



WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I PÓŁROCZE 2018

KONFERENCJA WYNIKOWA
Warszawa, 17 września 2018



- 📍 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA
- 📍 SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE
- 📍 DANE FINANSOWE
- 📍 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



PRAWOMOCNE POZWOLENIE NA BUDOWĘ - ŚWIĘTOKRZYSKA 36

GŁÓWNE ATUTY

- Nowoczesny wysokościowy budynek biurowy klasy A
- Atrakcyjna lokalizacja w sercu Centralnego Obszaru Biznesu
- Bezpośredni dostęp do stacji II linii metra - Rondo ONZ
- Bogate zaplecze komercyjne i kulturalne

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 37 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018/2019
- Termin zakończenia: 2021 (I etap) / 2024 (II etap)
- Capex: 480 mln PLN





100% KOMERCJALIZACJI

GŁÓWNE ATUTY

- Trzy dotychczasowe hale o łącznej powierzchni ponad 40 tys. mkw. w pełni wynajęte
- Renomowani najemcy: Cosentino, Westwing, Rexxer, Sopro, DPD Polska
- Docelowa wielkość parku wyniesie około 70 tys. mkw. GLA
- Doskonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 70 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 175 mln PLN



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA ROZPOCZĘCIE II ETAPU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ VIS À VIS WOLA



II ETAP INWESTYCJI VIS À VIS WOLA

GŁÓWNE ATUTY

- Nowoczesny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi
- 253 lokale mieszkalne i 267 miejsc parkingowych
- Doskonała lokalizacja i dogodny dojazd komunikacją miejską
- Prawomocne pozwolenie na budowę

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 13 200 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 104 mln PLN



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W RAMACH INWESTYCJI VIS À VIS WOLA I i YACHT PARK

VIS
WOLA
À VIS

 **YACHT PARK**

144 liczba umów deweloperskich

19 liczba umów rezerwacyjnych

35 liczba umów deweloperskich

10 liczba umów rezerwacyjnych





PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

4,2 %



1H 2018: **78,2**
1H 2017: **75,1**



ZYSK NETTO

[mln pln]:

361 %



1H 2018: **32,7**
1H 2017: **7,1**



EBIT

[mln pln]:

277 %



1H 2018: **42,6**
1H 2017: **11,3**



SKORYGOWANA EBITDA ¹⁾

[mln pln]:

4,8 %



1H 2018: **28,5**
1H 2017: **27,2**

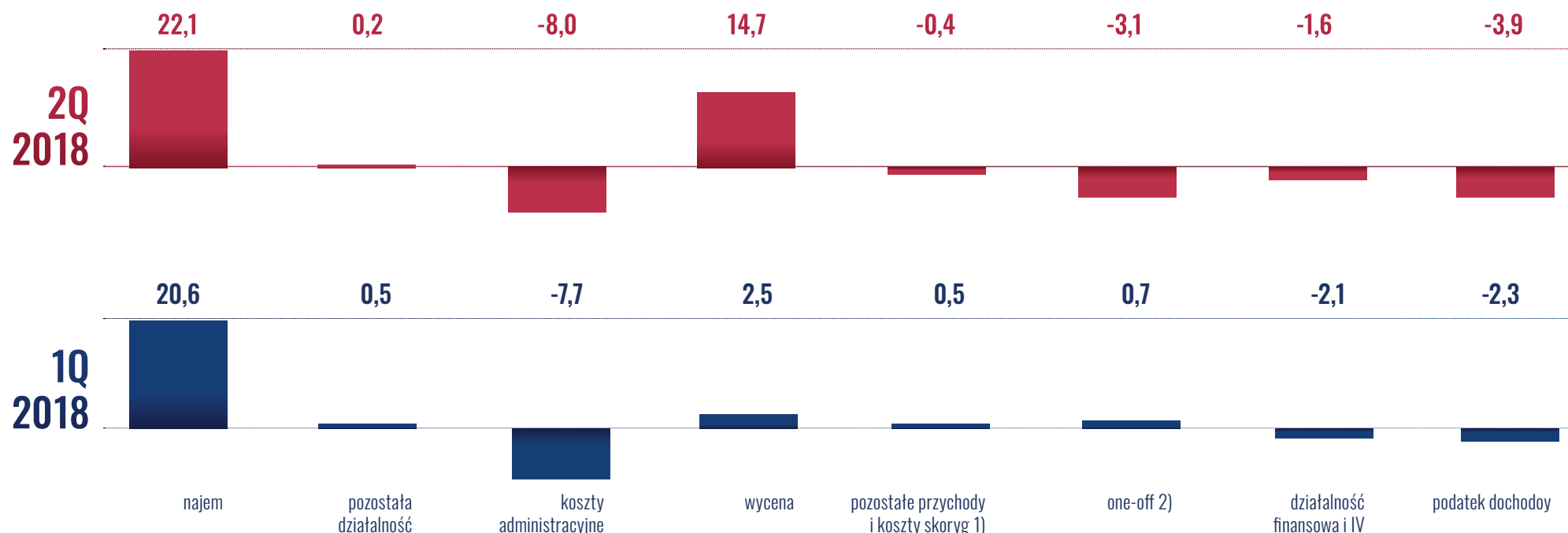
¹⁾ Skorygowana EBITDA - EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych, rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej, bezumowne korzystanie z nieruchomości.

DANE FINANSOWE



WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



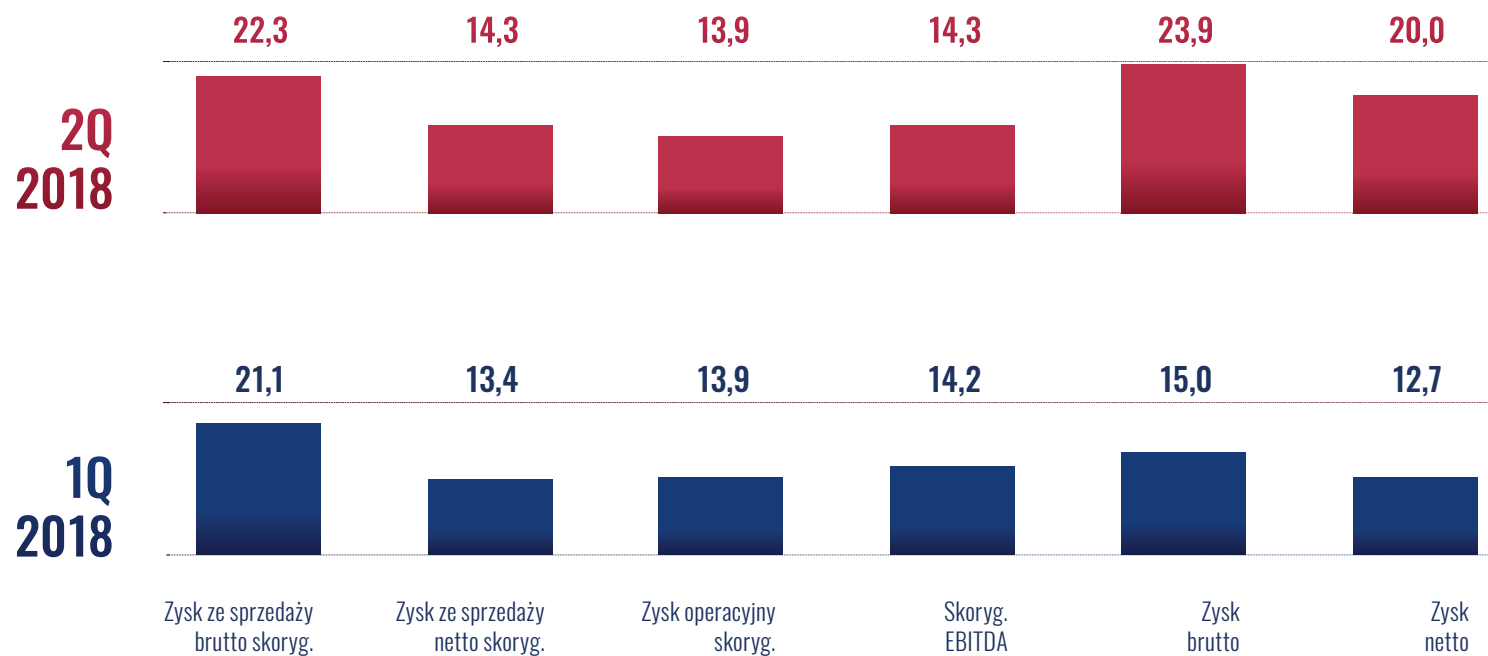
- Wyższy wynik z najmu przy wyższych przychodach związanych z nowymi umowami najmu, wzrostem kursu EUR/PLN oraz niższych kosztach utrzymania nieruchomości związanych głównie z niższymi kosztami mediów.
- Niższy wynik z pozostałej działalności z uwagi na brak ujęcia w 2Q przychodów z tytułu pełnienia funkcji inwestora zastępczego oraz ujęte koszty przeprowadzonych prac remontowych w obiektach hotelowych.
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w efekcie wyższych kosztów prowizji z tytułu podpisanych umów deweloperskich.
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN.
- Niższe pozostałe przychody i koszty głównie w efekcie utworzenia rezerwy na naprawy i odszkodowania w działalności deweloperskiej.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 2Q to utworzenie rezerwy na naprawy i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-3,3 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (0,2 mln PLN); w 1Q to głównie 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).
- Wyższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku wyższego zysku wypracowanego przez jednostkę współzależną, częściowo skompensowany wyższymi kosztami finansowymi w związku z zaciągnięciem kredytu obrotowego przez PHN oraz wzrostem kursu EUR/PLN.

¹⁾ Korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (2Q: 3,3 mln PLN, 1Q: -0,1 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2Q: -0,2 mln PLN, 1Q: -0,5 mln PLN)

²⁾ Zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 1

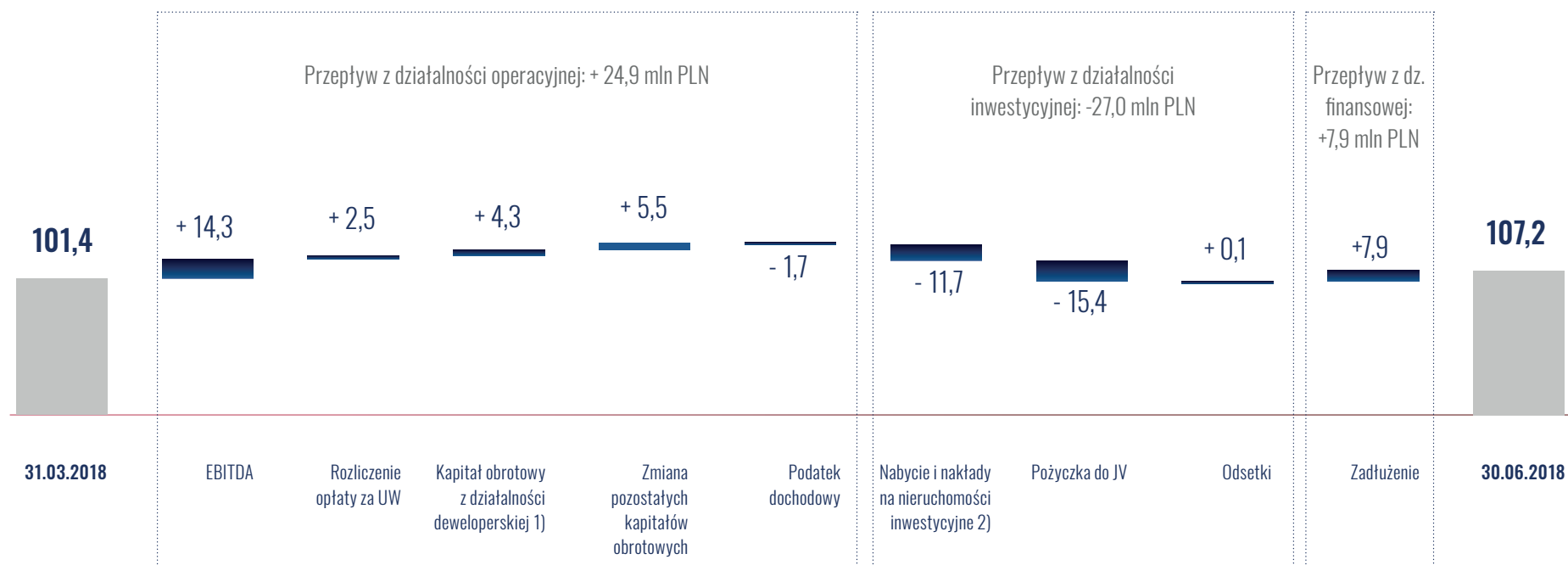
WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE



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

Wzrost środków pieniężnych o 5,8 mln PLN (5,7%).

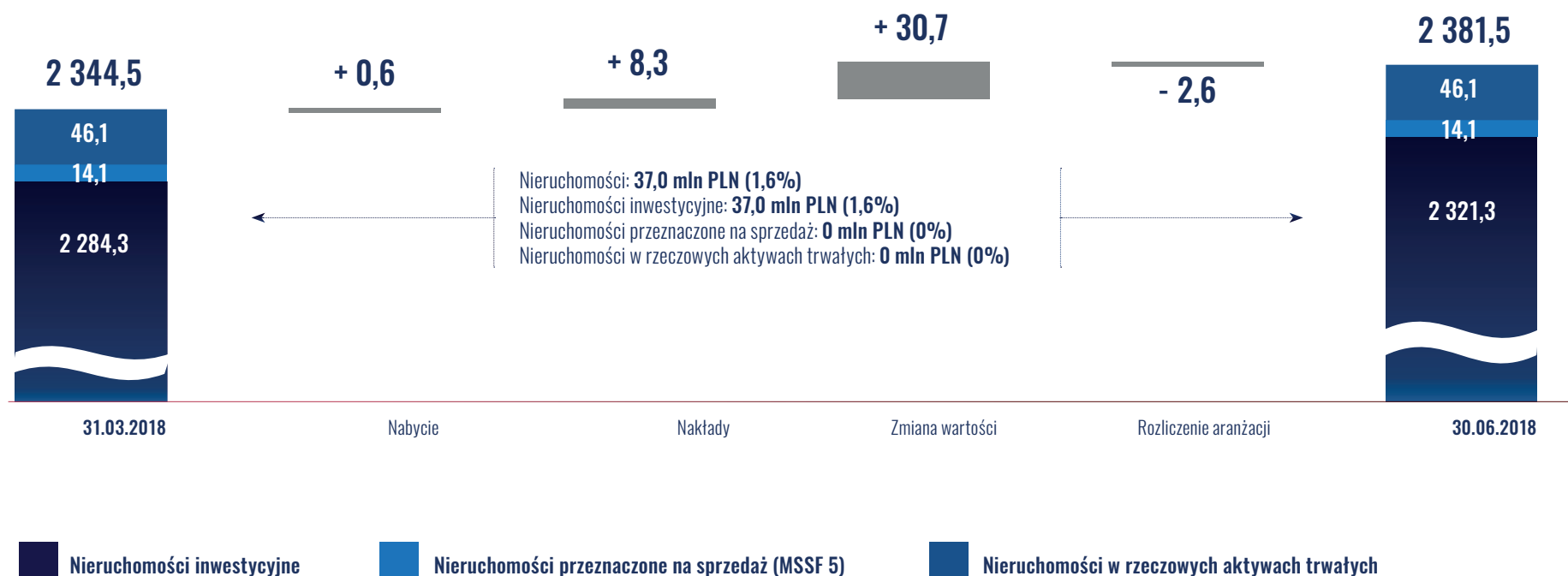
Pozytywny wpływ:

- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (14,3 mln PLN)
- rozliczenia zapłaconych z góry opłat za użytkowanie wieczyste gruntów (2,5 mln PLN)
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłacanych przez klientów (4,3 mln PLN)
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (5,5 mln PLN)
- zaciągniętego kredytu obrotowego (15,4 mln PLN), częściowo skompensowanego dokonanymi spłatami (-7,5 mln PLN)
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN)

Negatywny wpływ:

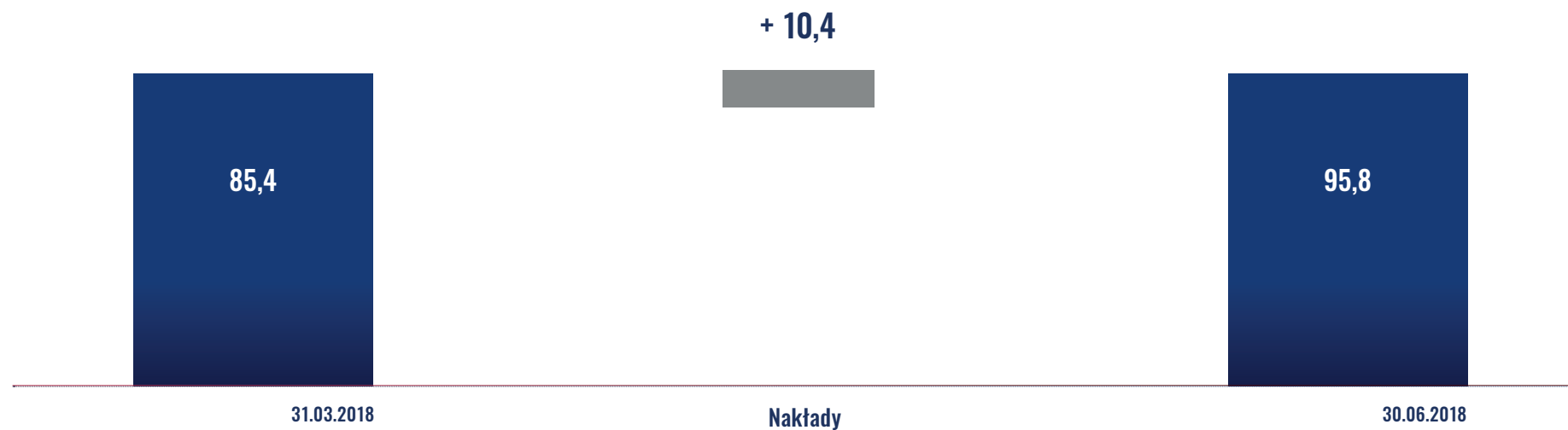
- zapłaconego podatku dochodowego (-1,7 mln PLN)
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-9,3 mln PLN), nabycia nieruchomości inwestycyjnych (-0,6 mln PLN), nabycia rzeczowych aktywów trwałych (-1,8 mln PLN)
- pożyczki do spółki współzależnej (15,4 mln PLN)

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



- 0,6 mln nabycia nieruchomości inwestycyjnych.
- 5,2 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 3,1 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- 30,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN oraz nowych umów najmu oraz 0,2 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- 2,4 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.

- **Zapasy deweloperskie**



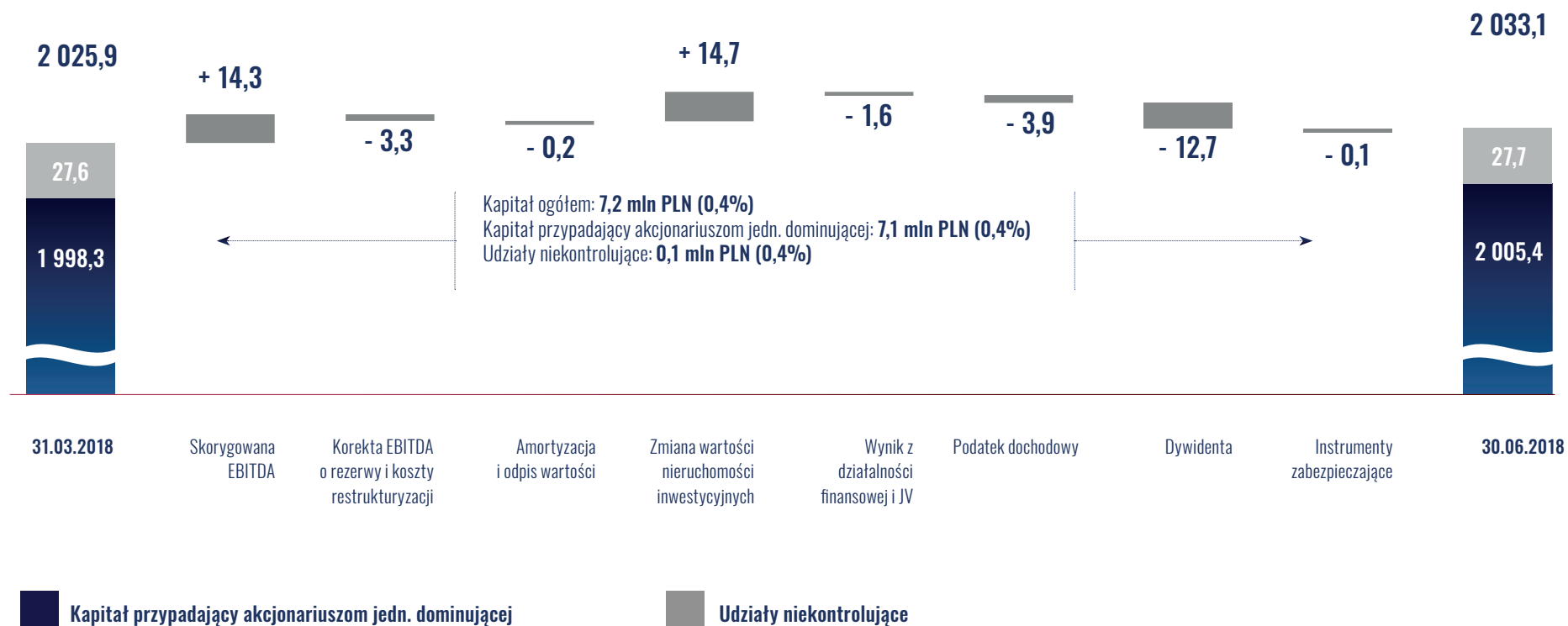
- 10,4 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK, Lewandów, Instalatorów.

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



• Kapitał własny



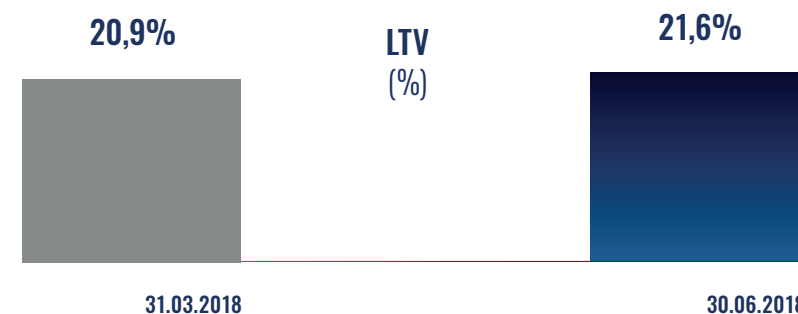
- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (19,9 mln PLN), częściowo skompensowanego wypłatą dywidendy (-12,7 mln PLN) i wyceną instrumentów zabezpieczających (-0,1 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w efekcie zysku netto (0,1 mln PLN).

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



- **Zadłużenie i LTV**

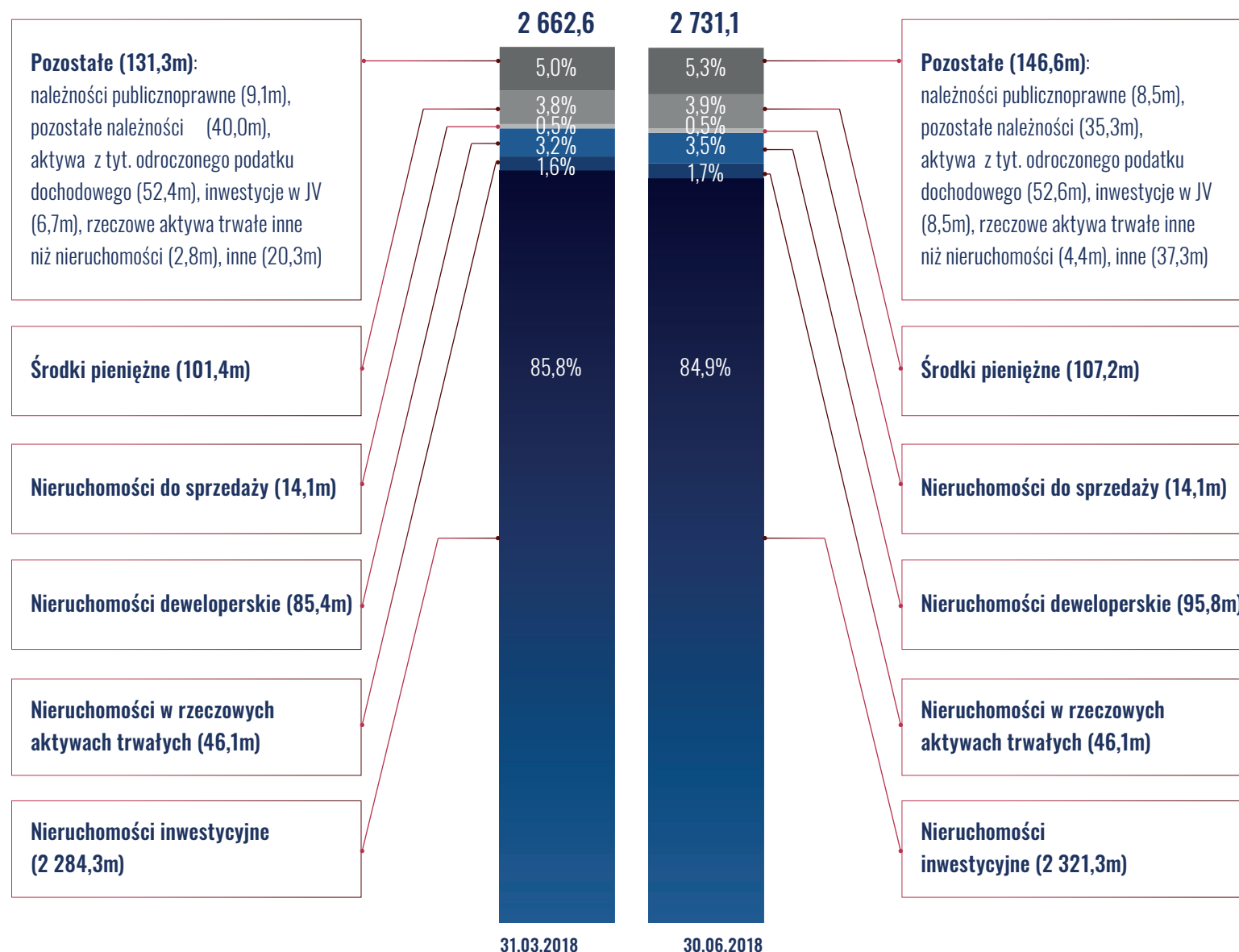


- Zadłużenie z tytułu kredytów 531,6 mln PLN, w tym 83% w EUR (441,9 mln PLN) i 17% w PLN (89,7 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,3 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz kredyt obrotowy zaciągnięty przez PHN.
- Wzrost zadłużenia o 26,2 mln PLN głównie w efekcie wzrostu kursu EUR/PLN oraz zaciągnięcia kredytu obrotowego przez PHN.

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

• Aktywa

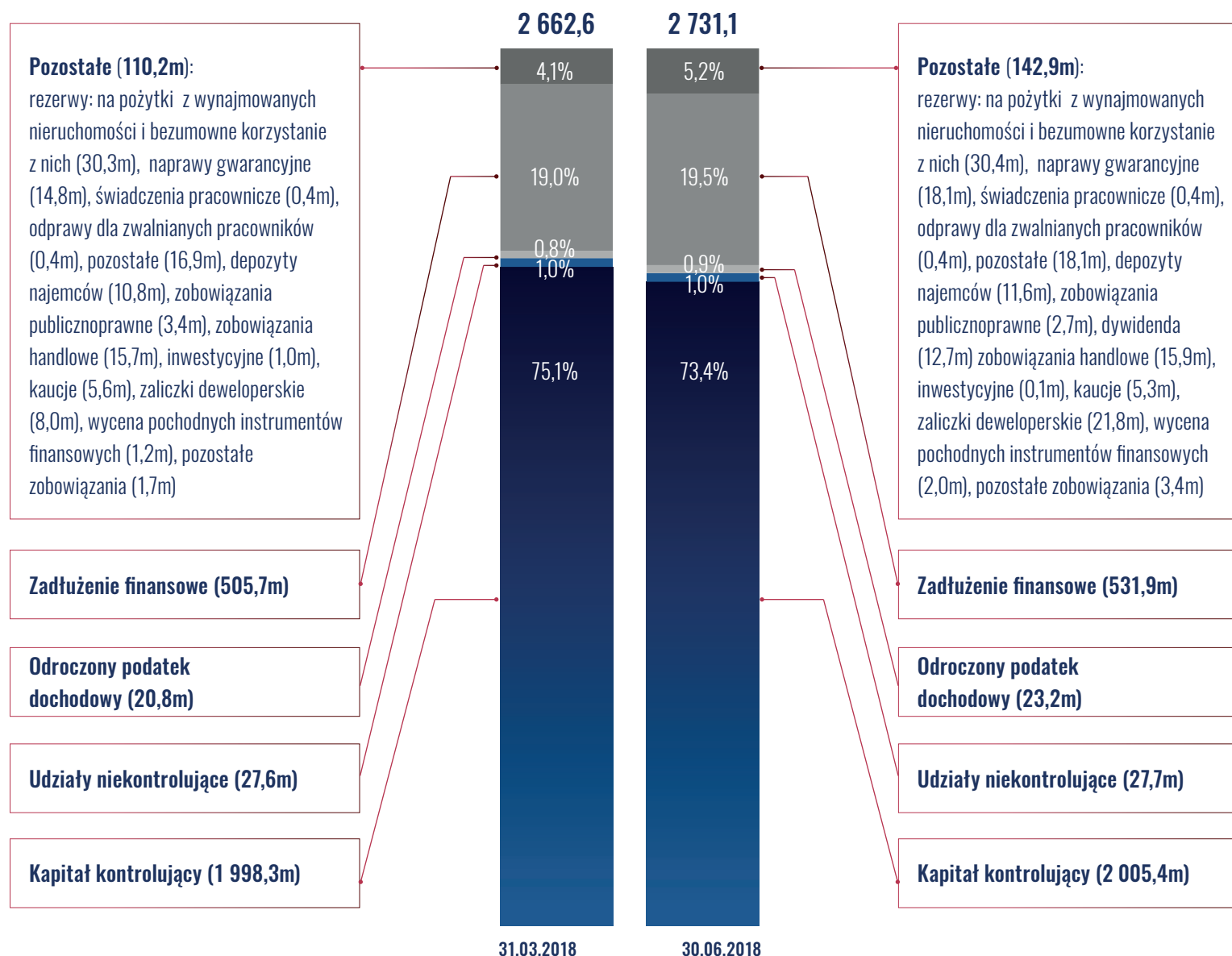


- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 47,4 mln PLN w efekcie wzrostu wartości (32,3 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (7,3 mln PLN) i deweloperskie (10,4 mln PLN), częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,4 mln PLN) i amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,2 mln PLN)
- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK)

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

• Pasywa



- Zwiększenie zadłużenia o 26,2 mln PLN do poziomu 19,5% aktywów głównie w efekcie zaciągnięcia kredytu obrotowego przez PHN (15,4 mln PLN), wyceną kredytów w walutach obcych (15,5 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanymi spłatami kapitału (4,7 mln PLN).

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - KLUCZOWE PROJEKTY

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [mkw.]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN] / bez gruntu	
PROJEKTY W REALIZACJI							
1.	HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 70 000	2017	2020	175	
2.	YACHT PARK I z MARINĄ	Kompleks apartamentów	PUM: 9 600	2017	2019	116	
3.	VIS À VIS WOLA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 12 160	2017	2019	84,3	
4.	LEWANDÓW - OBIEKT HANDLOWY	Obiekt handlowy	GLA: 1 100	2018	2018/2019	4,8	
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU							
5.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 13 200	2018	2020	104,6 / 80,4	MIESZKANIOWE
6.	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 9 700	2018	2020	54,0	
7.	RETKINIA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 8 400	2019	2022/2023	~ 36,6	
8.	ZIELONY MIŁOSTÓW	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 18 000	2019	2022/2023	83,9 / 74,1	
9.	INSTALATORÓW 7C	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 4 000	2020	2022	23	
10.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 37 000	2018/2019	2021 (I); 2024 (II)	480	BIUROWE
11.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	GLA: 14 000	2019	2020/2021	155	
12.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	GLA: 27 000	2019	2020/2021	231	
13.	al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15 400	2019	2020/2021	133 / 124	
14.	al. WILANOWSKA 372	Kompleks hotelowy	GLA: 15 500	2018	2020/2021	110	INNE
15.	PROJEKTY MAGAZYNOWE	Kompleks magazynowy	GLA: 900 000	-	-	-	

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W REALIZACJI



1. HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW | PARZNIEW K. WARSZAWY

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
- Zakończono prace związane z realizacją budynku A etapu I o powierzchni ok. 15 tys. mkw.
- Docelowa wielkość parku wyniesie około 70 tys. mkw. GLA

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 70 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 175 mln PLN



26 min

dystans do centrum

23 min

dystans do lotniska im. Chopina

26 min

dystans do Dworca Centralnego

2. YACHT PARK I | UL. HRYNIEWICKIEGO 10, GDYNIA

GŁÓWNE ATUTY

- Unikatowy w Polsce kompleks apartamentów z nowoczesną przystanią jachtową
- Widok na zabytkowe żaglowce i modernistyczne Śródmieście Gdyni
- Trwają prace budowlane dla I etapu osiedla Yacht Park i mariny jachtowej na 120 jednostek
- Wprowadzono do sprzedaży cztery budynki A, B, C i D tj. 93 apartamenty

PODSTAWOWE PARAMETRY

- PUM: 9 600 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2019
- Capex: 116 mln PLN



5 min

dystans do centrum

26 min

dystans do lotniska im. Wałęsy

7 min

dystans do Dworca

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W REALIZACJI

3. i 5. VIS À VIS WOLA I i II | AL. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Nowoczesny kompleks mieszkaniowy (łącznie 466 mieszkań) z lokalami usługowymi
- Trwają prace budowlane I etapu inwestycji
- Prowadzona sprzedaż lokali z I etapu i planowane uruchomienie II etapu
- Wyłoniony Generalny Wykonawca II etapu inwestycji i prawomocne pozwolenie

PODSTAWOWE PARAMETRY I ETAP

- PUM: 12 160 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2019
- Capex: 84,3 mln PLN

PODSTAWOWE PARAMETRY II ETAP

- PUM: 13 200 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 104,6 / 80,4 mln PLN



10 min

dystans do centrum

20 min

dystans do lotniska im. Chopina

12 min

dystans do Dworca Centralnego

4. PROJEKT HANDLOWY LEWANDÓW I | LEWANDÓW, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Obiekt handlowy przy ul. Geodezyjnej (1,1 tys. mkw.)
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja
- Plac budowy przekazany Generalnemu Wykonawcy inwestycji
- Prowadzone negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 1 100 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2018/2019
- Capex: 4,8 mln PLN



24 min

dystans do centrum

31 min

dystans do lotniska im. Chopina

24 min

dystans do Dworca Centralnego

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

6. MŁODA BIAŁOŁĘKA | UL. GEODEZYJNA, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Nowoczesny wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi w parterze
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja
- Trwa wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji
- Złożono wnioski o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji

PODSTAWOWE PARAMETRY

- PUM: 9 700 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 54 mln PLN



24 min

dystans do centrum

31 min

dystans do lotniska im. Chopina

24 min

dystans do Dworca Centralnego

7. PROJEKT MIESZKANIOWY RETKINIA | RETKINIA, ŁÓDŹ

GŁÓWNE ATUTY

- Osiedle mieszkaniowe
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja
- Pozyskano decyzję o warunkach zabudowy dla części terenu o pow. 19.600 mkw.
- Podpisano umowę na wykonanie dokumentacji projektowej i świadczenie usług nadzoru

PODSTAWOWE PARAMETRY

- PUM: 8 400 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2022/2023
- Capex: ~ 36,6 mln PLN



* Wizualizacja ma charakter jedynie przykładowy.

5 min

dystans do centrum

5 min

dystans do lotniska im. Reymonta

6 min

dystans do Dworca

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

8. PROJEKT MIESZKANIOWY ZIELONY MIŁOSTÓW | ZAKRZÓW, WROCŁAW

GŁÓWNE ATUTY

- Zespół budynków mieszkalnych
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja
- Zakończono konkurs na wyłonienie pracowni projektowej
- Zespół przetargowy w fazie opracowywania ostatecznej rekomendacji dla zwycięskiej pracy

PODSTAWOWE PARAMETRY

- PUM: 18 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2022/2023
- Capex: 83,9 / 74,1 mln PLN



15 min

dystans do centrum

20 min

do lotniska im. Kopernika

15 min

dystans do Dworca

9. INSTALATORÓW | UL. INSTALATORÓW 7C, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Kameralny wielorodzinny budynek mieszkaniowy
- Atrakcyjna lokalizacja i doskonała komunikacja z innymi dzielnicami
- Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku o wielkości PUM ok. 4,0 tys. mkw.
- Zakończono prace rozbiórkowe istniejących zabudowań

PODSTAWOWE PARAMETRY

- PUM: 4 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2020
- Termin zakończenia: 2022
- Capex: 23 mln PLN



15 min

dystans do centrum

10 min

dystans do lotniska im. Chopina

15 min

dystans do Dworca Centralnego

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

10. ŚWIĘTOKRZYSKA 36 | UL. ŚWIĘTOKRZYSKA 36, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Nowoczesny wysokościowy budynek biurowy klasy A
- Atrakcyjna lokalizacja w sercu Centralnego Obszaru Biznesu
- Bezpośredni dostęp do stacji II linii metra - Rondo ONZ
- Bogate zaplecze komercyjne i kulturalne

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 37 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018/2019
- Termin zakończenia: 2021 (I etap) / 2024 (II etap)
- Capex: 480 mln PLN



1 min

dystans do centrum

21 min

dystans do lotniska im. Chopina

1 min

dystans do Dworca Centralnego

11. INTRACO PRIME | UL. STAWKI 2, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Biurowiec klasy A o łącznej powierzchni ok. 14,0 tys. mkw.
- Wyjątkowa lokalizacja w pobliżu centrum Warszawy przy stacji Dworzec Gdański
- Wybrano biuro architektoniczne - pracownia JUVENES - PROJEKT SP. Z O.O.
- Kontynuowane prace projektowe, trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 14 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Capex: 155 mln PLN



8 min

dystans do centrum

25 min

dystans do lotniska im. Chopina

10 min

dystans do Dworca Centralnego

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

12. MARINA OFFICE | UL. HRYNIEWICKIEGO 10, GDYNIA

GŁÓWNE ATUTY

- Trzy niezależne obiekty biurowe w standardzie klasy A
- Lokalizacja w nadmorskiej części Gdyni na terenie Moło Rybackiego
- Trwają prace projektowe nad nowoczesnym zespołem biurowym
- Kompleks zaprojektowany zgodnie z najnowszymi trendami w dziedzinie organizacji pracy

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 27 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Capex: 231 mln PLN



4 min

dystans do centrum

27 min

dystans do lotniska im. Wałęsy

13 min

dystans do Dworca

13. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83 | AL. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Biurowiec stanowiący ostatni etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia 83
- Łączna planowana powierzchnia - ok. 15,4 tys. mkw. (funkcja biurowo-handlowa)
- Swoboda wyboru oferty w zakresie od kameralnej przestrzeni do wielkopowierzchniowej
- Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji wielobranżowej

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 15 400 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Capex: 133 / 124 mln PLN



10 min

dystans do centrum

20 min

dystans do lotniska im. Chopina

12 min

dystans do Dworca Centralnego

PROJEKTY INWESTYCYJNE - KLUCZOWE INFORMACJE

KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

14. PROJEKT HOTELOWY WILANOWSKA | AL. WILANOWSKA 372, WARSZAWA

GŁÓWNE ATUTY

- Planowana budowa dwóch obiektów hotelowych
- Jedna z kluczowych lokalizacji biznesowych w Warszawie
- Koncept hotelowy składający się z 300 pokoi w ramach Marriott MOXY i Residence Inn
- Prowadzone postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 15 500 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Capex: 110 mln PLN



16 min

dystans do centrum

7 min

dystans do lotniska im. Chopina

15 min

dystans do Dworca Centralnego

15. PROJEKTY MAGAZYNOWE | POLSKA

GŁÓWNE ATUTY

- Magazyny klasy A z możliwością wynajmu powierzchni produkcyjnej
- 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha
- Atrakcyjne lokalizacje w Polsce w bliskiej odległości od centrów miast i lotnisk
- Dla części projektów rozpoczęto procedurę uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę



* Wizualizacja ma charakter jedynie przykładowy.

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

- CAPITAL RECYCLING 30 CZERWCA 2018 ¹⁾



POZOSTAJĄCE W PORTFELU

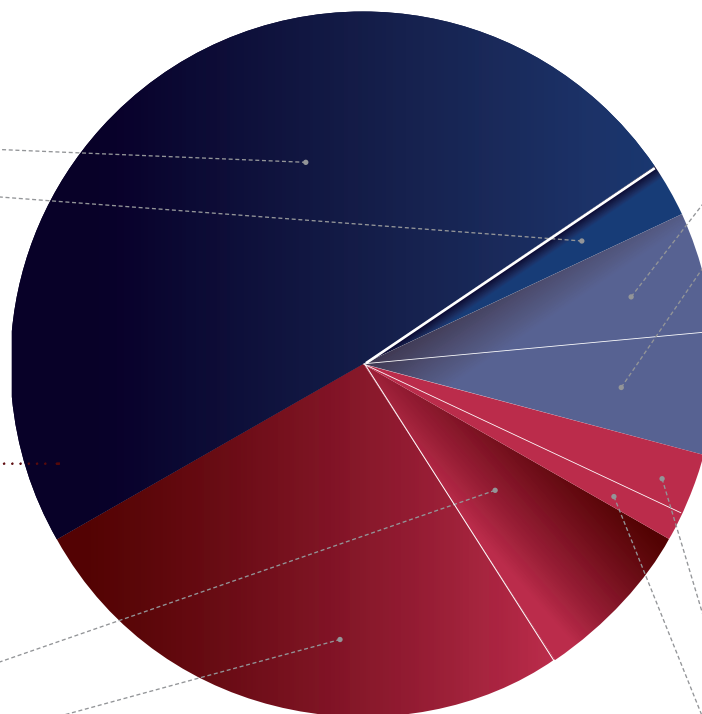
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 288 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 33
NOI IIQ 2018: 38,0 mln PLN (YIELD* : 6,1%)
GLA: 164 250 mkw. ; GRUNT: 84 499 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,4%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,6%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 821 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 51
NOI IIQ 2018: -395 tys. PLN (YIELD* : -0,1%)
GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 456 851 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 19 (75,1%)
MIESZKANIOWE 32 (24,9%)



OPTIMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 251 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
NOI IIQ 2018: 1,89 mln PLN (YIELD²⁾ : 1,5%)
GLA: 32 079 mkw. ; GRUNT: 2 127 478 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (50,8%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (49,2%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 97,8 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 23
NOI IIQ 2018: 1,0 mln PLN (YIELD²⁾: 2,1%)
GLA: 14 670 mkw. ; GRUNT: 888 667 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (73,1%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (26,9%)
w tym grunty rolne 100%

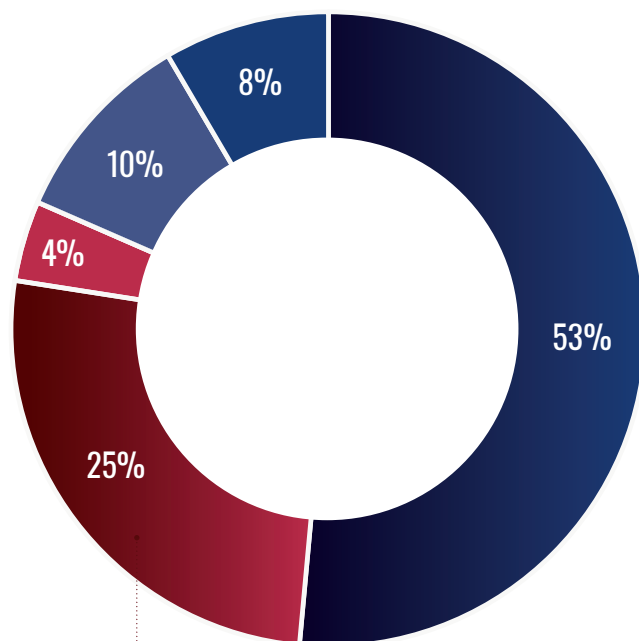
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2018

²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza

³⁾ Wyłączono wartość i powierzchnię działek, na których realizowane są przedsięwzięcia w formule JV

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

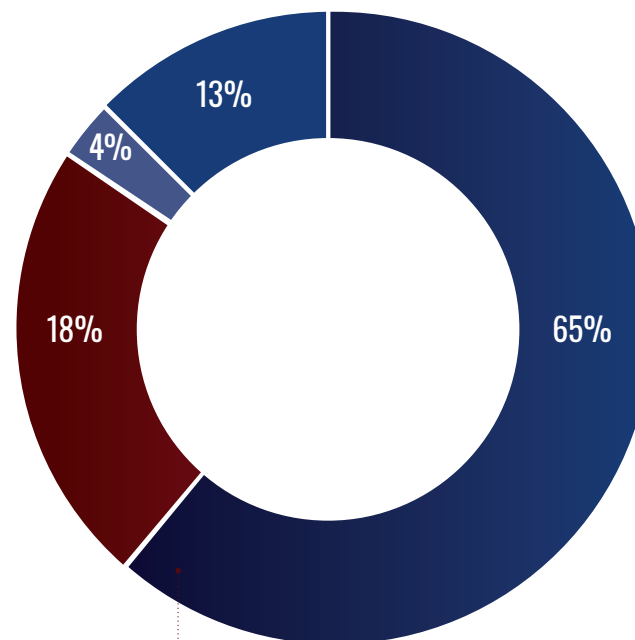
[% wartości godziwej]



- pozostające w portfelu
- projekty komercyjne
- na sprzedaż
- optymalizacja
- projekty mieszkaniowe

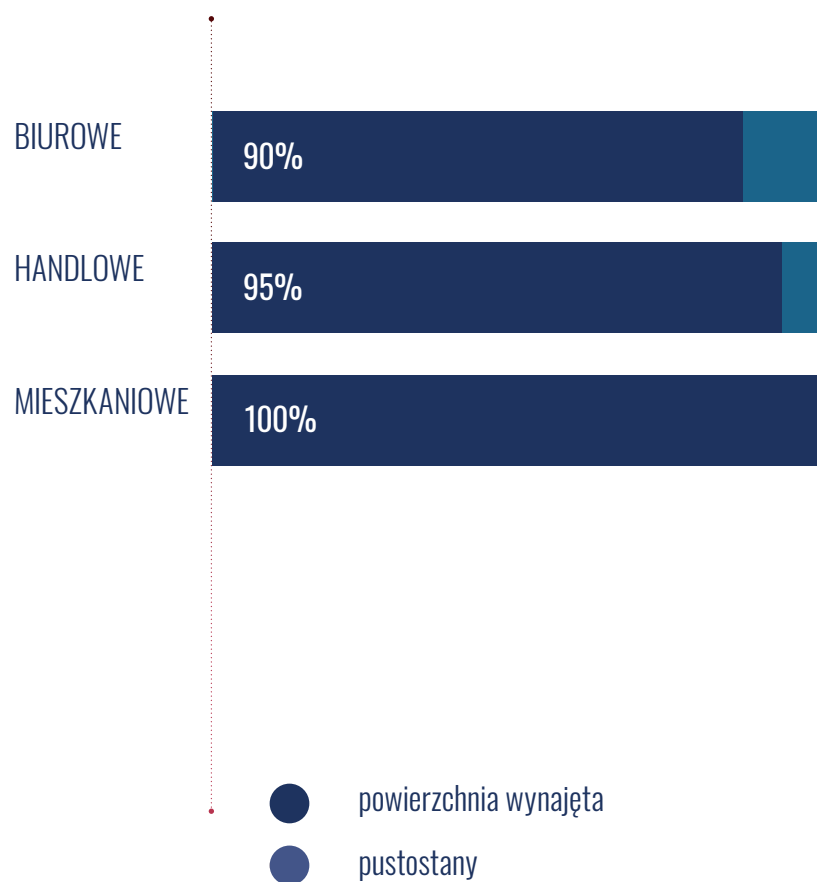
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

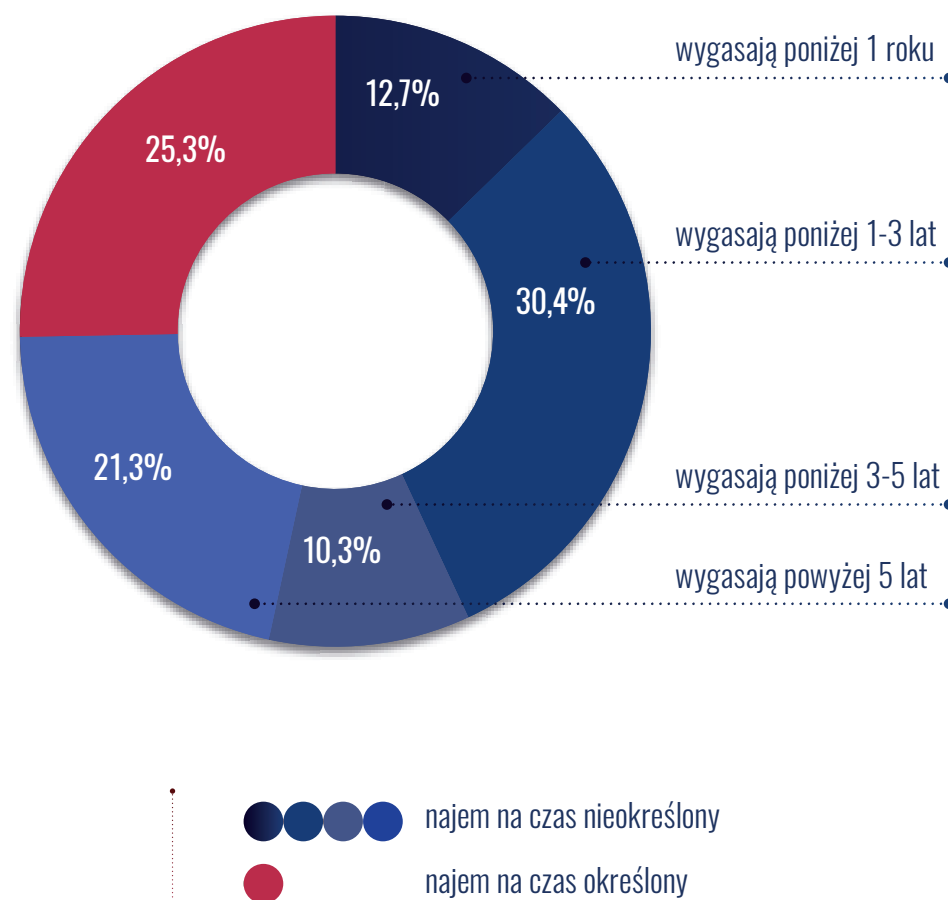


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



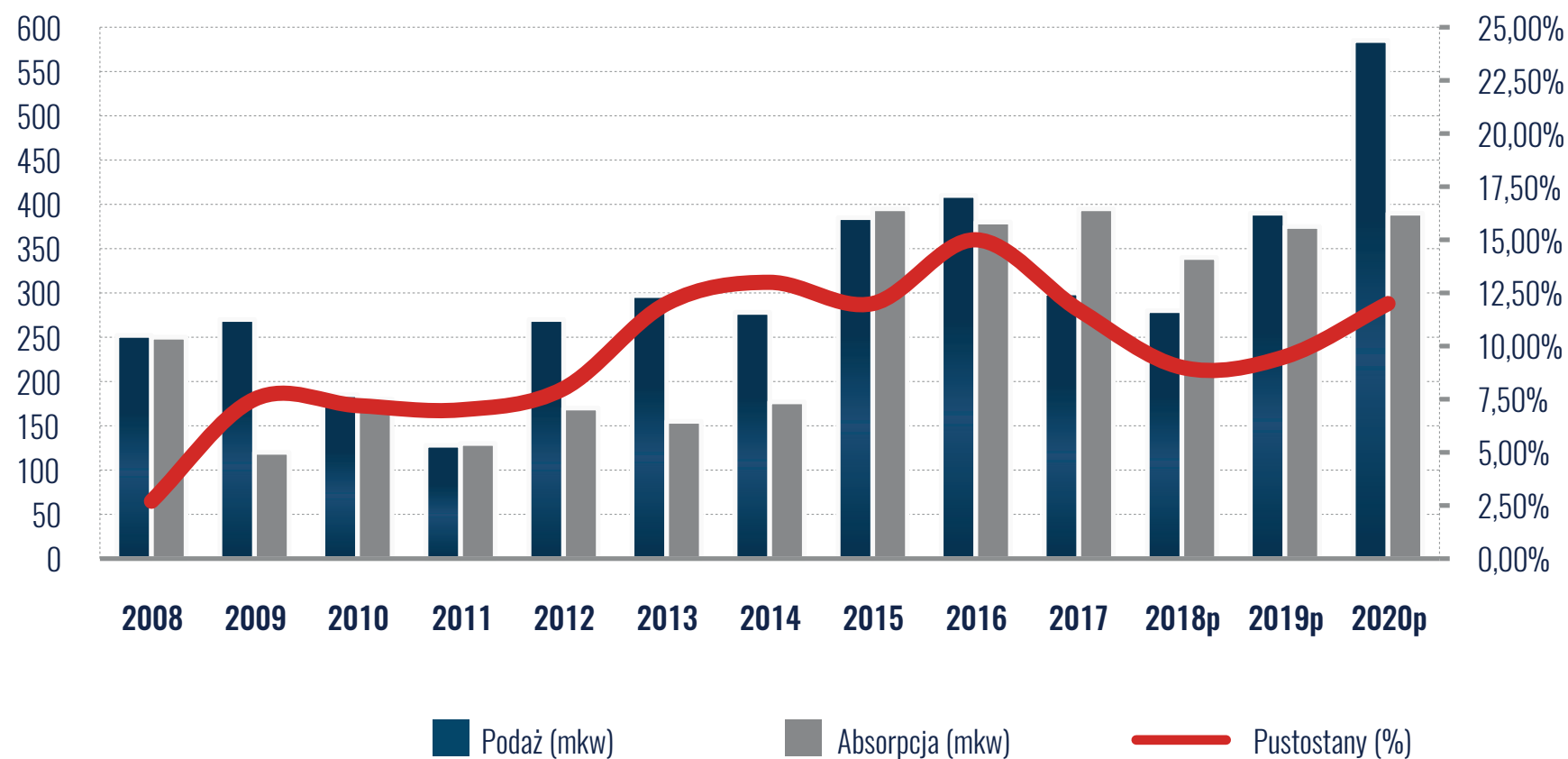
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - PERSPEKTYWY RYNKOWE

CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]:	5,411
W BUDOWIE [mkw.]:	747.400
NOWA PODAŻ w 2018 [mkw.]:	173.500
PROGNOZOWANA PODAŻ w 2018 [mkw.]:	270.400
POZIOM NAJMU w 2018 [mkw.]:	425.700
PUSTOSTANY [%]:	11,1
OFERTOWE CZYNSZE PRIME [EUR/mkw./mc.]:	24

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – PERSPEKTYWY*

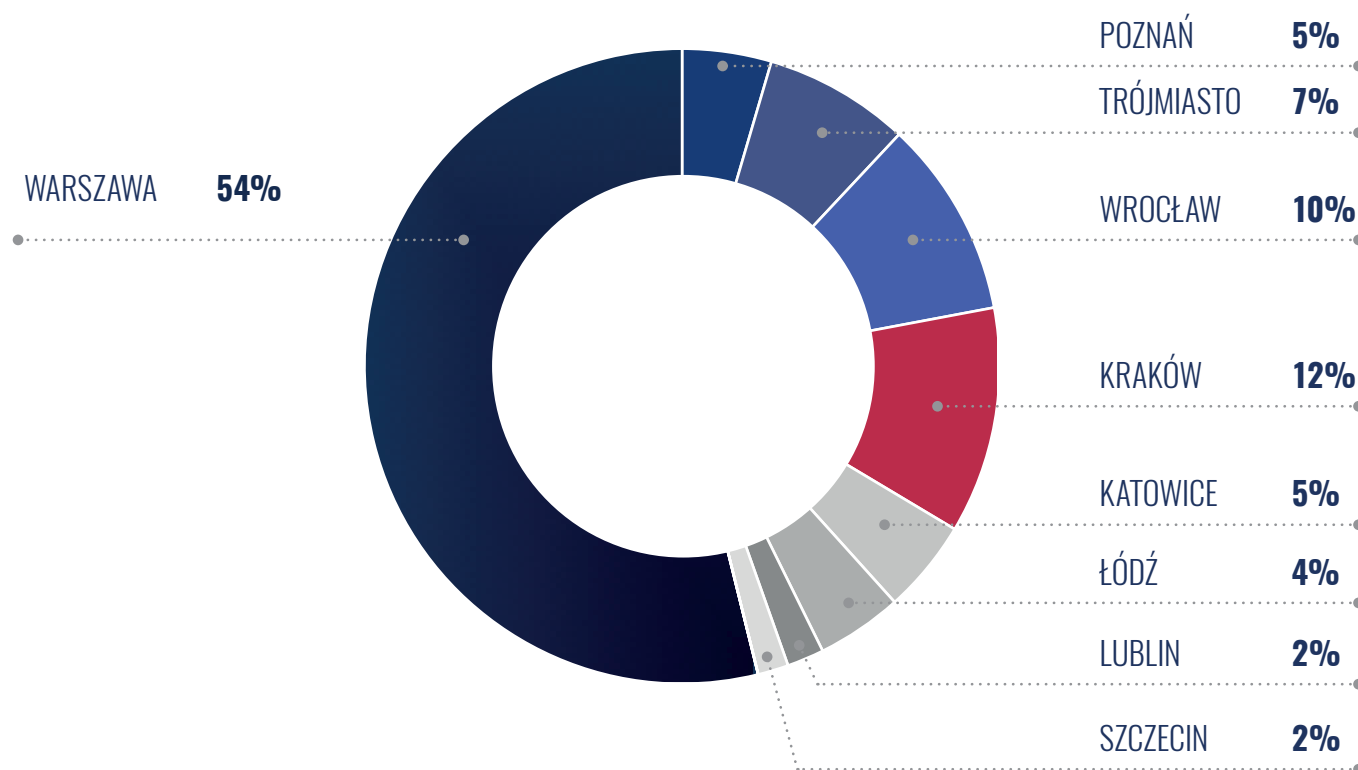
PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



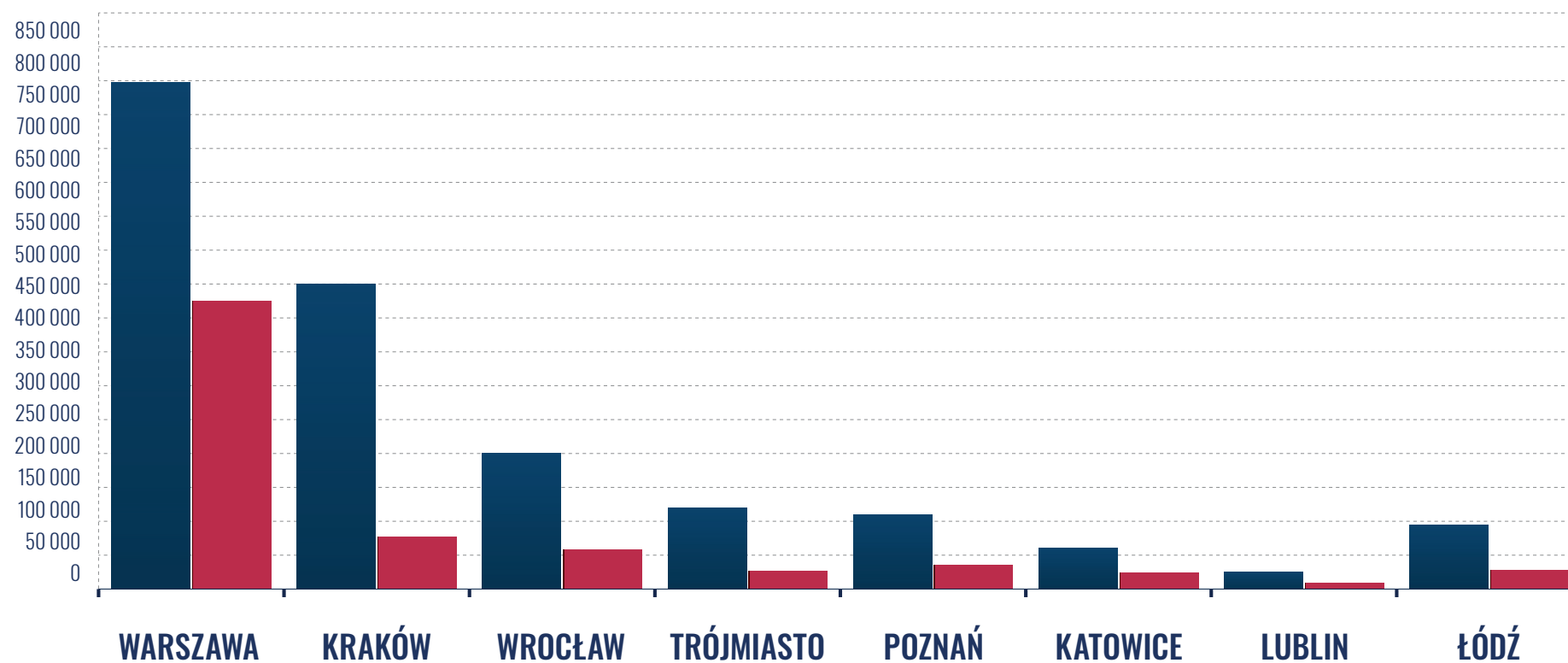
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYN SZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 279 100	747 000	202 100	11 - 23
KRAKÓW	1 158 900	450 000	77 200	13,5 - 14,6
WROCŁAW	1 011 400	200 000	58 400	13,7 - 14,5
TRÓJMIASTO	747 000	120 000	25 900	12,75 - 14
KATOWICE	477 400	60 000	23 900	12,5 - 14,5
POZNAŃ	456 500	110 000	35 700	13,6 - 14,5
ŁÓDŹ	439 300	95 000	27 800	11,5 - 13,2
LUBLIN	189 400	25 000	9 000	10,5 - 11,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**