



Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku

PREZENTACJA

22 MAJA 2018

1 GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I KWARTALE 2018 ROKU

a WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ W I KWARTALE 2018

b NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I KWARTALE 2018 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

2 PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN – CAPITAL RECYCLING

3 PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

a KLUCZOWE PROJEKTY W REALIZACJI

b KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

4 WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

5 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

▶ BUDOWA WARTOŚCI



▪ ZYSK NETTO [mln PLN]: **12,7** 31.03.2017: - 2,5 ▲ 604%

▪ AKTYWA GRUPY [mln PLN]: **2.662,6** 31.03.2017: 2.749,3 ▼ 3,1%

▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]: **2.025,9** 31.03.2017: 1.991,6 ▲ 1,7%

▶ POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]: **14,2** 31.03.2017: 13,6 ▲ 4,4%

▪ EBITDA [mln PLN]: **14,4** 31.03.2017: 13,9 ▲ 3,6%

▪ KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI [mln PLN]: **18,0** 31.03.2017: 17,7 ▲ 1,7%

▶ ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]: **137** 31.03.2017: 141 ▼ 2,8%

▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m²]: **310.161** 31.03.2017: 326.149 ▼ 4,9%

▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]: **18** 31.03.2017: 18 b.z.

▶ POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ POZIOM LTV [%]: **20,9** 31.03.2017: 26,6 ▼ 21,4%

▪ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m²]: **0,0** 31.03.2017: 0,0 n/d

▪ POWIERZCHNIA KLASY A [m²]: **69.890** 31.03.2017: 69.890* b.z.

Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2018 roku i po dniu bilansowym

1 NOWI NAJEMCY GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

W 2018 r. do grona najemców Grupy Kapitałowej PHN dołączyli m.in.: Narodowy Instytut Wolności - Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego (1.300 mkw. w budynku Kaskada), LARGO CAPITAL (960 mkw. w budynku Kaskada), ENEA (530 mkw. w budynku Kaskada) oraz DPD Polska (w ramach inwestycji HILLWOOD&PHN PRUSZKÓW powstanie sortowania wraz z placem manewrowym oraz parkingiem o docelowej powierzchni ok. 72 tys. mkw.). Łączna liczba najemców Grupy Kapitałowej PHN wynosi: 1349.

3 NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z PKP, XCITY OR AZ CAD

PHN, PKP, Xcity Investment oraz Chopin Airport Development podpisali list intencji, na podstawie którego rozpoczną współpracę przy komercyjnym zagospodarowaniu nieruchomości będących w zasobach PKP. Grunty pod inwestycje wytypuje zespół roboczy, którego zadaniem będzie m.in. Określenie optymalnych ram prawnych i biznesowych danej inwestycji. Zespół odpowie także za opracowanie treści szczegółowych porozumień, określających zasady i warunki współpracy przy zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości.

2 NISKI POZIOM PUSTOSTANÓW

Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła kolejny rekordowo niski wskaźnik powierzchni niewynajętej, uzyskując na koniec kwietnia br. poziom 10,1% dla nieruchomości pozostających w portfelu. Dla nieruchomości klasy A Grupy Kapitałowej PHN utrzymywany jest poziom pustostanów równy 0%, podczas gdy średni wskaźnik pustostanów na warszawskim rynku nowoczesnej powierzchni biurowej wynosi obecnie ok. 10,8% (wg danych CBRE za I kwartał 2018 r.)

4 REKOMENDACJA WYPŁATY DYWIDENDY

Zarząd rekomendował przeznaczenie kwoty 12,6 mln PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,27 zł na akcję oraz przeznaczenie kwoty 12,9 mln PLN zysku na kapitał zapasowy. Rekomendacja jest zgodna z zadeklarowanym w Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023 zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy.

Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2018 roku i po dniu bilansowym

5 NAGRODA „TRANSPARENTNA SPÓŁKA ROKU 2017”

PHN uzyskał miano „Transparentnej Spółki Roku 2017” w drugiej edycji rankingu przygotowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków wspólnie z Gazetą Giełdy Parkiet. Ranking przeznaczony jest dla 140 firm notowanych w trzech głównych indeksach. Podstawą do ogłoszenia wyników rankingów było badanie ankietowe obejmujące trzy najważniejsze obszary komunikacji z rynkiem: sprawozdawczość finansowa i raportowanie, relacje inwestorskie oraz zasady ładu korporacyjnego.

7 LIST INTENCYJNY Z BGK Nieruchomości

PHN podpisał list intencyjny z BGK Nieruchomości S.A. w sprawie ustalenia zasad współpracy, mających na celu rozpoznanie możliwości zaangażowania Spółki i BGK Nieruchomości S.A. przy projektach inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury społecznej i technicznej, w szczególności zidentyfikowania potrzeb stron oraz możliwości ich zaspokojenia, na bazie wspólnego doświadczenia oraz nieruchomości Spółki zlokalizowanych w szczególności we Wrocławiu (Zakrzów oraz Zielony Miłostów), w Warszawie (Lewandów, ul. Geodezyjna) oraz w Łodzi (Retkinia).

6 NAGRODA ORŁY WPROST 2018

PHN otrzymał prestiżową nagrodę Orłów Tygodnika „WPROST” w kategorii „Lider Biznesu” w województwie mazowieckim. Przyznając nagrodę dla PHN, kapituła plebiscytu ORŁY WPROST szczególną uwagę zwróciła na znaczący wzrost wskaźników efektywności zarządzania m.in. w obszarach najmu i wskaźników finansowych oraz konsekwentną realizację programu inwestycyjnego.

8 SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W RAMACH NOWYCH INWESTYCJI

Wg stanu na dzień 18.05.2018 r. sprzedaż lokali w aktualnie realizowanych inwestycjach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- w I etapie inwestycji VIS À VIS WOLA (al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie) sprzedanych zostało 121 lokali mieszkalnych, co stanowi 56% łącznej liczby lokali mieszkalnych oferowanych na sprzedaż
- w I etapie inwestycji Yacht Park (ul. Arkadiusza Rybickiego 10 w Gdyni) sprzedanych zostało 39 apartamentów, co stanowi 54% łącznej liczby lokali mieszkalnych oferowanych na sprzedaż.

Pozostające w portfelu

Optymalizacja

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1.256 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 35
- NOI IQ 2018: 18,2 mln PLN (YIELD* : 5,7%)
- GLA: 165.010 mkw. ; GRUNT: 85.194 mkw.

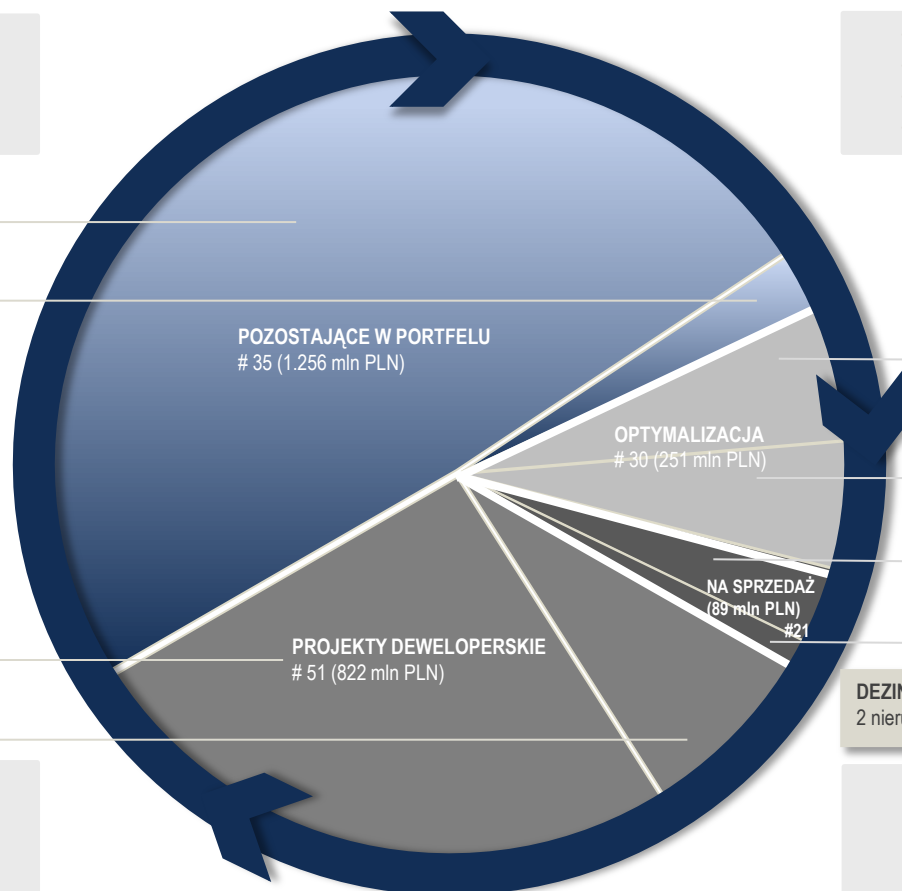
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,3%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,7%)

KOMERCYJNE** 19 (75,2%)

MIESZKANIOWE 32 (24,8%)

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 822 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 51
- NOI IQ 2018 : -258 tys. PLN (YIELD* : 0,0%)
- GLA: 99.223 mkw. ; GRUNT: 3.456.879 mkw.



- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 251 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
- NOI IQ 2018 : 0,98 mln PLN (YIELD* : 1,6%)
- GLA: 32.079 mkw. ; GRUNT: 2.127.478 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (50,8%)

NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (49,2%)

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (70,6%)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (29,4%)
w tym grunty rolne 100%

DEZINWESTYCJE W I KWARTALE 2018 r:
2 nieruchomości w Warszawie powyżej wartości z wyceny

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 89 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 21
- NOI IQ 2018 : 0,39 mln PLN (YIELD* : 1,9%)
- GLA: 13.849 mkw. ; GRUNT: 887.974 mkw.

Projekty deweloperskie

Na sprzedaż

1) Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2018 r;

* wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza ; ** wyłączono wartość i powierzchnię działek, na których realizowane są przedsięwzięcia w formule JV

3. Projekty deweloperskie - kluczowe informacje

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku



Projekty deweloperskie – kluczowe informacje

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [m ²]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	Koszty projektu [mln PLN]
Projekty w realizacji						
1.	HILLWOOD & PHN Pruszków	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 70.000	2017	2020	175
2.	YACHT PARK I	Biura/Mieszkania/Handel	PUM: 9.587	2017	2019	116
3.	VIS À VIS WOLA I	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 12.165 (I etap)	2017 (I etap)	2019 (I etap)	62,5 (I etap)
Projekty w przygotowaniu						
4.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 13.162 (II etap)	2018 (II etap)	2020 (II etap)	62,5 (II etap)
5.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36 (PHN TOWER)	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 36.530	2018/2019	I etap 2020/2021 II etap 2022/2024	421
6.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	GLA: 14.150	2019	2020/2021	155
7.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	GLA: 27.000	2019	2020/2021	215
8.	PROJEKT BIUROWY al. Prymasa Tysiąclecia 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15.400	2019	2020	124
9.	PROJEKT HOTELOWY al. Wilanowska 372	Hotel	GLA: 15.500	2018	2020/2021	110
10.	PROJEKT MAGAZYNOWY	Magazyny	GLA: 900.000	-	-	-
11.	PROJEKT HANDLOWY Lewandów I	Kompleks handlowy	GLA: 1.100	2018	2018/2019	4,8
12.	PROJEKT MIESZKANIOWY Lewandów I	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 9.716 (I etap)	2018	2020	61,8 (I etap)
13.	PROJEKT MIESZKANIOWY Instalatorów 7C	Kompleks apartamentowy	PUM: 4.000	2020	2022	18
14.	PROJEKT MIESZKANIOWY Retkinia	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 16.078	2019	2022/2023	68,7
15.	PROJEKT MIESZKANIOWY Zielony Miłośców	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 17.954	2019	2022/2023	74,1

Kluczowe projekty w realizacji

1. HILLWOOD & PHN Pruszków | Parzniew k. Warszawy

Dystans do Centrum

26 min

Dystans do lotniska im. Chopina

23 min

Dystans do Dworca Centralnego

26 min



GŁÓWNE ATUTY:

- Centrum magazynowe klasy A zlokalizowane w Parzniewie (3 km od węzła Pruszków)
- Doskonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 70.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2020
- Koszty projektu: 175 mln PLN

STATUS PRAC:

Zakończono prace budowlane związane z realizacją budynku A etapu I, o powierzchni ok. 15 tys. mkw. Obecny poziom najmu wynosi 12,5 tys. mkw. W 01.2018 podpisana została umowa najmu i rozpoczęto budowę sortowni dla DPD. Zakończenie etapu I i II planowane jest na III Q 2018. Docelowa wielkość parku wyniesie około 70 tys. mkw. GLA.

2. Yacht Park I | ul. Hryniewickiego, Gdynia

Dystans do Centrum

5 min

Dystans do lotniska im. Wałęsy

26 min

Dystans do Dworca

7 min



GŁÓWNE ATUTY:

- Unikatowy w Polsce kompleks apartamentów z nowoczesną przystanią jachtową
- Widok na zabytkowe żaglowce i modernistyczne Śródmieście Gdyni

GŁÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 9.587 mkw.
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Koszty projektu: 116 mln PLN

STATUS PRAC:

W grudniu 2017 r. wybrany został Generalny Wykonawca oraz rozpoczęto prace budowlane dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny Jachtowej na 120 jednostek. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów, pierwszych trzech budynków A, B i C tj. 71 apartamentów.

Kluczowe projekty w realizacji i w przygotowaniu

3. VIS À VIS WOLA I i II | al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa

Dystans do Centrum

10 min

Dystans do lotniska im. Chopina

20 min

Dystans do Dworca Centralnego

12 min



GŁÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny kompleks mieszkaniowy (łącznie 466 mieszkań) z lokalami usługowymi
- Lokalizacja - bliskość Centrum i doskonała komunikacja z innymi dzielnicami

GŁÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 25.327 mkw. (I i II etap)
- Rozpoczęcie: 2017 (I et.), 2018 (II et.)
- Zakończenie: 2019 (I et.), 2020 (II et.)
- Koszty projektu: 125mln PLN (I i II etap)

STATUS PRAC:

Uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na budowę I i II etapu części mieszkaniowej. Podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo dla I etapu inwestycji. Na początku października 2017r. przekazano plac budowy Generalnemu Wykonawcy - Mostostal Warszawa S.A. Trwa sprzedaż lokali z I etapu oraz prowadzone jest postępowanie na wybór generalnego wykonawcy II etapu inwestycji

4. PHN Tower | ul. Świętokrzyska 36, Warszawa

Dystans do Centrum

1 min

Dystans do lotniska im. Chopina

21 min

Dystans do Dworca Centralnego

4 min



GŁÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny wysokościowy budynek biurowy klasy A
- Atrakcyjna lokalizacja w samym sercu warszawskiego COB tuż przy Rondzie ONZ

GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 36.530 mkw.
- Rozpoczęcie: 2018/2019
- Zakończenie: 2020/21 (I etap), 2022/2024 (II etap)
- Koszty projektu: 421 mln PLN

STATUS PRAC:

Prowadzone są prace rozbiórkowe, których zakończenie planowane jest w II Q 2018 r. W miejscu obecnej nieruchomości na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni GLA około 36,5 tys. mkw. Lokalizacja stacji metra w sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

5. Intraco Prime | ul. Stawki 2, Warszawa

Dystans do Centrum

8 min

Dystans do lotniska im. Chopina

25 min

Dystans do Dworca Centralnego

10 min



GLÓWNE ATUTY:

- Biurowiec klasy A o łącznej powierzchni ok. 12.600 m²
- Wyjątkowa lokalizacja w pobliżu centrum Warszawy przy stacji Dworzec Gdański

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 14.150 mkw.
- Rozpoczęcie: 2019
- Zakończenie: 2020/2021
- Koszty projektu: 155 mln PLN

STATUS PRAC:

Wybrano biuro architektoniczne, które zaprojektuje przedmiotowy biurowiec – pracownia JUVENES. Kontynuowane są prace projektowe, trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej. Planowany termin oddania inwestycji to przełom 2020 i 2021 r.

6. Marina Office | ul. Hryniewickiego 10, Gdynia

Dystans do Centrum

4 min

Dystans do lotniska im. Wałęsy

27 min

Dystans do Dworca Gdańskiego

13 min



GLÓWNE ATUTY:

- Lokalizacja w nadmorskiej części Gdyni
- Zaprojektowany i wyposażony zgodnie z najnowszymi trendami w dziedzinie organizacji przestrzeni pracy

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 27.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2019
- Zakończenie: 2020/2021
- Koszty projektu: 215 mln PLN

STATUS PRAC:

W II Q 2017 r. Grupa PHN rozpoczęła prace projektowe nad nowoczesnym zespołem biurowym o powierzchni najmu około 27 tys. mkw. Projekt realizowany na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Projekt zakłada realizację trzech niezależnych obiektów biurowych w standardzie klasy A. Planowany termin oddania inwestycji to przełom 2020 i 2021 r.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

7. Biurowiec Prymasa Tysiąclecia 83 | ul. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa

Dystans do Centrum

 10 min

Dystans do lotniska im. Chopina

 20 min

Dystans do Dworca Centralnego

 15 min



GLÓWNE ATUTY:

- Biurowiec klasy A o łącznej powierzchni ok. 15.400 mkw.
- Swoboda wyboru oferty powierzchni w zakresie od kameralnej przestrzeni do wielkopowierzchniowej

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 15.400 mkw.
- Rozpoczęcie: 2019
- Zakończenie: 2020
- Koszty projektu: 124 mln PLN

STATUS PRAC:

Trzeci etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia 83 zakłada realizację projektu biurowo-handlowego. Na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych planowane jest zlokalizowanie powierzchni usługowej, na pozostałych kondygnacjach powierzchni biurowych. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.

8. PROJEKT HOTELOWY Wilanowska | al. Wilanowska 372, Warszawa

Dystans do Centrum

 16 min

Dystans do lotniska im. Chopina

 7 min

Dystans do Dworca Gdańskiego

 15 min



GLÓWNE ATUTY:

- Koncept hotelowy składający się z 300 pokoi w ramach Marriott MOXY i Residence Inn
- Jedna z kluczowych lokalizacji biznesowych w Warszawie

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 15.500 mkw.
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2020 / 2021
- Koszty projektu: 110 mln PLN

STATUS PRAC:

Planowana jest budowa dwóch obiektów hotelowych. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Zakończono prace rozbiórkowe istniejącego budynku. Obecnie trwają prace infrastrukturalne na terenie przyszłej budowy hotelu oraz prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

9. Projekt magazynowy | Polska



GLÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjne lokalizacje w Polsce w bliskiej odległości od centrów miast i lotnisk
- Magazyny klasy A z możliwością wynajmu powierzchni produkcyjnej

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 900.000 mkw.

STATUS PRAC:

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy. Dla części projektów rozpoczęto procedurę uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę obiektów magazynowych. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.

10. PROJEKT HANDLOWY LEWANDÓW I | Lewandów, Warszawa

Dystans do Centrum

24 min

Dystans do lotniska

31 min

Dystans do Dworca

24 min

LEWANDÓW
RETAIL
HUB

GLÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny kompleks handlowy
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 1.100 mkw.
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2018/2019
- Koszty projektu: 4,8 mln PLN

STATUS PRAC:

Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA ok. 25 tys. mkw. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

11. Lewandów mieszkaniowy I | ul. Geodezyjna, Warszawa

Dystans do Centrum

24 min

Dystans do lotniska im. Chopina

31 min

Dystans do Dworca Centralnego

24 min



GLÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi w parterze
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 9.716 mkw. (I etap)
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2020
- Koszty projektu: 61,8 mln PLN (I etap)

STATUS PRAC:

Planowana jest budowa osiedla o łącznej ilości 511 mieszkań realizowanych w trzech etapach. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę I etapu, obejmującego 174 mieszkań. Trwa postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017 złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w połowie 2018 r.

12. Instalatorów | ul. Instalatorów 7C, Warszawa

Dystans do Centrum

15 min

Dystans do lotniska im. Chopina

10 min

Dystans do Dworca Centralnego

15 min



GLÓWNE ATUTY:

- Kameralny wielorodzinny budynek mieszkaniowy
- Atrakcyjna lokalizacja i doskonała komunikacja z innymi dzielnicami

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 4.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2020
- Zakończenie: 2022
- Koszty projektu: 18 mln PLN

STATUS PRAC:

Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku o wielkości PUM ok. 4.600 mkw. Decyzja nie jest prawomocna w związku z odwołaniem sąsiadów. Prowadzone są prace rozbiórkowe istniejących budynków i budowli.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

13. Projekt Mieszkaniowy Retkinia | Retkinia, Łódź



GŁÓWNE ATUTY:

- Obiekty mieszkaniowe
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA/PUM: 16.078 mkw.
- Rozpoczęcie: 2019
- Zakończenie: 2022/2023
- Koszty projektu: 68,7 mln PLN

STATUS PRAC:

PHN pozyskał decyzję o warunkach zabudowy dla części terenu Retkinii o powierzchni 19.600 mkw., wzdłuż ulicy Kusocińskiego. W konkursie architektonicznym zwycięzcą zostało konsorcjum 3DArchitekti - MRA które przygotowało koncepcję o powierzchni 16.078 mkw. PUM. Podpisano Umowę na Wykonanie Dokumentacji Projektowej i świadczenie usług nadzoru.

14. Projekt Mieszkaniowy Zielony Miłostów | Zakrzów, Wrocław



GŁÓWNE ATUTY:

- Zespół budynków mieszkalnych
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 17.954 mkw.
- Rozpoczęcie: 2019
- Zakończenie: 2022/2023
- Koszty projektu: 74,1 mln PLN

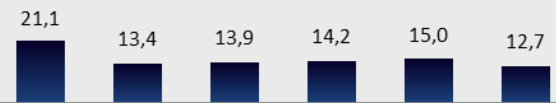
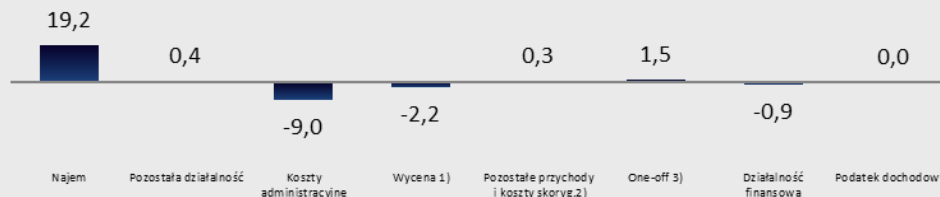
STATUS PRAC:

Zakończono konkurs na wyłonienie pracowni projektowej, która wykona projekt i uzyska pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Zorganizowane zostało spotkanie z pracownikami biorącymi udział w konkursie, uzyskano odpowiedzi na dodatkowe pytania. Zespół przetargowy w fazie opracowywania ostatecznej rekomendacji dla zwycięskiej pracy.

1Q 2018



4Q 2017



- Wyższy wynik z najmu w związku z wejściem nowych najemców.
- Stabilny wynik z pozostałej działalności.
- Niższe koszty administracyjne i sprzedaży głównie w wyniku spadku kosztów usług doradczych i reklamy.
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w związku z nowymi umowami najmu oraz zmianą kursu EUR/PLN
- Stabilny poziom pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 1Q to odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (0,5 mln PLN), rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (0,1 mln PLN) i bezumowne korzystanie z nieruchomości (0,1 mln PLN); w 4Q

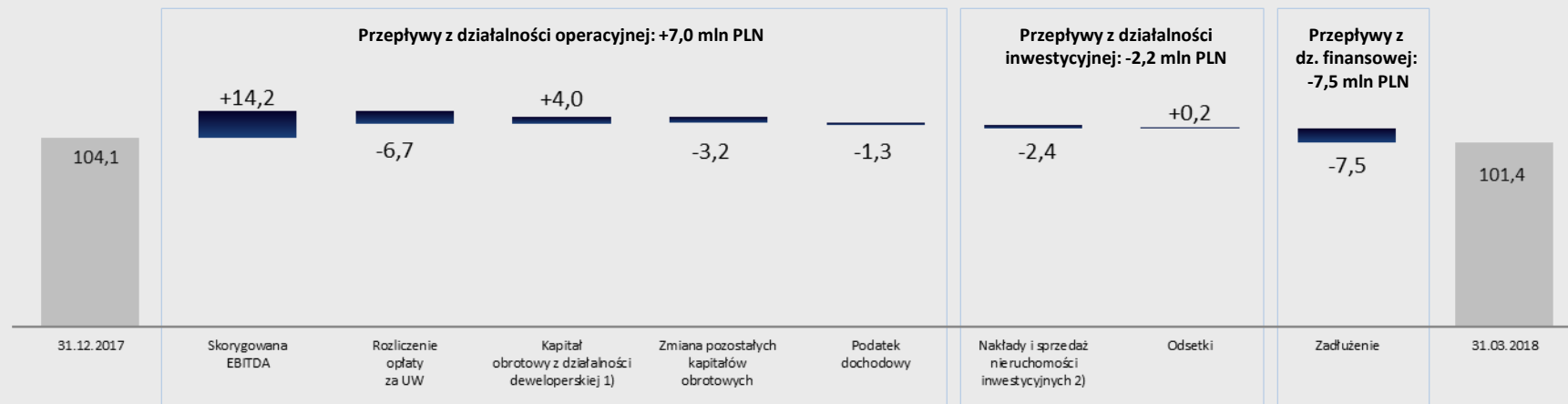
to głównie rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3,0 mln PLN), odpis aktualizujący wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-1,4 mln PLN), rezerwę na roszczenia z lat ubiegłych (-0,1 mln PLN).

- Niższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku negatywnego wpływu wyceny instrumentów finansowych, częściowo skompensowane wyższymi przychodami z JV.

1) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (1Q: 2,5 mln PLN, 4Q: -2,2 mln PLN)

2) korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (1Q: -0,1 mln PLN, 4Q: -3,0 mln PLN), zmianę rezerw na bezumowne korzystanie z nieruchomości (1Q: -0,1 mln PLN, 4Q: 0,0 mln PLN), zmianę rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych (1Q: 0,0 mln PLN, 4Q: -0,1 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (1Q: -0,5 mln PLN, 4Q: 1,4 mln PLN)

3) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję nr 2



1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej

2) netto nakłady i zbycie nieruchomości inwestycyjnych, nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Spadek środków pieniężnych o 2,7 mln PLN (2,6%).

Pozytywny wpływ

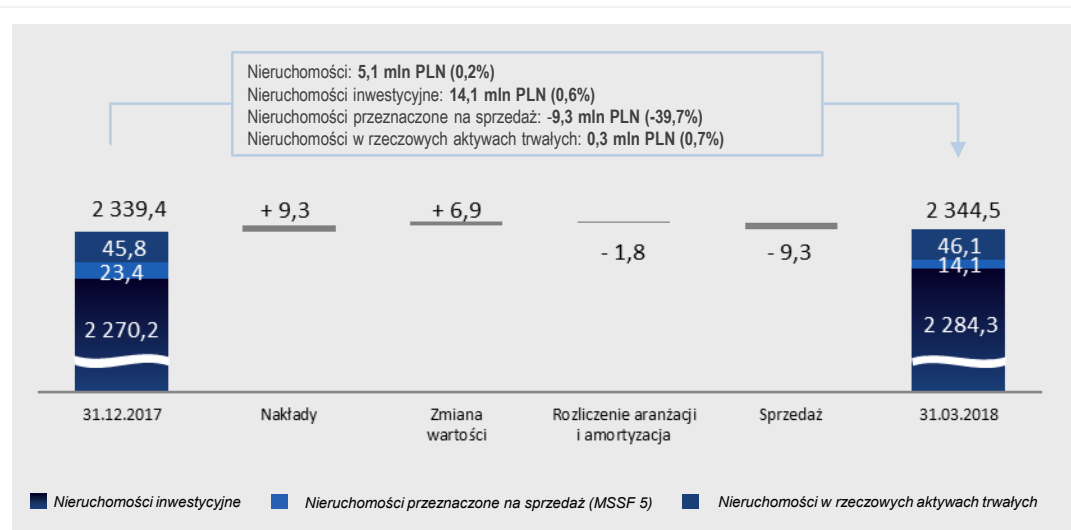
- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (14,2 mln PLN),
- przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie z nakładów i zwiększenia stanu zobowiązań (4,0 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,2 mln PLN).

Negatywny wpływ

- zapłaconych z góry opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – UW (-6,7 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (-3,2 mln PLN),
- zapłaty bieżącego podatku dochodowego (-1,3 mln PLN),
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-10,4 mln PLN), rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne (1,3 mln PLN), częściowo skompensowane wpływami z tytułu sprzedaży nieruchomości (9,3 mln PLN),
- splaty zadłużenia finansowego (-7,5 mln PLN).



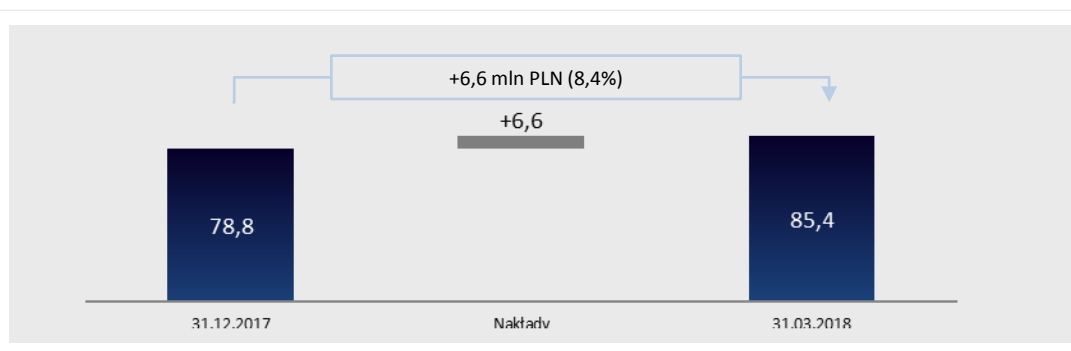
Nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż (MSSF 5) i w rzeczowych aktywach trwałych



- 7,6 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 1,7 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- 6,4 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wynajmu nowej powierzchni na nieruchomości przy al. Jana Pawła II oraz zmiany kursu EUR/PLN oraz 0,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -1,6 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -9,3 mln PLN sprzedaż nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Styki 17/19 oraz Zawrat 4.



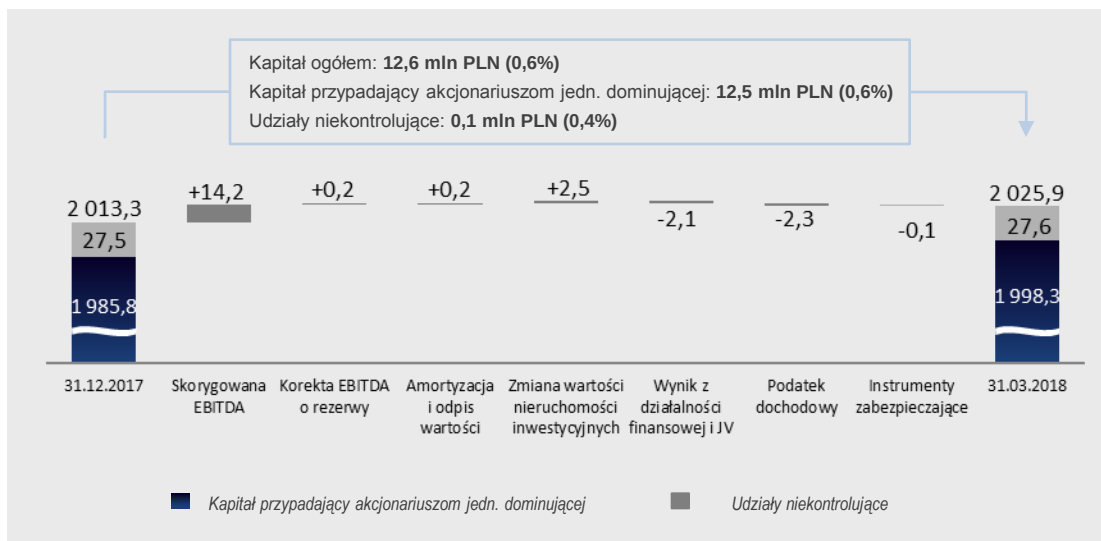
Zapasy deweloperskie



- 6,6 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK, Lewandów.



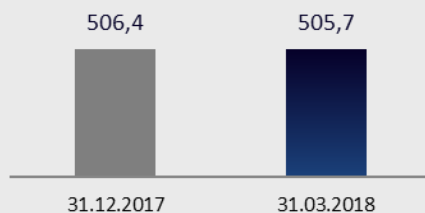
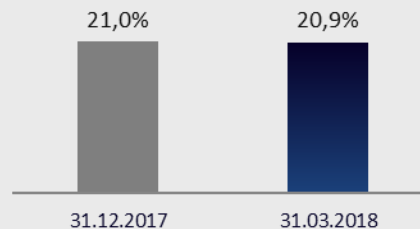
Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (12,6 mln PLN), częściowo skompensowane wyceną instrumentów zabezpieczających (-0,1 mln PLN),
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w efekcie zysku netto (0,1 mln PLN).

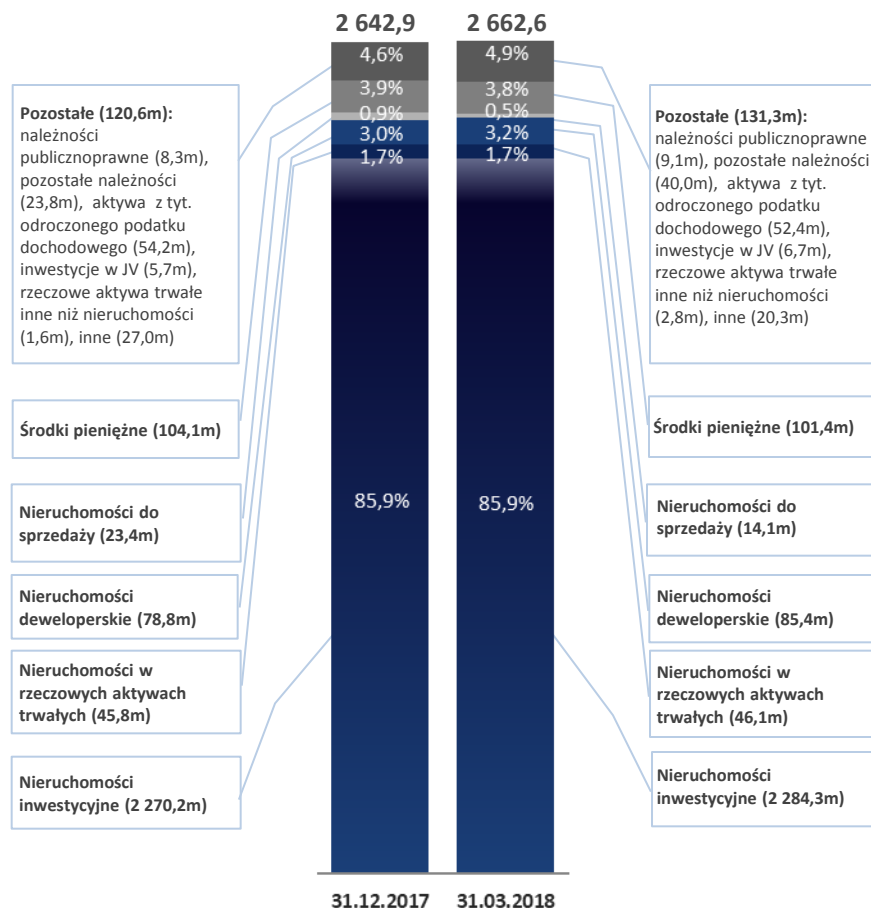


Zadłużenie i LTV

Zadłużenie
[mln PLN]LTV
[%]

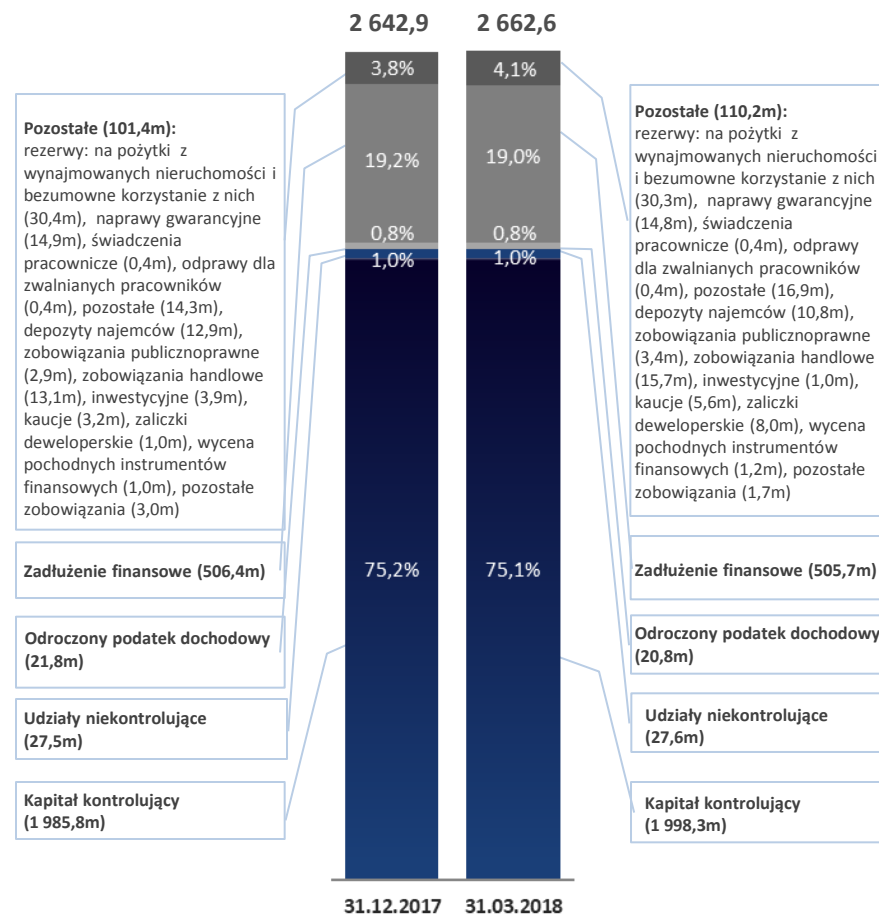
- Zadłużenie z tytułu kredytów 505,4 mln PLN, w tym 85% w EUR (430,6 mln PLN) i 15% w PLN (74,8 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,3 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada.
- Zmniejszenie zadłużenia o 0,7 mln PLN, głównie w efekcie spłaty kredytów (4,7 mln PLN), częściowo skompensowane wyceną kredytów w walutach obcych (4,0 mln PLN).

Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 11,7 mln PLN w efekcie wzrostu wartości (6,9 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (9,3 mln PLN) i deweloperskie (6,6 mln PLN), częściowo skompensowane sprzedażą nieruchomości (-9,3 mln PLN), rozliczeniem aranżacji (-1,6 mln PLN) oraz amortyzacją (-0,2 mln PLN).

Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Lewandów, YACHT PARK).
- Zmniejszenie zadłużenia o 0,7 mln PLN do poziomu 19,0% aktywów głównie w efekcie dokonanych spłat (4,7 mln PLN), częściowo skompensowane wyceną kredytów w walutach obcych (4,0 mln PLN).

5. DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	40,4	39,9
Koszty działalności	(19,3)	(20,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,1	19,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,7)	(9,0)
Wynik netto ze sprzedaży	13,4	10,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,5	(2,2)
Pozostałe przychody	1,4	4,5
Pozostałe koszty	(0,2)	(2,7)
Wynik z działalności operacyjnej	17,1	10,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,5)	2,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	1,4
Amortyzacja	0,3	0,3
EBITDA	14,4	14,1
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,1)	(3,0)
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	(0,1)	-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	-	(0,1)
Skorygowana EBITDA	14,2	11,0

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	38,6	37,7
Koszty działalności	(18,0)	(18,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,6	19,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(6,3)
Wynik netto ze sprzedaży	14,9	12,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,5	(2,2)
Pozostałe przychody	1,0	1,5
Pozostałe koszty	(0,2)	(1,3)
Wynik z działalności operacyjnej	18,2	10,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,5)	2,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	0,1
Amortyzacja	0,2	0,2
EBITDA	15,4	13,4
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	-	(0,1)
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	(0,1)	
Skorygowana EBITDA	15,3	13,3

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	-	0,1
Koszty działalności	-	(0,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,5)	(0,5)
Pozostałe przychody	0,1	3,0
Pozostałe koszty	-	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,4)	2,4
EBITDA	(0,4)	2,4
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,1)	(3,0)
Skorygowana EBITDA	(0,5)	(0,6)

► POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	1,8	2,1
Koszty działalności	(1,3)	(1,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,5	0,4
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	0,4
Pozostałe koszty	-	(1,3)
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	(0,9)
Amortyzacja	0,1	0,1
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	-	1,3
EBITDA	0,6	0,5
Skorygowana EBITDA	0,6	0,5

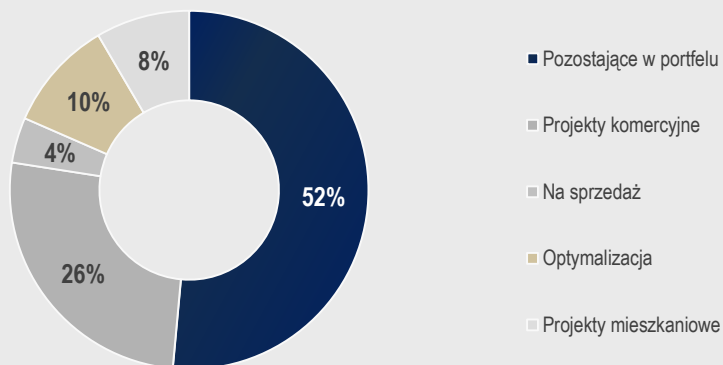
► NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	1Q2018	4Q2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(2,2)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,5)	(2,2)
Pozostałe przychody	0,3	-
Wynik z działalności operacyjnej	(1,2)	(2,2)
EBITDA	(1,2)	(2,2)
Skorygowana EBITDA	(1,2)	(2,2)

Struktura geograficzna portfela i najemców

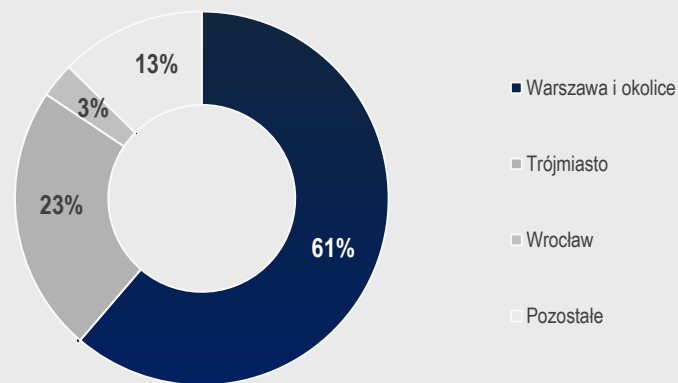
► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

[% wartości godziwej]



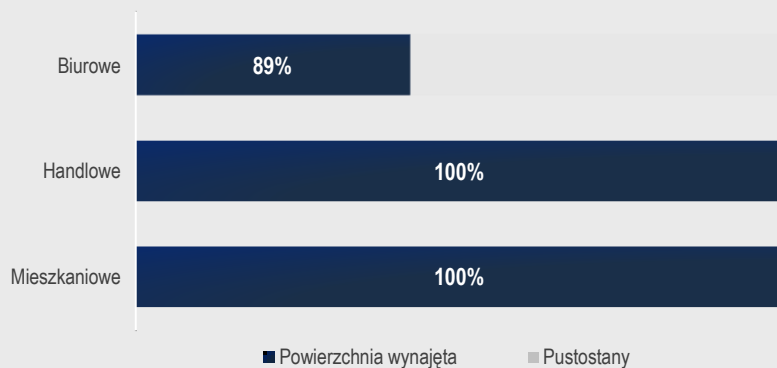
► STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY

[% wartości godziwej]



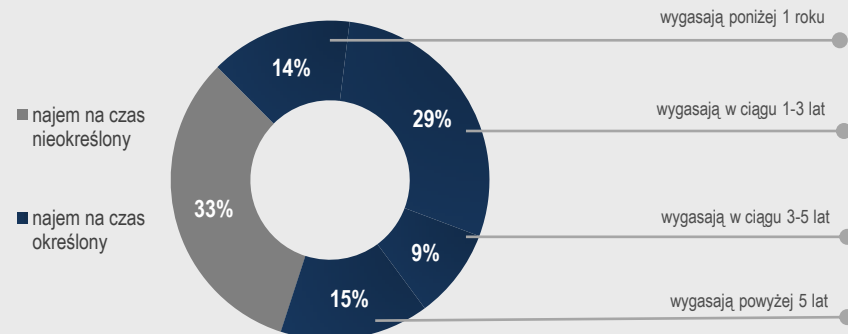
► STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU

[% powierzchni]



► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY

[% GLA]



Dane na dzień 31.03.2018 r.

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

■ CAŁKOWITE ZASOBY IQ 2018 [mln mkw.]: **5,3** ▼ - 0,1% k/k

■ W BUDOWIE IQ 2018 [mkw.]: **882.000** ▲ + 2,9% k/k

■ NOWA PODAŻ IQ 2018 [mkw.]: **23.700** ▼ - 66,4% k/k

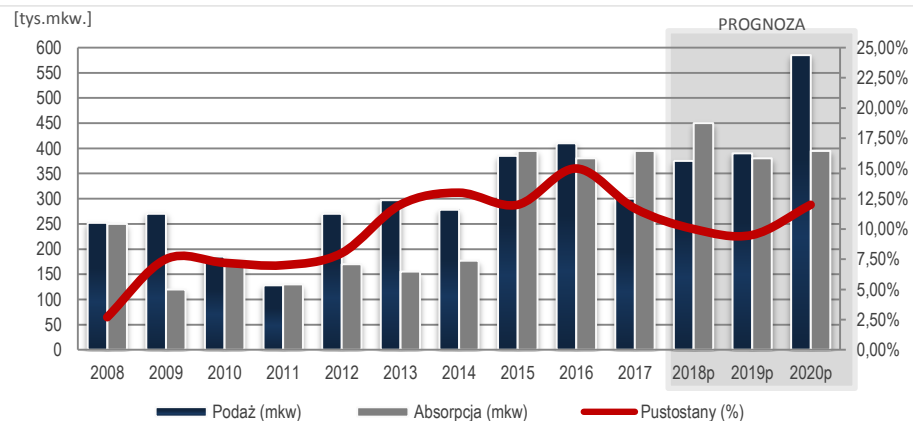
■ POPYT IQ 2018 [mkw.]: **202.100** ▼ - 12,5% k/k

■ ABSORPCJA IQ 2018 [mkw.]: **66.900** ▼ - 47,5% k/k

■ PUSTOSTANY IQ 2018 [%]: **10,8** ▼ - 0,8% k/k

■ OFERTOWE CZYNsze PRIME IQ 2018 [EUR/mkw./mc.]: **23** b.z. 0% k/k

PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



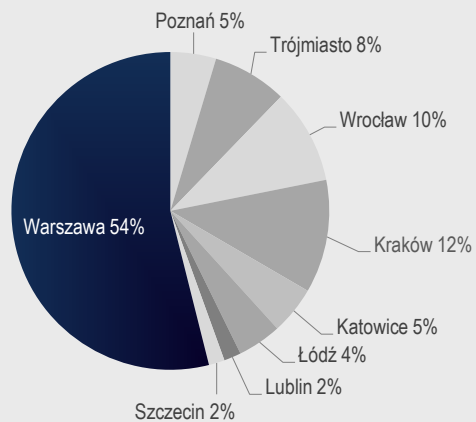
NAJWAŻNIEJSZE TRANSAKCJE NAJMU

KWARTAŁ	NIERUCHOMOŚĆ	NAJEMCA	TYP UMOWY	WIELKOŚĆ UMOWY [mkw]
Q1	PIĘKNA 2.0	POUFNE	NOWA UMOWA	14.800
Q1	VARSO II	CAMBRIDGE INNOVATION CENTER	PRE-LET	13.500
Q1	WOLF MARSZAŁKOWSKA	AD PILOT	NOWA UMOWA	10.300
Q1	HARMONY OFFICE CENTER	BANK MILLENIUM	ODNOWIENIE	7.500
Q1	THE WARSAW HUB	MEET DISTRICT	PRE-LET	7.000
Q1	RENAISSANCE BUILDING	VIACOM	ODNOWIENIE+ EKSPANSJA	5.300

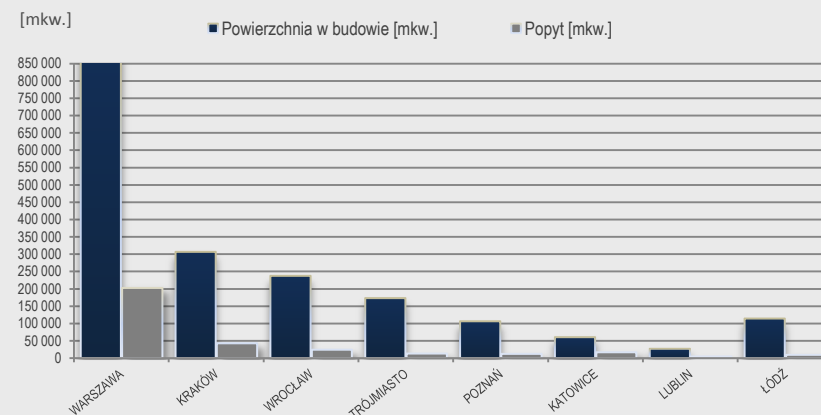
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (dane na dzień 31.03.2018 r.)

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m ²]	POPYT [m ²]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/m ² /miesiąc]
WARSZAWA	5 279 100	882 000	202 100	11 - 23
KRAKÓW	1 128 100	306 500	42 600	13,5 - 14,6
WROCŁAW	942 400	237 300	24 100	13,7 - 14,5
TRÓJMIASTO	743 500	173 000	13 400	12,75 - 14
KATOWICE	477 400	60 300	17 200	12,5 - 14,5
POZNAŃ	454 900	106 200	11 800	13,6 - 14,5
ŁÓDŹ	437 800	114 100	9 500	11,5 - 13,2
LUBLIN	170 900	26 800	4 500	10,5 - 11,5

▶ NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



▶ POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT





Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01

www.phnsa.pl

