze sprzedaży	6,5	0,7	829%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,5)	(2,2)	14%
Wynik netto ze sprzedaży	4,0	(1,5)	-367%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	(0,7)	-100%
Pozostałe przychody	0,2	0,5	100%
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,1)	300%
Wynik z działalności operacyjnej	3,8	(1,8)	-311%
Amortyzacja	0,4	0,4	0%
EBITDA	4,2	(1,4)	-400%
Skorygowana EBITDA	4,2	(1,4)	-400%



5. DANE FINANSOWE

Pozostała działalność – wynik (mln PLN)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1Q2025	1Q2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	10,6	10,3	3%
Koszty działalności	(11,1)	(10,5)	6%
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,5)	(0,2)	150%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	(0,1)	0%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,6)	(0,3)	100%
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	(0,4)	50%
Amortyzacja	1,3	1,3	0%
EBITDA	0,7	0,9	-22%
Skorygowana EBITDA	0,7	0,9	-22%



5. DANE FINANSOWE

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (mln PLN)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q2025	1Q2024	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,6)	(3,3)	9%
Wynik netto ze sprzedaży	(3,6)	(3,3)	9%
Pozostałe przychody	0,0	0,0	100%
Pozostałe koszty	0,0	0,0	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	(3,6)	(3,3)	9%
Amortyzacja	0,4	0,4	0%
EBITDA	(3,2)	(2,9)	10%
Skorygowana EBITDA	(3,2)	(2,9)	10%

6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Kluczowe informacje

Istniejąca powierzchnia biurowa [mln mkw.]: **6,28**

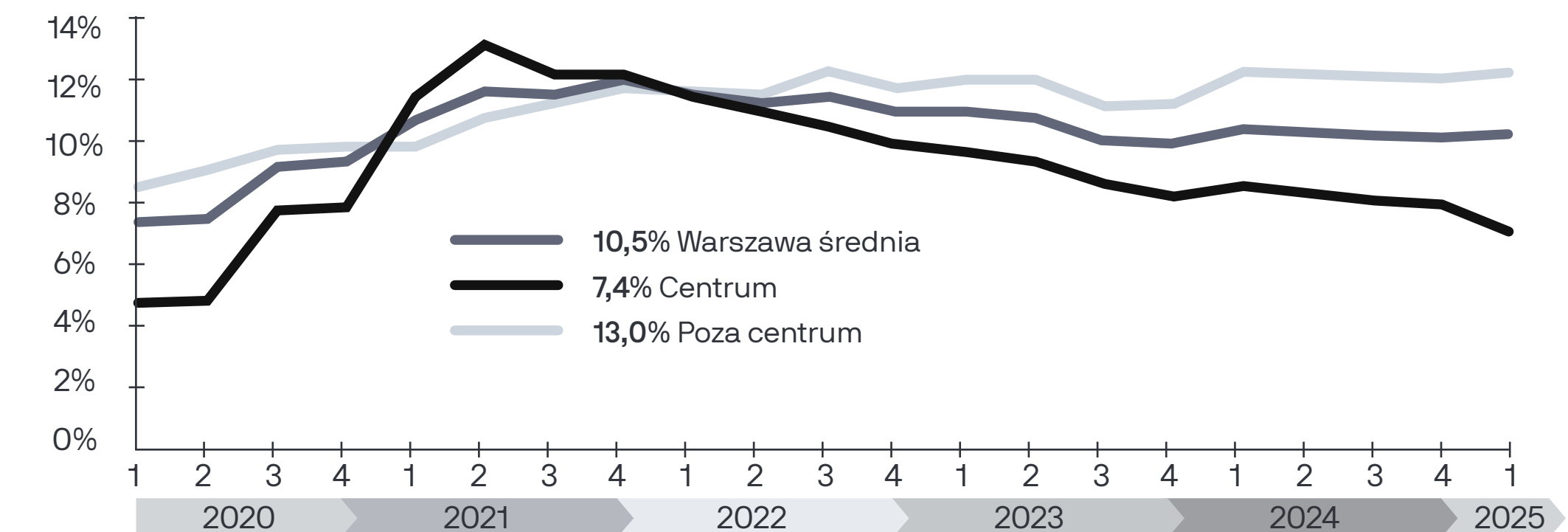
Nowa podaż [mkw.]: **5 600**

Powierzchnia w budowie [mkw.]: **210 000**

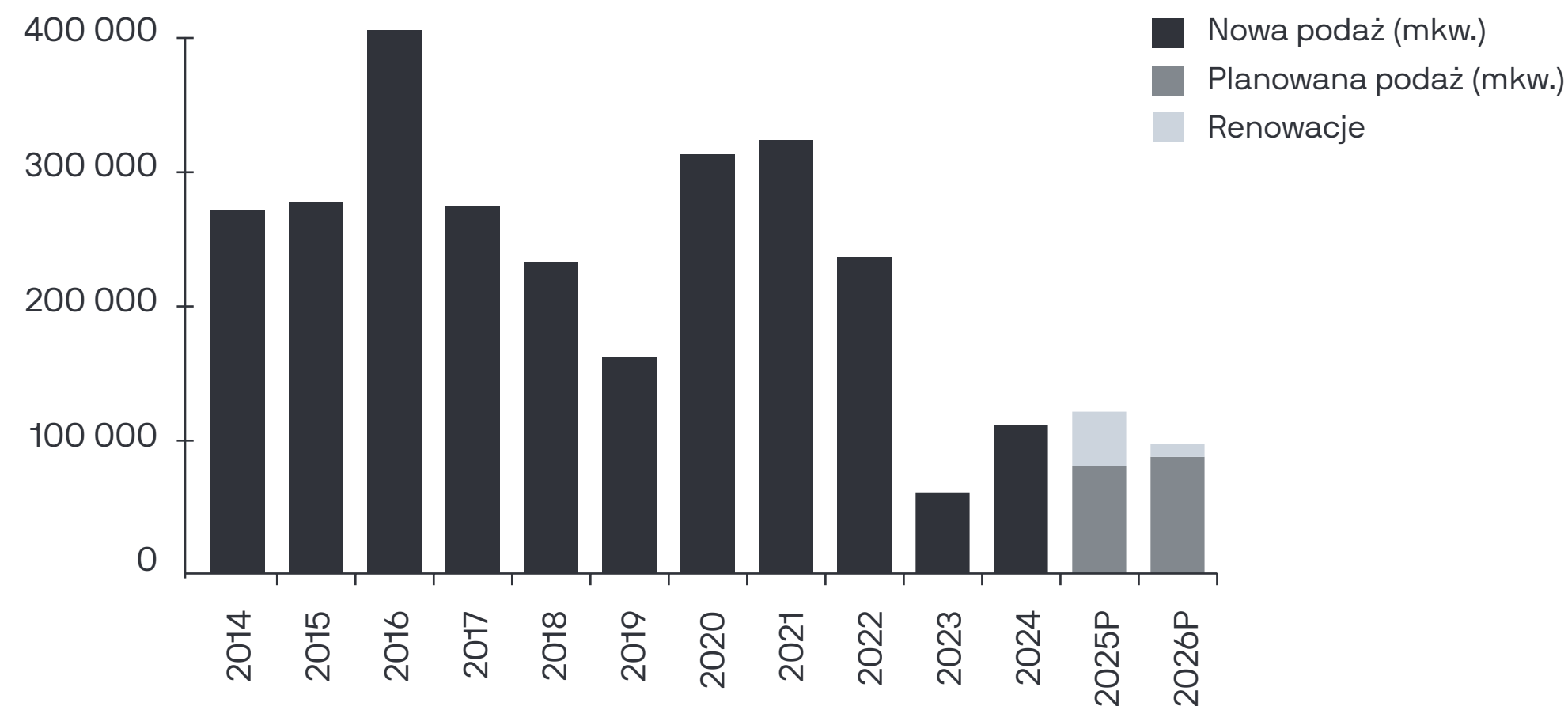
Popyt brutto [mkw.]: **160 500**

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

Poziom pustostanów w Warszawie

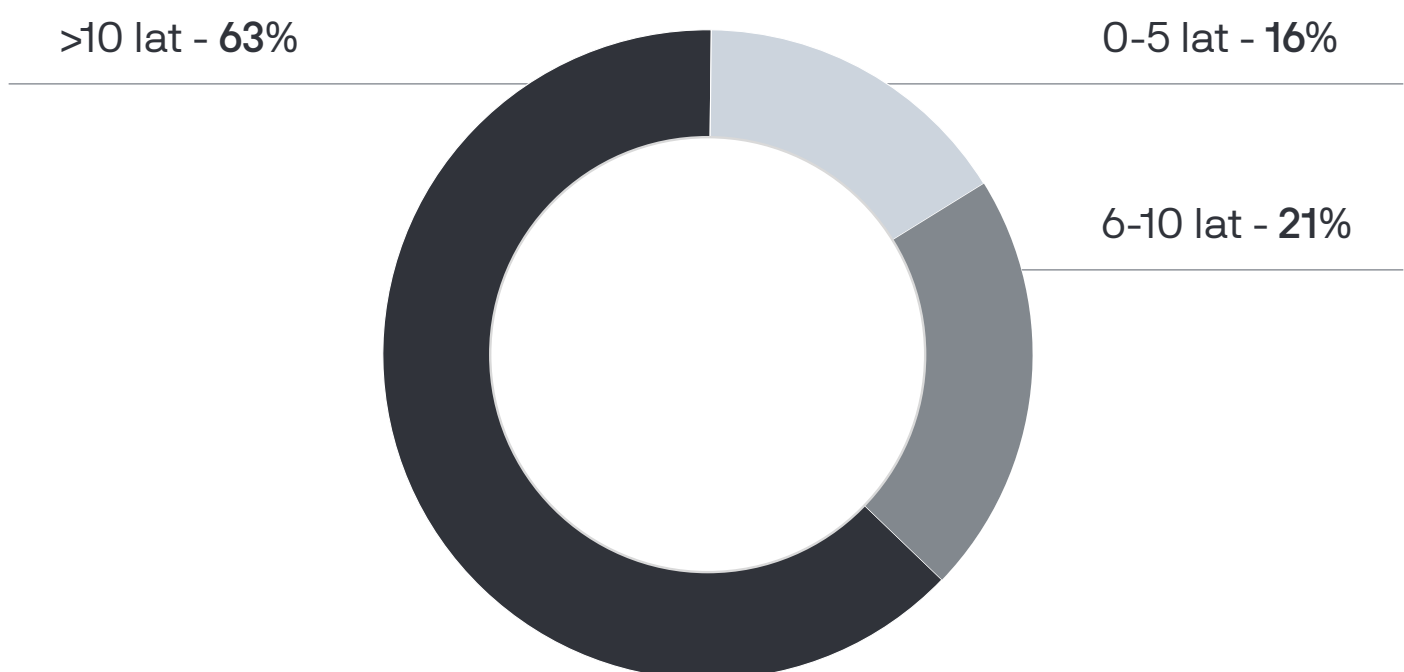


Nowa podaż (mkw.)



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

Podaż istniejącej powierzchni biurowej wg wieku

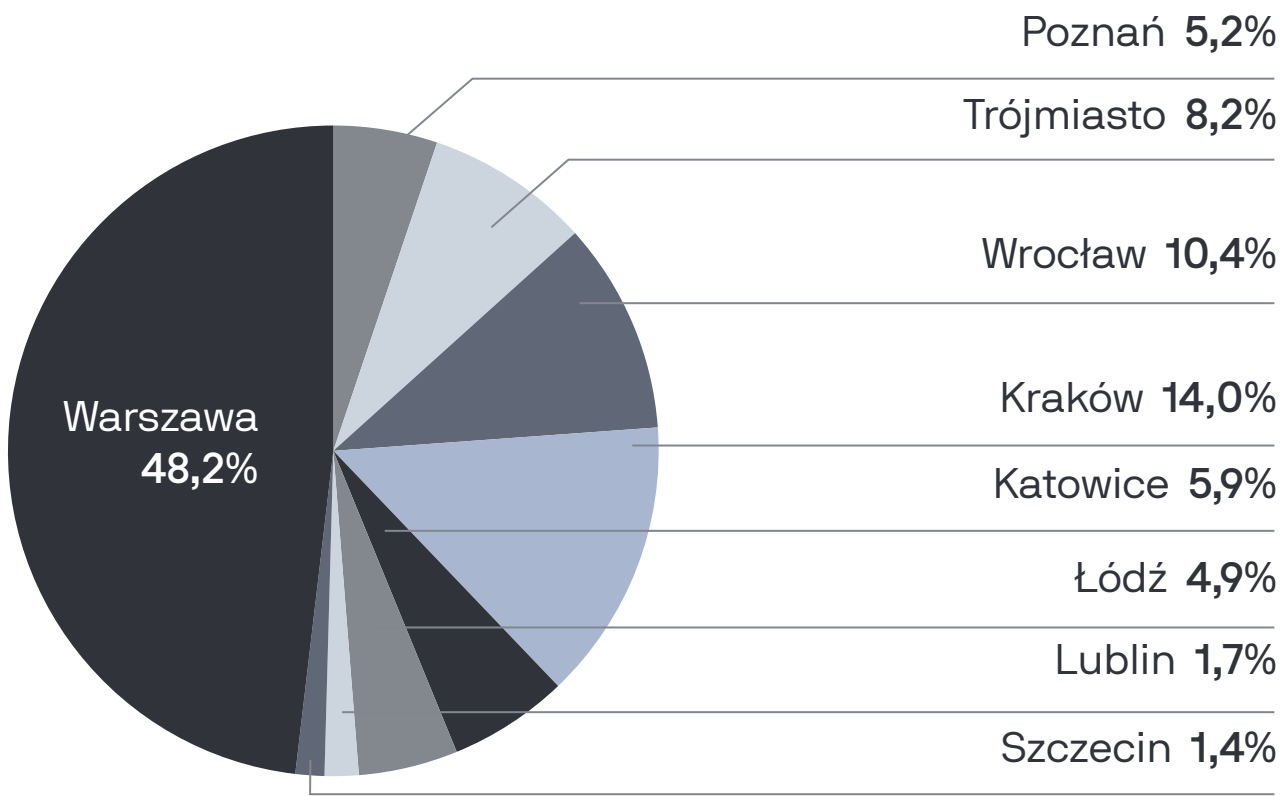




6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

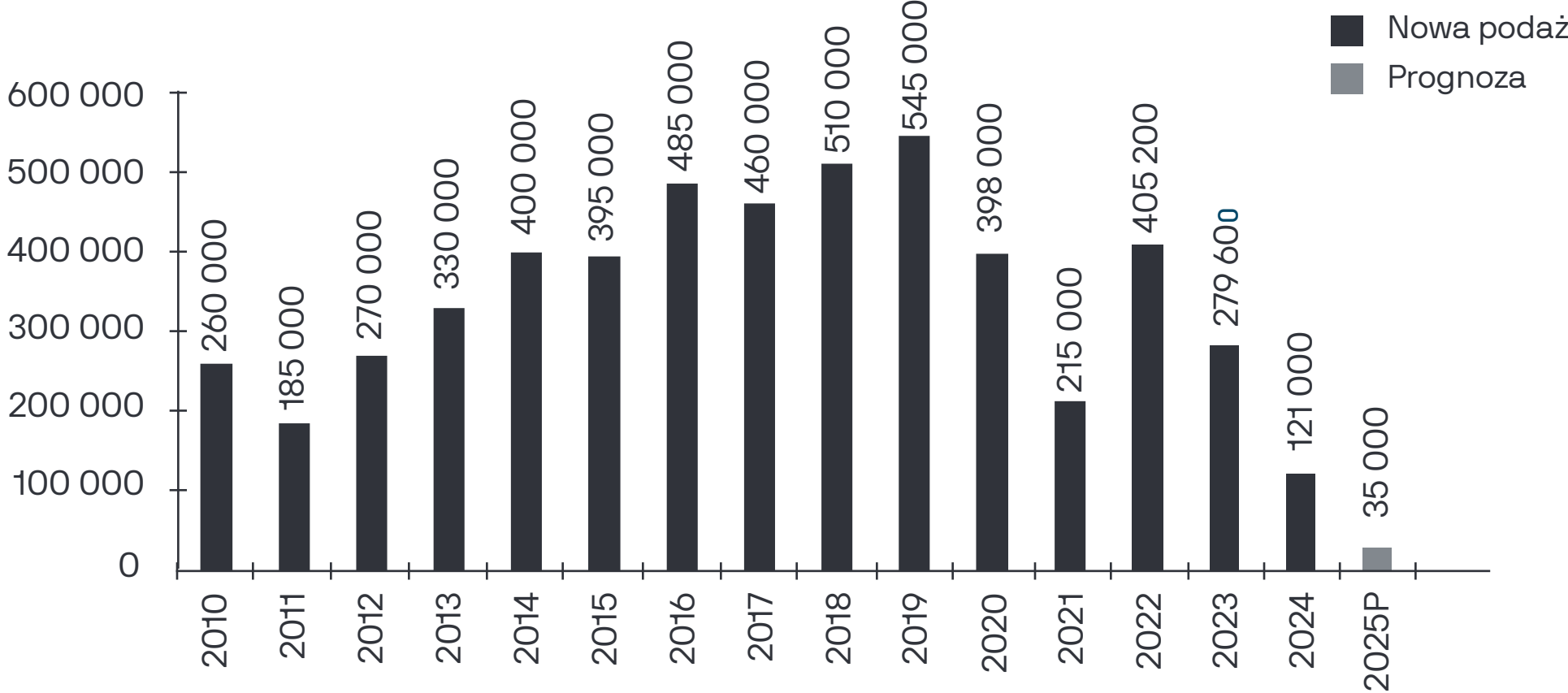
MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POPYT [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	CZYNSZ BAZOWY [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	6 280 000	160 500	0	10,5	centrum: 28,50 poza centrum: 18,50
KRAKÓW	1 830 000	56 600	0	17,6	13,00-18,00
WROCŁAW	1 360 000	43 800	0	20,4	14,00-16,50
TRÓJMIASTO	1 070 000	26 400	0	12,6	12,50-16,00
KATOWICE	772 000	18 500	0	21,1	12,50-16,00
POZNAŃ	678 000	14 500	2 400	15,0	13,50-17,00
ŁÓDŹ	642 000	5 900	0	22,3	13,00-15,50
SZCZECIN	187 000	600	0	8,0	12,00-14,00
LUBLIN	220 000	10 700	0	11,1	10,00-13,00

Zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych (%)



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