



Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

[phnsa.pl](https://phnsa.pl)

# Strategia biznesowa Grupy PHN 2025-2030

Nowy start

Marzec 2025

## Obszary działalności PHN



### Biurowce - najem przestrzeni

SKYSA WA, Warszawa

INTRACO Prime, Warszawa



### Osiedla mieszkaniowe - najem i sprzedaż

KOLEJ NA 19, Warszawa

OSIEDLE ŁAN, Wrocław



### Parki magazynowe - najem

PHN PRUSZKÓW, Pruszków

Projekt Logistyczny, Świebodzin



### Parki i obiekty handlowe - najem

Pawilon Handlowy, Warszawa

Retkinia Retail Hub, Łódź

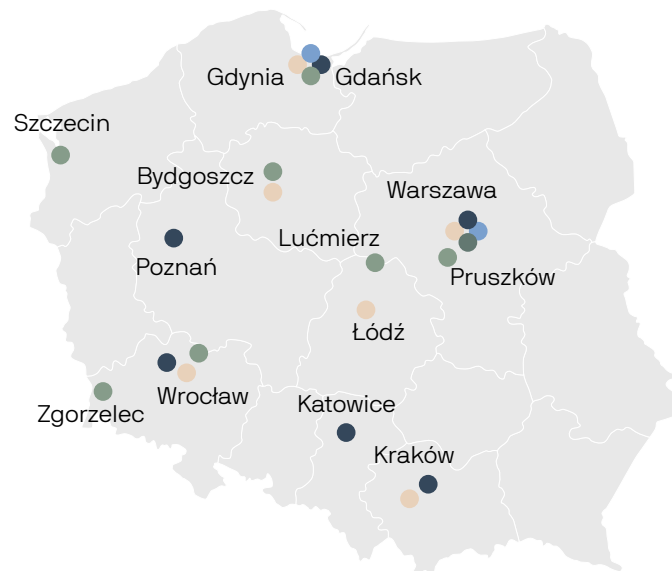


### Usługi budowlane

Budownictwo infrastrukturalne

Budownictwo mieszkaniowe

## Lokalizacje w Polsce



- nieruchomości biurowe
- projekty biurowe
- projekty mieszkaniowe
- nieruchomości hotelowe
- projekty logistyczne

## PHN w liczbach

**> 3,5 mld zł**

wartość portfela nieruchomości

**> 150**

posiadanych nieruchomości

**> 500 tys. mkw.**

zarządzanej powierzchni

**78 tys. mkw.**

wybudowanej powierzchni biurowej klasy A

**1352**

wybudowane mieszkania

Obecność w **13** miastach Polski

Wejście na GPW w **2013**

# PHN w 2030 będzie zoptymalizowanym, rozwijającym się, bliskim naturze i korzystającym z nowoczesnych rozwiązań integratorem na rynku nieruchomości

## Strategia Nowy Start

### Wizja

Zoptymalizowany, rozwijający się, bliski naturze i korzystający z nowoczesnych rozwiązań integrator na rynku nieruchomości

### Misja

Tworzymy przestrzeń na wszystko co ważne

### Wartości

Efektywność, odpowiedzialność, otwartość, jakość i terminowość

## Cele strategiczne 2030:

### 1 Filar Development

Wybudowanie w latach 2025-2030:

**> 3200 mieszkań**

### 2 Filar Najem

Wybudowanie w latach 2025-2030:

**> 40 tys. mkw.**  
powierzchni biurowej klasy A

**> 600 tys. mkw.**  
powierzchni magazynowej

### 3 Filar Budowlany

Realizacja w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o łącznej wartości:

**> 2,7 mld PLN**

### 4 Filar PRS

Realizacja w latach 2025-2030:

**> 30 tys. mkw.**  
powierzchni PRS

## Cele operacyjne 2030:

1 Przychody netto w 2030:  
**> 1600 mln PLN**

2 EBITDA w 2030:  
**> 400 mln PLN**  
EBITDA w latach 2025-2030:  
**> 1400 mln PLN**

3 Suma dywidend w latach 2025-2030<sup>1</sup>:  
**> 180 mln PLN**

Przypis: (1) - dywidenda: ~40% wyniku netto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty finansowe

## Wdrożenie Strategii przyniesie wyraźny wzrost wyników finansowych oraz zwiększenie skali działania PHN

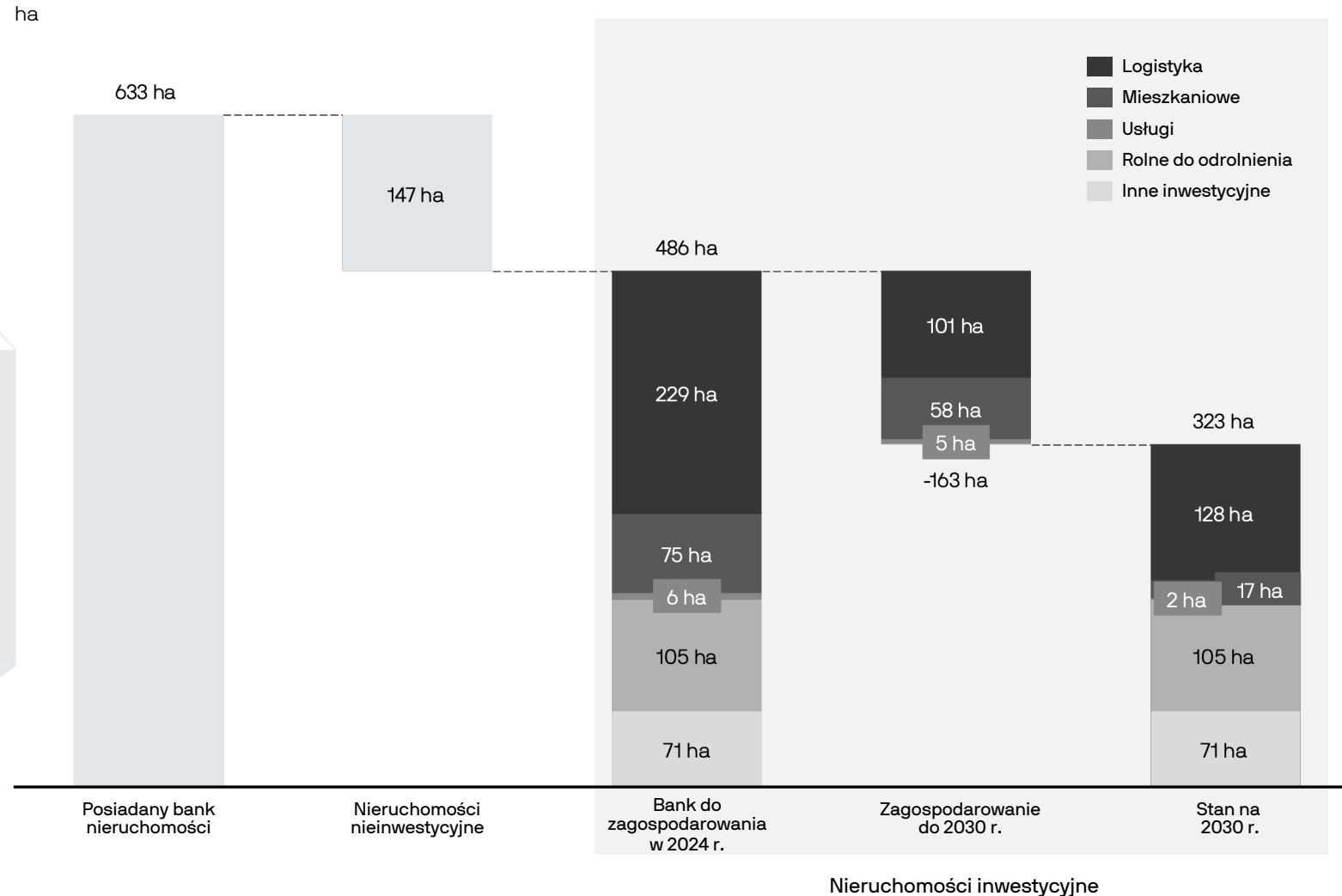
	2024	2030	zmiana %
Przychody netto [mln zł]	643 <sup>1</sup>	> 1600	> +140%
EBITDA [mln zł]	142 <sup>1</sup>	> 400	> +180%
CAPEX łącznie w latach 2025-2030 [mld zł]	> 4,4		-
Wartość aktywów [mld zł]	4,6	6,1	> +30%
Liczba nieruchomości [sztuk]	>150	<90	> -40%
Środki ze sprzedaży nieruchomości łącznie w latach 2025-2030 [mln zł]	~300		-
Liczba wybudowanych mieszkań łącznie do danego roku [sztuk]	> 1300	> 4500	> +240%
Liczba wybudowanych mieszkań łącznie w latach 2025-2030 [sztuk]	> 3200		-
Powierzchnia biurowców klasy A [tys. mkw.]	136,7	177,7	+30%
Powierzchnia logistyczna [tys. mkw.]	54,5	695,5	> +1100%

Przypis: (1) – dane po trzech kwartałach 2024 uroczone

# PHN zwiększy poziom inwestycji w filarze Development

## Optymalizacja banku ziemi posłuży zwiększeniu zwrotu z inwestycji

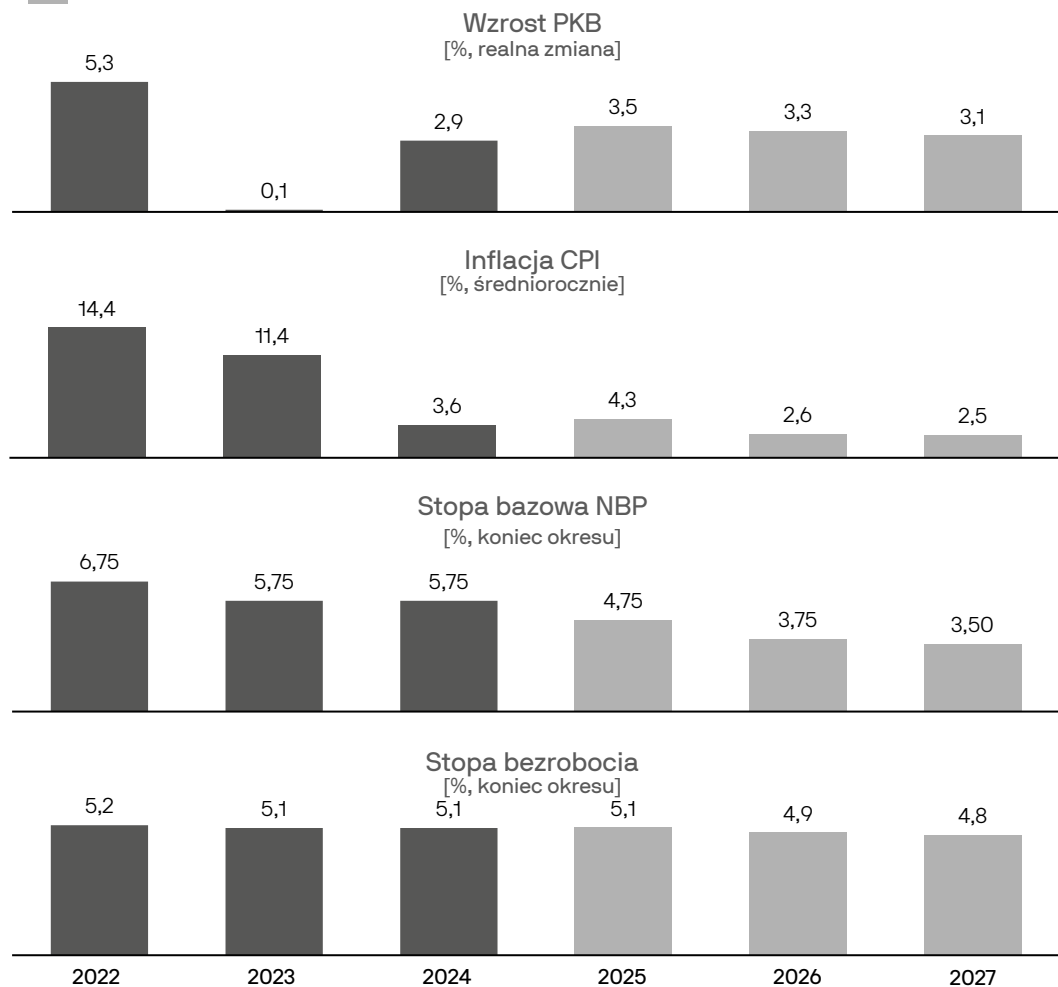
Powierzchnia gruntu posiadanych nieruchomości w 2024 i w 2030



- Ponad realizację inwestycji planowane jest upłynnienie wybranych nieruchomości celem usunięcia nieefektywnych aktywów oraz pozyskania środków finansowych
- Planowane jest także pozyskiwanie nowych nieruchomości o wysokim potencjalne ekonomicznego zwrotu

## Dane makroekonomiczne<sup>1</sup>

■ Dane za okresy przeszłe  
■ Prognoza



## Szanse

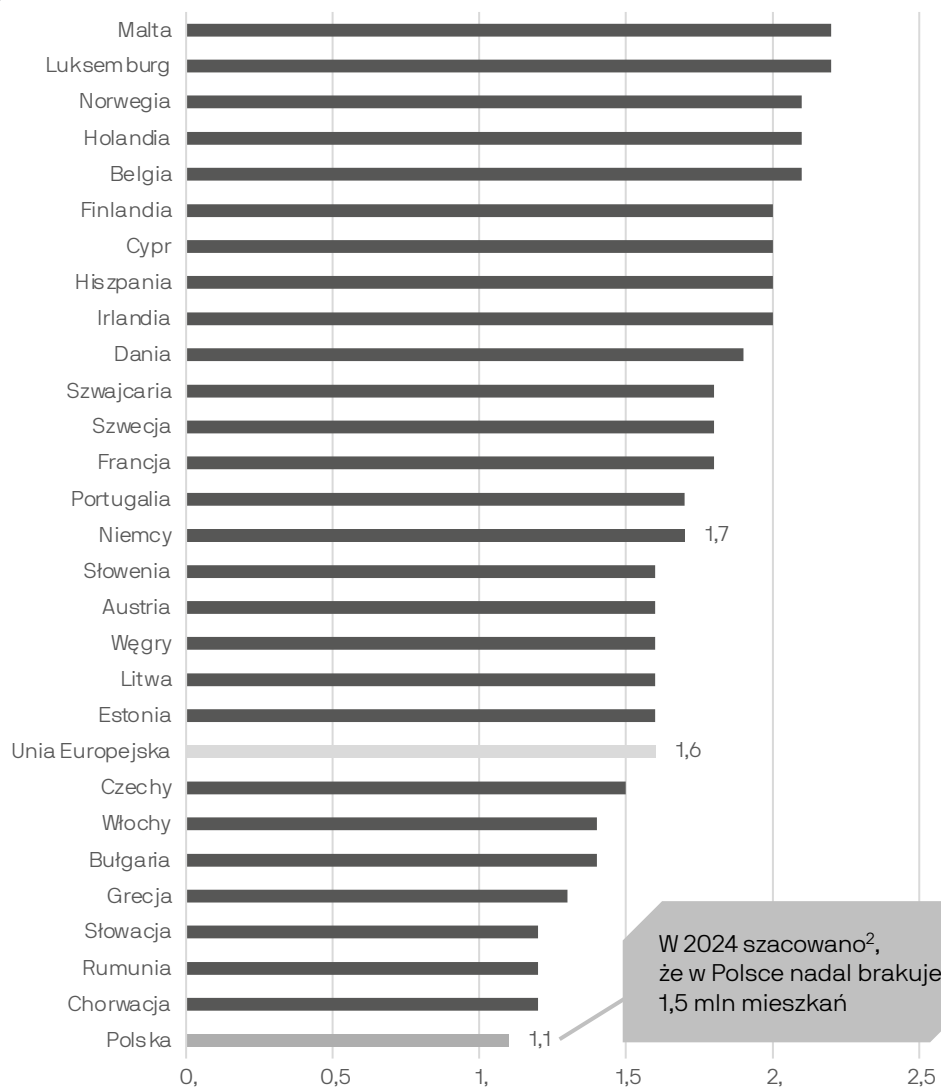
- Spodziewana redukcja poziomu stóp procentowych oraz możliwe wprowadzenie nowych programów wsparcia zakupu mieszkań
- Spodziewane zwiększenie wartości inwestycji publicznych (kolej, drogi, CPK, elektrownia atomowa) oraz uruchomienie środków z UE (w tym KPO) wzmacniających popyt w sektorze budowlanym
- Utrzymujący się wzrost gospodarczy stymulujący popyt i łagodzący ewentualne negatywne sygnały we wszystkich czterech filarach działalności PHN
- Luka podażowa na 1,5 mln mieszkań w Polsce
- Popyt na najwyższej klasy przestrzeń biurową, szczególnie w Warszawie, Trójmieście, Poznaniu
- Spodziewany wzrost popytu na ofertę PRS w związku z relatywnie wysokimi cenami mieszkań
- Trend w kierunku inteligentnych i ekologicznych budynków

## Zagrożenia

- Brak redukcji poziomu stóp procentowych oraz brak programu wsparcia dla zakupu mieszkań mogący negatywnie wpłynąć na popyt na zakup mieszkań
- Około 20% poziom pustostanów przestrzeni biurowych w Krakowie, Wrocławiu, Katowicach i Łodzi wskazujący na nasycenie tych rynków
- Rosnące ceny energii mogące się przełożyć na rosnące koszty realizacji inwestycji
- Problemy z pozyskaniem wykwalifikowanej siły roboczej
- Pogłębiające się problemy gospodarcze Europy Zachodniej, szczególnie Niemiec, również w związku z potencjalnymi nowymi cłami nałożonymi przez USA na UE, mogące negatywnie wpłynąć na polską gospodarkę
- Niepewność związana z rozwojem sytuacji na Ukrainie
- Ograniczona dostępność atrakcyjnie położonych gruntów w największych miastach
- Spadek ludności w mniejszych i średnich miastach w wyniku migracji i niskiej dzietności wpływający na popyt na nieruchomości w tych lokalizacjach

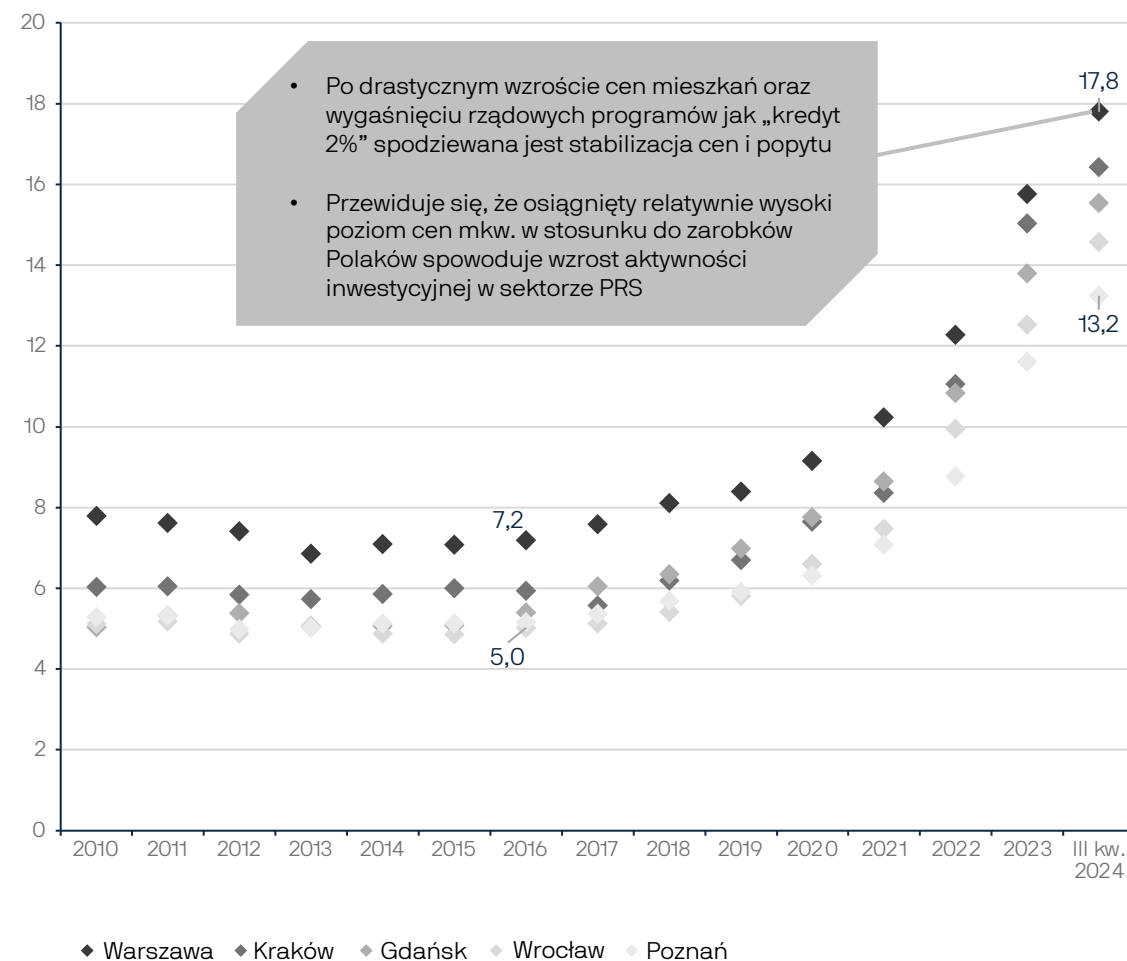
# Polski rynek mieszkaniowy posiada przestrzeń rozwojową Spodziewana jest stabilizacja cen i wzrost popytu

## Liczba pokoi na jedną osobę w krajach UE w 2023<sup>1</sup>



## Ceny na rynku mieszkaniowym w głównych miastach w Polsce<sup>3</sup>

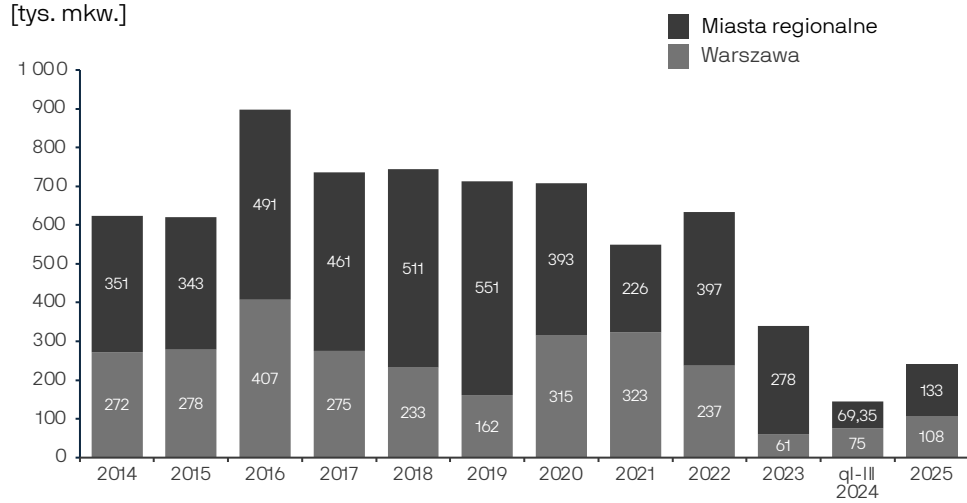
[tys. PLN/mkw.]



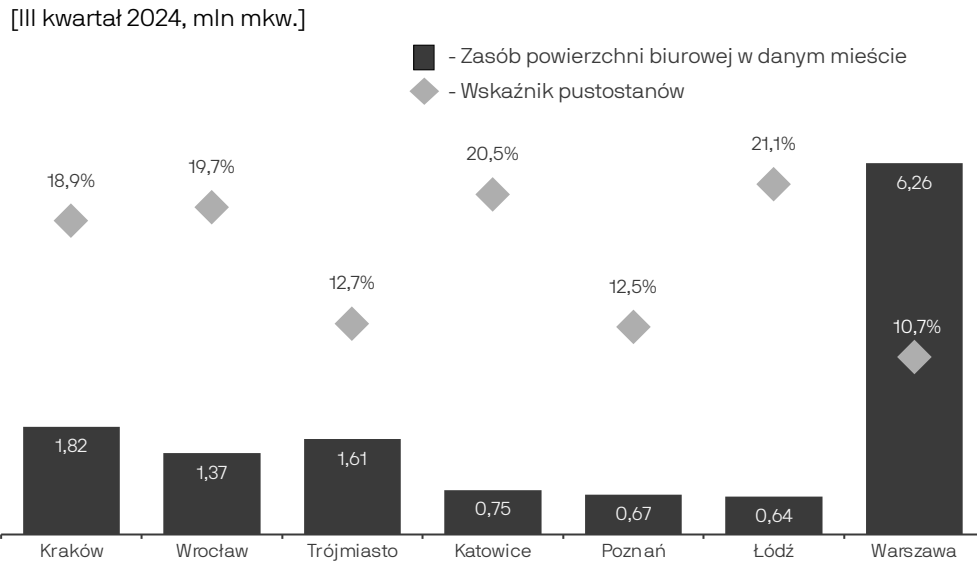
Przypis: (1) – Eurostat; (2) – Cushman & Wakefield „Mieszkaniówka na rozdrużu 2.0”; (3) – dane KPMG

# Rynek najmu przestrzeni biurowej ulega stabilizacji Rynek budowlany pozostanie w trendzie wzrostowym dzięki dużym inwestycjom

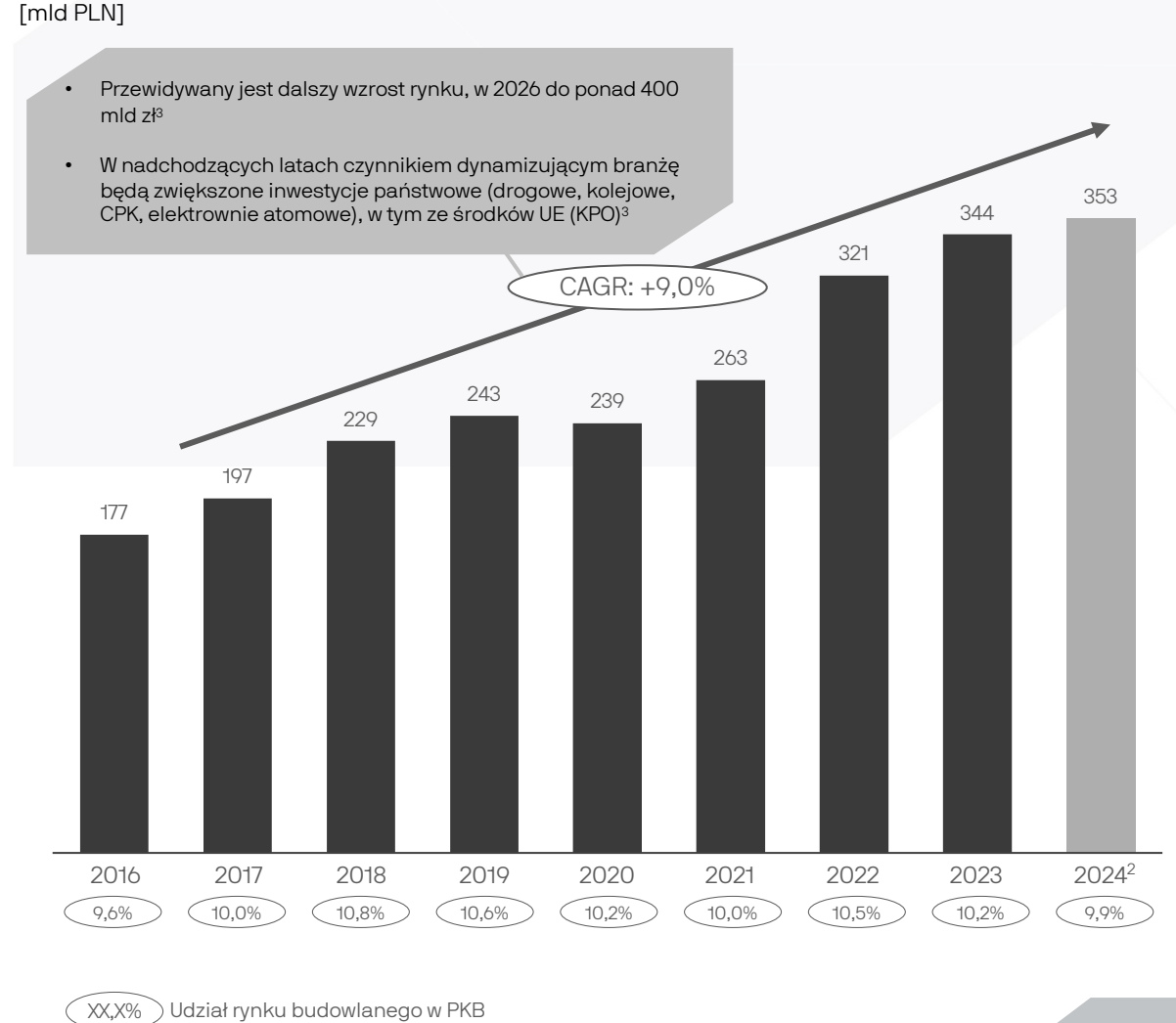
## Nowa podaż powierzchni biurowej<sup>1</sup>



## Dostępność powierzchni biurowej<sup>1</sup>



## Wartość rynku budowlanego w Polsce<sup>3</sup>

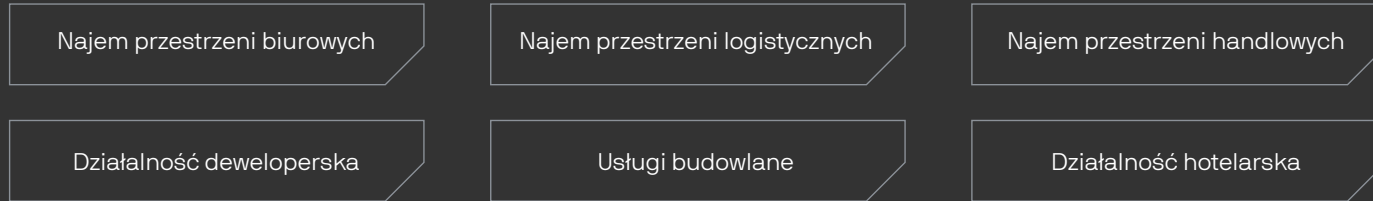


Przypis: (1) – źródło: dane KPMG; (2) – prognoza; (3) – źródło: Spectis

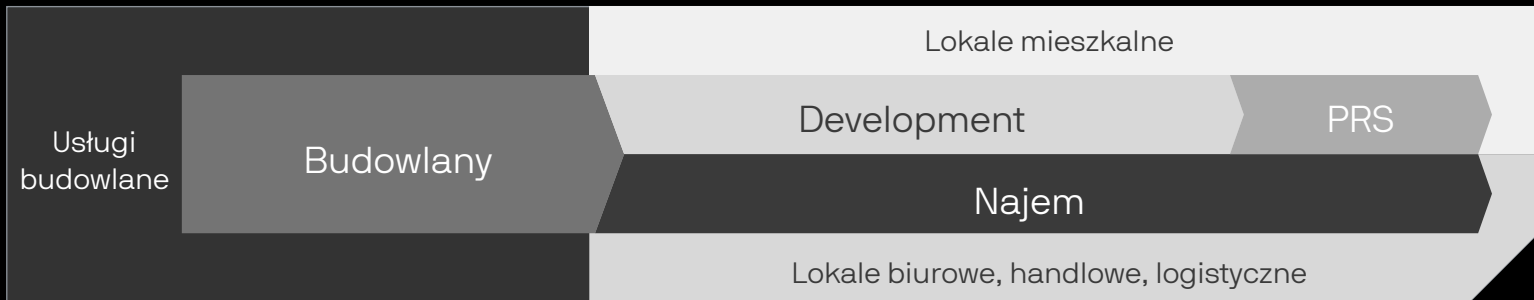


# PHN porządkuje oferowany łańcuch wartości i rozszerza go o usługi PRS – najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych

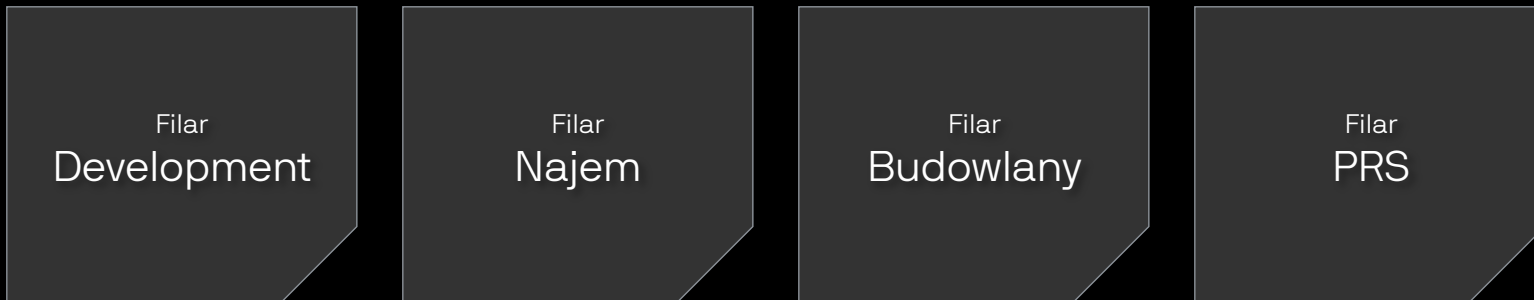
Dotychczasowy zakres działalności



Zidentyfikowany, uporządkowany i rozszerzony łańcuch wartości



Nowa struktura biznesowa PHN



# PHN pokrywa długi łańcuch wartości. Obok uruchomienia nowego filaru PRS zintensyfikowana zostanie działalność deweloperska

Filar Development	Filar Najem	Filar Budowlany	Filar PRS
<p>Inwestycje mieszkaniowe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rynek o nadal niezaspokojonym popycie na ok. 1,5 mln mieszkań<sup>1</sup></li> <li>Przewaga PHN: dogodnie lokalizacje w dużych miastach, efektywna kontrola kosztów wykonawstwa, duże doświadczenie</li> </ul>	<p>Najem przestrzeni biznesowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozwijający się rynek najwyższej klasy przestrzeni logistycznych oraz biurowych szczególnie w Warszawie</li> <li>Przewaga PHN: lokalizacje węzłowe w centrach miast, kluczowe lokalizacje na logistycznej mapie Polski</li> </ul>	<p>Usługi budowlane</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilny rynek napędzany inwestycjami infrastrukturalnymi (inwestycyjne programy krajowe)</li> <li>Przewaga PHN: doświadczenie, realizacja usług zleczanych w Grupie PHN, zachowanie marży w Grupie, doświadczenie współpracy z samorządami, duży potencjał wykonawczy</li> </ul>	<p>Najem instytucjonalny lokali mieszkalnych (Private Rented Sector)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozwijający się i będący na wczesnym etapie rynek najmu instytucjonalnego</li> <li>Przewaga PHN: własne inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach w dużych miastach, doświadczenie i efektywna kontrola kosztów</li> </ul>
<p>Strategia: efektywne wykorzystanie banku ziemi, rewitalizacja istniejących nieruchomości, oferowanie mieszkań w dogodnych lokalizacjach w największych miastach, wejście w nowe segmenty filaru jak premium i budownictwo jednorodzinne</p>	<p>Strategia: oferowanie przestrzeni biznesowej w najlepszych lokalizacjach</p>	<p>Strategia: rozwój oferty w sektorze budownictwa przemysłowego i infrastrukturalnego, kontynuacja działalności generalnego wykonawstwa w ramach projektów mieszkaniowych</p>	<p>Strategia: najem mieszkań w lokalach własnych w dużych miastach, efektywna kontrola kosztów</p>

# Strategia będzie przekrojowo realizowana w 4 obszarach, a efekty będą miały odniesienie do 4 filarów biznesowych

## Strategia Nowy Start

Obszary



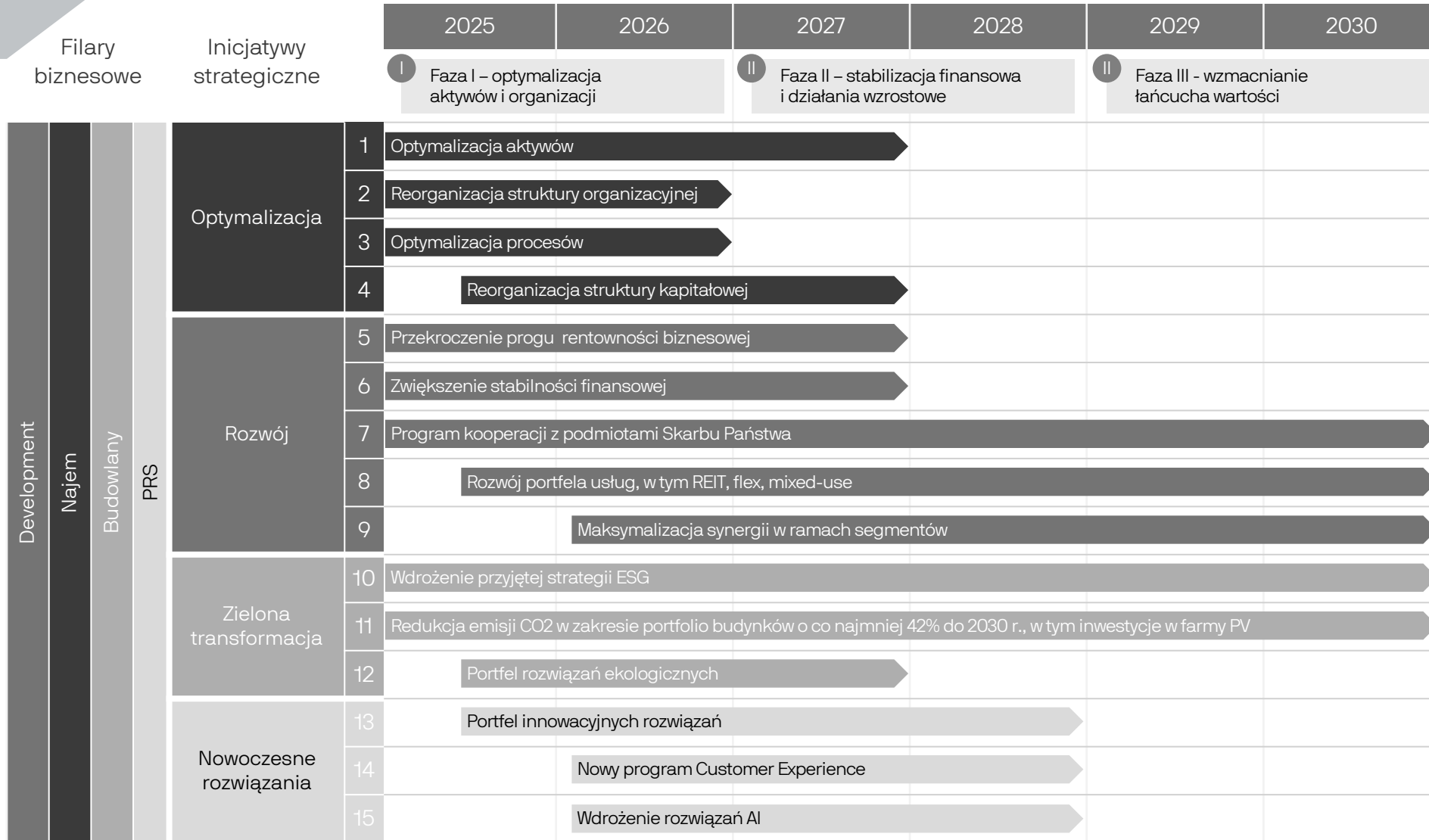
Inicjatywy strategiczne

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Optymalizacja aktywów, w tym wycofanie się z nierentownych aktywów</li> <li>2 Reorganizacja struktury organizacyjnej oraz utworzenie Centrum Usług Wspólnych</li> <li>3 Optymalizacja procesów</li> <li>4 Reorganizacja struktury kapitałowej na opartą na 4 filarach</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>5 Przekroczenie progu rentowności biznesowej</li> <li>6 Zwiększenie stabilności finansowej</li> <li>7 Przygotowanie i wdrożenie programu kooperacji z podmiotami Skarbu Państwa</li> <li>8 Rozwój portfela usług, w tym REIT, flex, mixed-use</li> <li>9 Maksymalizacja synergii w ramach segmentów</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>10 Wdrożenie przyjętej strategii ESG</li> <li>11 Redukcja emisji CO2 w zakresie portfolio budynków o co najmniej 42% do 2030 r., w tym inwestycje w farmy PV</li> <li>12 Przygotowanie i wdrożenie portfela rozwiązań ekologicznych dla realizowanych inwestycji</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>13 Opracowanie i wdrożenie portfela innowacyjnych rozwiązań dla realizowanych inwestycji</li> <li>14 Nowy program Customer Experience</li> <li>15 Wdrożenie rozwiązań AI</li> </ul> |
|---|---|--|--|

Filary biznesowe



# Harmonogram wdrożenia Strategii jest podzielony na 3 fazy oddające filozofię: uzdrowienia, wzrostu, wzmocnienia



# Optymalizacja

- 1 Optymalizacja aktywów, w tym wycofanie się z nierentownych aktywów
- 2 Reorganizacja struktury organizacyjnej oraz utworzenie Centrum Usług Wspólnych
- 3 Optymalizacja procesów
- 4 Reorganizacja struktury kapitałowej na opartą na 4 filarach

	Faza I – optymalizacja aktywów i organizacji		Faza II – stabilizacja finansowa i działania wzrostowe		Faza III – wzmacnianie łańcucha wartości	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Optymalizacja aktywów					
2	Reorganizacja struktury organizacyjnej					
3	Optymalizacja procesów					
4	Reorganizacja struktury kapitałowej					

# Rozwój

- 5 Przekroczenie progu rentowności biznesowej
- 6 Zwiększenie stabilności finansowej
- 7 Przygotowanie i wdrożenie programu kooperacji z podmiotami Skarbu Państwa
- 8 Rozwój portfela usług, w tym REIT, flex, mixed-use
- 9 Maksymalizacja synergii w ramach segmentów

	Faza I – optymalizacja aktywów i organizacji		Faza II – stabilizacja finansowa i działania wzrostowe		Faza III – wzmacnianie łańcucha wartości	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
5	Przekroczenie progu rentowności biznesowej					
6	Poprawa płynności finansowej					
7	Program kooperacji z podmiotami Skarbu Państwa					
8	Rozwój portfela usług, w tym REIT, flex, mixed-use					
9	Maksymalizacja synergii w ramach segmentów					

# Zielona transformacja

- 10 Wdrożenie przyjętej strategii ESG
- 11 Redukcja emisji CO2 w zakresie portfolio budynków o co najmniej 42% do 2030 r., w tym inwestycje w farmy PV
- 12 Przygotowanie i wdrożenie portfela rozwiązań ekologicznych dla realizowanych inwestycji

	Faza I – optymalizacja aktywów i organizacji		Faza II – stabilizacja finansowa i działania wzrostowe		Faza III – wzmacnianie łańcucha wartości	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
10	Wdrożenie przyjętej strategii ESG					
11	Redukcja emisji CO2 w zakresie portfolio budynków o co najmniej 42% do 2030 r., w tym inwestycje w farmy PV					
12	Portfel rozwiązań ekologicznych					

# Nowoczesne rozwiązania

- 13 Opracowanie i wdrożenie portfela innowacyjnych rozwiązań dla realizowanych inwestycji
- 14 Nowy program Customer Experience
- 15 Wdrożenie rozwiązań AI

	Faza I – optymalizacja aktywów i organizacji		Faza II – stabilizacja finansowa i działania wzrostowe		Faza III – wzmacnianie łańcucha wartości		
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
13	Portfel innowacyjnych rozwiązań						
14		Nowy program Customer Experience					
15		Wdrożenie rozwiązań AI					



# PHN zwiększy poziom inwestycji w filarze Development Inwestycje będą realizowane w różnych segmentach rynku

Filar Development  
Inwestycje mieszkaniowe

**Nowa Nakielska by PHN**

603 mieszkania w pięciu etapach



Filar Development  
Segment premium

**Foksal 10**

7 apartamentów



Filar Development  
Budownictwo jednorodzinne

**Czerwonak**

118 domów



Filar Development  
Rewitalizacja

**Osiedle Wilanów**

93 lokale w pierwszym etapie



Filar Najem  
Inwestycje biurowe

**Budynek Biurowy**

26,0 tys. mkw. GLA



Filar Najem  
Inwestycje magazynowe

**Zgorzelec**

220 tys. mkw. GLA



Filar Najem  
Inwestycje magazynowe

**Wrocław**

90 tys. mkw. GLA



PRS  
Najem instytucjonalny

**Marconich**

48 lokali mieszkalnych



# Strategia PHN na lata 2025–2030 to Nowy Start dla najbardziej doświadczonej polskiej grupy kapitałowej na krajowym rynku nieruchomości

Dynamicznie  
rozwijający się integrator  
na rynku nieruchomości

Ponad 2x wzrost przychodów  
i ponad 4 mld zł CAPEX

Uporządkowanie zakresu usług  
i struktury PHN

4 filary działalności:  
Development, Najem,  
Budowlany, PRS

Nowy rozwojowy filar PRS  
- odpowiedź na pojawiające się  
możliwości rynkowe

Wysokie wymagania wobec organizacji:  
15 inicjatyw strategicznych  
w 4 obszarach zaplanowanych  
do realizacji do 2030 r.

Optymalizacja banku ziemi  
- pozyskanie ok. 300 mln zł  
na przeznaczone na inwestycje  
o większej stopie zwrotu

Suma dywidend  
w latach 2025-2030:  
> 180 mln PLN

Nowoczesne rozwiązania, zielona  
transformacja, rozwój portfela usług  
jako podstawa ambicji rozwojowych

## Zastrzeżenia prawne

Niniejsza Prezentacja została przygotowana przez Polski Holding Nieruchomości S.A. ("PHN" lub "Spółka"). Powielanie, rozpowszechnianie i przekazywanie niniejszej Prezentacji w innych jurysdykcjach może podlegać ograniczeniom prawnym, a osoby do których może ona dotrzeć, powinny zapoznać się z wszelkimi tego rodzaju ograniczeniami oraz stosować się do nich. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie obowiązującego prawa.

Niniejsza prezentacja nie zawiera kompletnej ani całościowej analizy finansowej lub handlowej PHN ani Grupy PHN, jak również nie przedstawia jej pozycji i perspektyw w kompletny ani całościowy sposób. PHN przygotował Prezentację z należytą starannością, jednak może ona zawierać pewne nieścisłości lub pominięcia. Przedstawiony materiał zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które opierają się na obecnej wiedzy i przewidywaniach Zarządu PHN i obciążone są szeregiem znanych oraz nieznanymi ryzyk, niepewności oraz innych czynników, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki, poziom działalności bądź osiągnięcia Grupy PHN mogą istotnie odbiegać od przyszłych wyników, poziomu działalności bądź osiągnięć wyrażanych lub sugerowanych w niniejszym materiale.

Niniejsza Prezentacja oraz związane z nią slajdy oraz ich opisy mogą zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości. Jednakże, takie prognozy nie mogą być odbierane jako zapewnienie czy projekcje co do oczekiwanych przyszłych wyników PHN lub spółek grupy PHN. Prezentacja nie może być rozumiana jako prognoza przyszłych wyników PHN i Grupy PHN. Należy zauważyć, że tego rodzaju stwierdzenia, w tym stwierdzenia dotyczące oczekiwań co do przyszłych wyników finansowych, nie stanowią gwarancji czy zapewnienia, że takie wyniki zostaną osiągnięte w przyszłości. Prognozy są oparte na bieżących oczekiwaniach lub poglądach członków Zarządu PHN i są zależne od szeregu czynników, które mogą powodować, że faktyczne wyniki osiągnięte przez PHN będą w sposób istotny różnić się od wyników opisanych w tym dokumencie. Wiele spośród tych czynników pozostaje poza wiedzą, świadomością i/lub kontrolą Spółki czy możliwością ich przewidzenia przez Spółkę.

Treść materiałów przedstawionych w niniejszej Prezentacji nie stanowi wyraźnego lub dorozumianego oświadczenia, zapewnienia lub gwarancji w jakiegokolwiek mierze ze strony PHN lub jego przedstawicieli. Ponadto PHN ani żaden z jego przedstawicieli nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za jakąkolwiek stratę, lub szkodę, która może wynikać z wykorzystania przedstawionych materiałów, lub jakichkolwiek informacji w nich zawartych, lub wynikającą z innych okoliczności będących w związku z niniejszymi materiałami.

Niniejsza Prezentacja została sporządzona wyłącznie w celach informacyjnych i nie stanowi oferty kupna, bądź sprzedaży ani oferty mającej na celu pozyskanie ofert kupna lub sprzedaży jakichkolwiek papierów wartościowych, bądź instrumentów lub uczestnictwa w jakimkolwiek przedsięwzięciu handlowym. Niniejsza Prezentacja nie stanowi oferty ani zaproszenia do dokonywania zakupu bądź zapisu na jakiegokolwiek papierze wartościowym w dowolnej jurysdykcji i żadne postanowienia w niej zawarte nie będą stanowić podstawy żadnej umowy, zobowiązania lub decyzji inwestycyjnej, ani też nie należy na niej polegać w związku z jakąkolwiek umową, zobowiązaniem lub decyzją inwestycyjną.



Polski Holding  
Nieruchomości S.A.

[phnsa.pl](http://phnsa.pl)

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](mailto:sekretariat@phnsa.pl)