



Skonsolidowane wyniki finansowe za 2017 rok

PREZENTACJA

1 GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2017 ROKU

a KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W 2017 ROKU

b NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2017 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

2 PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING

a NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCE W PORTFELU

b PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

3 WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

4 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

▶ BUDOWA WARTOŚCI



▪ WYNIK Z NAJMU [mln PLN]:	81,2*	31.12.2016: 77,2 ▲ 5,2%
▪ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:	2.642,9	31.12.2016: 2.681,0 ▼ -1,4%
▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]:	2.013,3	31.12.2016: 1.994,1 ▼ -0,1%

▶ ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]:	139	31.12.2016: 141 ▼ -1,4%
▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m²]:	310.944	31.12.2016: 326.149 ▼ -4,7%
▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]:	18	31.12.2016: 18 b.z.

▶ POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]:	52,1	31.12.2016: 50,3 ▲ 3,6%
▪ EBITDA [mln PLN]:	55,6	31.12.2016: 54,8 ▲ 1,6%
▪ KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI [mln PLN]:	68,5	31.12.2016: 76,3 ▼ -10,3%

▶ POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ POZIOM LTV [%]:	21,0	31.12.2016: 22,8 ▼ -7,8%
▪ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m²]:	0,0	31.12.2016: 25.449 n/d
▪ POWIERZCHNIA KLASY A [m²]:	69.890	31.12.2016: 69.890** b.z.

* wynik finansowy dla nowych umów najmu generowany jest od momentu pierwszego zafakturowanego miesiąca po wprowadzeniu się najemców, czyli po realizacji fit out, czasie wakacji czynszowych etc.

** obejmuje następujące nieruchomości: Krywulła2, Rodziny Hiszpańskich 8, Plac Andersa 7, al. Grunwaldzka 411.

Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku i po dniu bilansowym

1 Przyjęcie nowej strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023

Grupa Kapitałowa PHN przyjęła nową Strategię na lata 2017 - 2023, zgodnie z którą zakładany jest wzrost wartości godziwej portfela nieruchomości do poziomu ok. 6 mld zł w 2023 r. Grupa Kapitałowa PHN będzie dążyła do osiągnięcia pozycji wiodącego inwestora i istotnego dewelopera na polskim rynku nieruchomości. Na rynku powierzchni komercyjnych Grupa Kapitałowa PHN zamierza zrealizować do 2023 r. ok. 75.000 mkw. GLA powierzchni biurowej w Warszawie oraz blisko 60.000 mkw. GLA na rynkach regionalnych m.in. we Wrocławiu oraz w Gdyni - samodzielnie i we współpracy z innymi podmiotami. Dodatkowo Grupa Kapitałowa PHN będzie realizowała inne projekty komercyjne jak np. logistyczno-przemysłowe (z partnerami lub w formule BTS dla wybranych najemców) lub handlowe (w formule BTS dla wybranych najemców). Na rynku powierzchni mieszkaniowej Grupa Kapitałowa PHN docelowo do 2023 r. zamierza wprowadzać na rynek 70.000 mkw. PUM rocznie.

3 Nawiązanie współpracy pomiędzy PHN i Chopin Airport Development

Polski Holding Nieruchomości S.A. i Chopin Airport Development Sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący możliwości nawiązania ewentualnej współpracy, mającej na celu m.in. wspólną realizację projektów inwestycyjnych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Polski Holding Nieruchomości i Chopin Airport Development postanowiły współpracować w celu rozpoznania możliwości wspólnej realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie przedsięwzięć budownictwa komercyjnego: biurowego i hotelowego oraz infrastruktury technicznej. Zgodnie z listem PHN rozważy możliwość wspólnej realizacji projektów. Nawiązanie przedmiotowej współpracy jest zgodne z celami strategicznymi Spółki, które dotyczą m.in. realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa komercyjnego i hotelowego oraz nawiązania współpracy ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa w celu osiągnięcia i wykorzystania efektu synergii.

2 PHN S.A. laureatem I edycji rankingu „Transparentna spółka roku 2016”)

PHN S.A. uzyskał miano „Transparentnej Spółki Roku 2016” w pierwszej edycji rankingu przygotowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków wspólnie z Gazetą Giełdy Parkiet. Intencją organizatorów rankingu jest podniesienie jakości komunikacji spółek publicznych z rynkiem przez zwrócenie uwagi osobom zarządzającym - jakie obszary są ważne w tej komunikacji, nadzorowi - jakie obowiązki informacyjne i sprawozdawcze musi wypełnić emitent, aby być notowanym i jak dużo ich jest, audytorom - jak ważną rolę odgrywają w badaniu sprawozdań finansowych emitentów, jakie sygnały wysyłają spółkom i czy ich zadanie powinno się ograniczać tylko do wydania opinii z badania sprawozdania finansowego oraz doradcom i konsultantom, którzy są często źródłem innowacji i nowego podejścia do komunikacji spółek z rynkiem. Ranking skierowany był do 140 firm notowanych w indeksach WIG20, WIG40 oraz WIG80, spośród których w ramach indeksu WIG80 laureatem został m.in. PHN S.A.

4 Druga edycja charytatywnych regat żeglarskich „PHN-GDYNIA VIP RACING 2017”

28 załóg wzięło udział w drugiej edycji Charytatywnych Regat Żeglarskich PHN-GDYNIA VIP RACING 2017, która odbyła się w dniach 7-9 lipca 2017 r. na wodach Zatoki Gdańskiej. Załogi przekazały w sumie 168 tys. zł na rzecz gdyńskiego Hospicjum dla Dzieci „Bursztynowa Przystań”. Łączna kwota jaką zebrano na rzecz podopiecznych z Hospicjum w ramach zbiórki podczas obu edycji PHN-GDYNIA VIP RACING daje sumę 243.000 zł. Najlepszymi żeglarskimi kwalifikacjami II Edycji Regat wykazała się załoga Korporacji Budowlanej DORACO z Michałem Kornieszczukiem na pokładzie, a kolejne lokaty przypadły w udziale ekipom reprezentującym PwC Polska z Łukaszem Wosińskim oraz PGNiG Upstream Norway z Tomaszem Cichockim w składzie.

Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku i po dniu bilansowym

5 Rozpoczęcie sprzedaży i budowy I etapu inwestycji Yacht Park

Flagowa inwestycja Grupy Kapitałowej PHN - Yacht Park przy ul. Hryniewickiego 10 w Gdyni - cieszy się ogromnym zainteresowaniem ze strony kupujących. Podpisanych zostało ponad 40 umów rezerwacyjnych i deweloperskich na apartamenty z pierwszych trzech budynków kompleksu, obejmujących łącznie 71 mieszkań. Pod koniec 2017 r. Grupa Kapitałowa PHN oficjalnie przekazała Generalnemu Wykonawcy - Korporacji Budowlanej DORACO Sp. z o.o. - plac budowy pod realizację inwestycji Yacht Park. Podpisanie protokołu przekazania placu budowy oznaczało rozpoczęcie budowy oraz powierzenie wykonawcy odpowiedzialności za wszelkie czynności realizowane na terenie placu budowy. Umowa z Korporacją Budowlaną DORACO Sp. z o.o. obejmuje realizację sześciu pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z usługami oraz garażami podziemnymi. W kontrakcie zawarte jest także wykonanie infrastruktury towarzyszącej.

7 Juvenes projektantem nowego biurowca PHN przy Stawki 2 - INTRACO Prime

Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości wybrała Konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. & Pracownię Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o.o. do zaprojektowania obiektu biurowego, który powstanie na części parkingu przed wieżowcem INTRACO, przy ulicy Stawki 2 w Warszawie. Inwestycja ma zapewnić przyszłym najemcom około 12 tys. mkw. powierzchni najmu w standardzie klasy A. Nowa inwestycja INTRACO Prime przy ul. Stawki 2 zakłada powstanie ośmiokondygnacyjnego budynku biurowego z parterem o funkcji handlowo-usługowej. Nowy budynek będzie współgrał z obecną wieżą INTRACO, będącą ważnym elementem współtworzącym krajobraz Warszawy i wpisze się idealnie w tkankę miejską obecnej lokalizacji. Zwycięski projekt architektoniczny, przygotowany przez pracownię Juvenes, zapewnia najkorzystniejsze rozwiązania pod względem architektury, koncepcji oraz funkcjonalności i komunikacji. Ponadto oferuje najbardziej optymalne rozwiązania służące uzyskaniu korzystnych parametrów ekonomicznych, takich jak uzyskanie optymalnej powierzchni najmu przy założonych kosztach inwestycji.

6 Wyjście grupy kapitałowej PHN z projektu Wrocław Industrial Park

Grupa Kapitałowa PHN zawarła umowę sprzedaży udziałów w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, na rzecz SEGRO B.V. z siedzibą w Amsterdamie. Sprzedaż udziałów związana jest z transakcją wyjścia Grupy Kapitałowej PHN z projektu magazynowo - przemysłowego Wrocław Industrial Park. Wyjście przez Spółkę z ww. projektu jest zgodne ze Strategią Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023, zakładającą realizację projektów logistyczno-przemysłowych w formule BTS dla wybranych najemców i realizację zysku. Zgodnie z obecnie realizowaną strategią Grupy Kapitałowej PHN, rola i pozycja Grupy w przypadku projektów logistycznych zdefiniowana jest na aktywnym skupieniu się na działalności deweloperskiej i sprzedaży inwestycji po zakończeniu budowy i najmie.

8 Współpraca z 4mobility - rozbudowa sieci wynajmu aut na minuty

Grupa Kapitałowa PHN rozpoczęła długofalową współpracę partnerską ze spółką 4Mobility, która wdrożyła w Warszawie sieć samoobsługowych wypożyczalni samochodów typu car sharing. Grupa Kapitałowa PHN stale poszukuje nowych rozwiązań proekologicznych w zakresie eksploatacji swoich obiektów, tworzenia proekologicznej infrastruktury towarzyszącej oraz sukcesywnej instalacji w budynkach infrastruktury zgodnej z najnowocześniejszymi technologiami i standardami, w tym w szczególności energooszczędnej oraz przyjaznej środowisku. W ramach umowy uruchomione zostały pierwsze 4 punkty wynajmu aut na minuty - przy budynku biurowym Kaskada (al. Jana Pawła II 12), biurowcach Intraco (ul. Stawki 2) i Domaniewska Office Hub (ul. Rodziny Hiszpańskich 8) oraz kompleksie biurowym Starościńska-Wiśniowa (ul. Rejtana 15). Planowane jest również uruchomienie kolejnych baz wynajmu 4Mobility przy innych lokalizacjach należących do PHN.

Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku i po dniu bilansowym

9 Pozwolenie na budowę obiektu handlowego na Lewandowie

Grupa Kapitałowa PHN, decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, otrzymała zamienne prawomocne pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego przy ul. Geodezyjnej na warszawskiej Białolece, tuż przy Trasie Toruńskiej. Decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, zatwierdzająca projekt budowlany, oznacza, że wkrótce na Białolece powstanie obiekt handlowo-usługowy, który przeznaczony będzie do prowadzenia sprzedaży detalicznej. PHN zaprojektuje oraz wybuduje obiekt handlowo-usługowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w formule BTS (*built to suit*). Nieruchomość, na której powstanie inwestycja obejmuje obszar 8,7 tys. mkw. i znajduje się na granicy Warszawy z Gminą Marki przy Trasie Toruńskiej (S8). Powierzchnia zagospodarowania terenu pod projekt to ok. 3,1 tys. mkw., a inwestycja dostarczy całkowitą powierzchnię najmu wynoszącą ok. 1.1 tys. mkw.

11 PHN inwestorem zastępczym przy budowie hotelu Moxy przy lotnisku w Poznaniu

Polski Holding Nieruchomości jest inwestorem zastępczym przy budowie hotelu Moxy przy lotnisku w Poznaniu - Ławicy. Marka Moxy, na którą w Poznaniu stawia spółka Chopin Airport Development, jest odpowiedzią sieci Marriott na potrzeby generacji Y. Umowę w tej sprawie Chopin Airport Development i Polski Holding Nieruchomości podpisały podczas Kongresu 590. Planowany hotel będzie oferować 120 pokoi, dysponować zapleczem gastronomicznym, salą spotkań oraz parkingiem na 84 auta. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na I kwartał 2018, otwarcie hotelu - na 2019 rok. Marka Moxy jest odpowiedzią Marriott na potrzeby generacji Y: designerska, rozbawiona i przystępna. W hotelach tej marki jest ekstremalnie szybkie wifi, bar otwarty 24/7, gry planszowe, przekąski, energetyczna muzyka i duże ekrany TV w pokojach - przystosowane do podłączenia treści online i gier. Zespół hotelu dba nie tylko o właściwą obsługę, ale również tworzy klimat hotelu i jego autentyczność w oczach odbiorców.

10 Zakończenie budowy I etapu parku magazynowego Hillwood & PHN Pruszków

Grupa Kapitałowa PHN wraz z partnerem inwestycji, firmą Hillwood Polska Sp. z o.o. zakończyła budowę pierwszego etapu inwestycji (budynek o powierzchni 14,5 tys. mkw.). Osiągnięto wskaźnik wynajęcia na poziomie ok. 85%. Najemcami zostały firmy: Cosentino, Westwing, Rexxer oraz Sopro. Docelowo inwestycja Hillwood & PHN Pruszków obejmie 4 budynki o łącznej powierzchni ok. 56 tys. mkw., zlokalizowanych na 17-hektarowym terenie. Projekt magazynowy jest dobrze zlokalizowany - w miejscowości Parzniew, 3 km od węzła „Pruszków” (autostrada A2) i 20 km od centrum Warszawy. Obecnie Grupa Kapitałowa PHN rozpoczyna realizację kolejnego etapu ww. projektu - dla firmy DPD Polska powstanie budynek dedykowany sortowni oferujący ok. 11,6 tys. mkw. (z możliwością późniejszej ekspansji o kolejne 4 tys. mkw.) wraz z placem manewrowym oraz parkingiem o powierzchni ok. 45 tys. mkw. Docelowa wielkość powierzchni przeznaczona dla DPD Polska będzie wynosić ok. 72 tys. mkw.

12 Rozbiórka budynku przy ul. Świętokrzyskiej 36

Rozpoczęta w maju br. przez Grupę Kapitałową PHN rozbiórka dziesięciopiętrowego budynku przy ul. Świętokrzyskiej 36 wkraczała w decydującą fazę. Na teren wkroczył najcięższy sprzęt, dzięki któremu prowadzone są wyburzenia. Z powierzchni ziemi znika budynek, który przez ponad 50 lat wpisany był w architektoniczny krajobraz Śródmieścia stolicy. Prace rozbiórkowe prowadzone są przez konsorcjum Tree. W miejscu starego budynku powstanie nowoczesny wysokościowy biurowiec o standardzie klasy A, który uświetni panoramę Warszawy, a przyszłym najemcom dostarczy ok. 40 tys. mkw. powierzchni najmu. Flagowa inwestycja Grupy Kapitałowej PHN przy ul. Świętokrzyskiej 36 będzie jedną z pierwszych w Warszawie z bezpośrednim dostępem do metra - stacji Rondo ONZ. Projekt oraz koncepcję architektoniczną dla projektu przygotowała Polsko-Belgijska Pracownia Architektoniczna.

Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku i po dniu bilansowym

13 PHN kolejny rok z rzędu nagrodzony w konkursie „The Best Annual Report 2016”

W dniu 19 października 2017 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie odbyła się uroczysta gala, podczas której ogłoszone zostały wyniki XII edycji konkursu „The Best Annual Report 2016” organizowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków. Polski Holding Nieruchomości S.A. po raz kolejny został nagrodzony - tym razem za najlepsze sprawozdanie finansowe w indeksie giełdowym sWIG80.

15 VIS À VIS WOLA z pozwoleniami na budowę - start budowy i sprzedaży mieszkań

Grupa Kapitałowa PHN, decyzją Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę zespołu mieszkalnego - VIS À VIS WOLA zlokalizowanego przy al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie. W listopadzie rozpoczęły się prace budowlane oraz wystartowała sprzedaż mieszkań. Generalnym Wykonawcą I etapu inwestycji jest Mostostal Warszawa, a zakończenie budowy planowane jest w 2019 r. I etap inwestycji obejmuje realizację dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi oraz dziedzińcem rekreacyjnym. Projektowany zespół mieszkalny na Woli będzie się wyróżniał współczesną formą architektoniczną, różnorodną strukturą kondygnacyjną oraz wyeksponowaniem parteru usługowego. I etap inwestycji obejmuje budowę około 213 mieszkań. W przygotowaniu jest także II etap mieszkaniowy, w ramach którego powstanie kolejnych 253 mieszkań. Dla II etapu inwestycji VIS À VIS WOLA Grupa Kapitałowa PHN posiada już prawomocne pozwolenie na budowę. Planowany jest także III etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia, zakładający realizację nowoczesnego budynku biurowego o powierzchni ponad 13,5 tys. mkw., oddzielającego kompleks mieszkalny od głównej arterii dzielnicy Wola.

14 Prace rozbiórkowe budynku przy al. Wilanowskiej 372

Grupa Kapitałowa PHN dokonała rozbiórki budynku przy al. Wilanowskiej 372 w Warszawie. W miejscu starego budynku zostanie zrealizowany projekt hotelowy o łącznej powierzchni ok. 15,5 tys. m.kw. oparty na współpracy z międzynarodową siecią hotelową Global Hospitality Licensing („Marriott International”), która zakłada połączenie dwóch marek - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN - będącą liderem w segmencie obiektów z przeznaczeniem na przedłużony pobyt. Koncept hotelowy składał się z ok. 300 pokoi: MOXY (ok. 200 pokoi) oraz RESIDENCE INN (ok. 100 pokoi).

16 Nagroda dla PHN podczas XV Gali Perła Polskiej Gospodarki

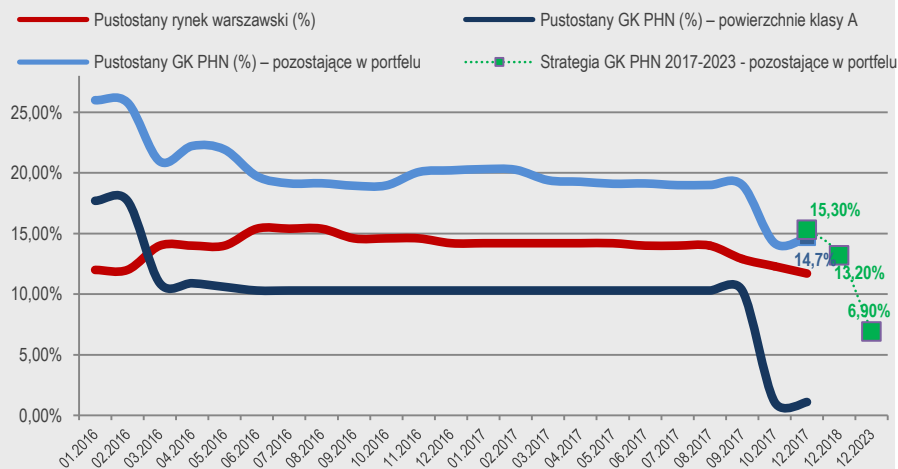
Podczas jubileuszowej XV Gali Perła Polskiej Gospodarki, na Zamku Królewskim w Warszawie wręczone zostały statuetki organizowanej przez anglojęzyczny miesięcznik ekonomiczny „Polish Market”. Polski Holding Nieruchomości S.A. został wyróżniony certyfikatem w rankingu i uzyskał tytuł Perły Polskiej Gospodarki w kategorii Duże Perły. Ranking Perła Polskiej Gospodarki jest opracowywany przez naukowców z Zakładu Wspomagania i Analizy Decyzji, Instytutu Ekonometrii Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Tytuł Perły Polskiej Gospodarki jest przyznawany na podstawie szczegółowych kryteriów i metodologii. Badania przeprowadzane w ramach rankingu, obejmujące ponad 2000 firm, określają kondycję polskich przedsiębiorstw. Polski Holding Nieruchomości S.A. został wyróżniony certyfikatem w rankingu polskich przedsiębiorstw i uzyskał tytuł Perły Polskiej Gospodarki w kategorii Perły Duże, obejmującej przedsiębiorstwa, które w okresie roku uzyskały co najmniej 100 mln zł przychodów z działalności gospodarczej. Gala Perła Polskiej Gospodarki jest jednym z najważniejszych wydarzeń gospodarczych w kraju i co roku gromadzi elity środowisk politycznych, biznesowych i naukowych oraz przedstawicieli świata kultury.

Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku i po dniu bilansowym

17

Grupa Kapitałowa PHN z najniższym wskaźnikiem pustostanów w historii

Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej w swojej sześcioletniej historii, uzyskując w październiku poziom 14,2%* (na koniec 2017 r wskaźnik wynosił 14,7%, a **aktualny wynik na dzień 1 marca 2018 to 11,4%***). Grupa Kapitałowa PHN zawarła umowę na wynajem ok. 7 tys. mkw. z polskim oddziałem firmy NOKIA Solutions and Networks, dzięki czemu zakończony został wynajem w Domaniewska Office Hub. Z Instytutem Badawczym NASK zawarto umowę na wynajem ponad 1 tys. mkw. powierzchni. Do innych największych umów zawartych przez PHN w ostatnim okresie zaliczyć można kontrakty z: PFRON (4,3 tys. mkw.), OLPP (2,5 tys. mkw.), CITYSECURITY (1 tys. mkw.), Narodowym Instytutem Wolności - Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego (ok. 1.300 mkw.), firmą ENEA S.A. (ok. 530 mkw.) oraz firmą LARGO CAPITAL Sp. z o.o. (ok. 960 mkw.) Podkreślić również należy, że wszystkie nowoczesne nieruchomości klasy A należące do GK PHN są w pełni skomercjalizowane, podczas gdy średni wskaźnik pustostanów na warszawskim rynku nowoczesnej powierzchni biurowej wynosi obecnie ok. 11,7%.



18

Znaczący wzrost efektywności zarządzania Grupą Kapitałową PHN

W okresie od stycznia 2016 roku do października 2017 roku Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła znaczący wzrost wskaźników efektywności zarządzania m.in. w obszarach: efektywności najmu, realizacji programu inwestycyjnego, wskaźników finansowych, kontroli kosztów, a także ładu korporacyjnego. Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej w swojej sześcioletniej historii. Grupa Kapitałowa PHN zwiększyła również o 6% posiadaną powierzchnię GLA. Wzrosła także ilość powierzchni w standardzie klasy A do 84.570 mkw., co stanowi wzrost o 42% w porównaniu do stycznia 2016 roku. Dochodowość nieruchomości pozostających w portfolio wzrosła do 5,7%. Grupa Kapitałowa PHN intensywnie realizuje również plan inwestycyjny – dokonano rozbiórki budynku przy al. Wilanowskiej 372 pod budowę kompleksu hotelowego Moxy i Residence Inn. oraz prowadzone są prace rozbiórkowe pod nową inwestycję - nowoczesny budynek biurowy klasy A przy ul. Świętokrzyskiej 36. Pięć inwestycji Grupy Kapitałowej PHN posiada aktualnie prawomocne pozwolenia na budowę. Do października br. wybudowane zostało również ok. 15.000 mkw. powierzchni magazynowej w ramach I etapu projektu Hillwood & PHN Pruszków dla Cosentino i Westwing. W 2017 roku Grupa Kapitałowa PHN rozpoczęła też prace budowlane dwóch inwestycji mieszkaniowych - luksusowego kompleksu apartamentów Yacht Park w Gdyni oraz I etap osiedla mieszkaniowego Vis a Vis Wola.

Pozostające w portfelu

Optymalizacja

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1.242 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 35
- NOI 2017: 71,2 mln PLN (YIELD* : 5,9%)
- GLA: 165.010 mkw. ; GRUNT: 85.194 mkw.

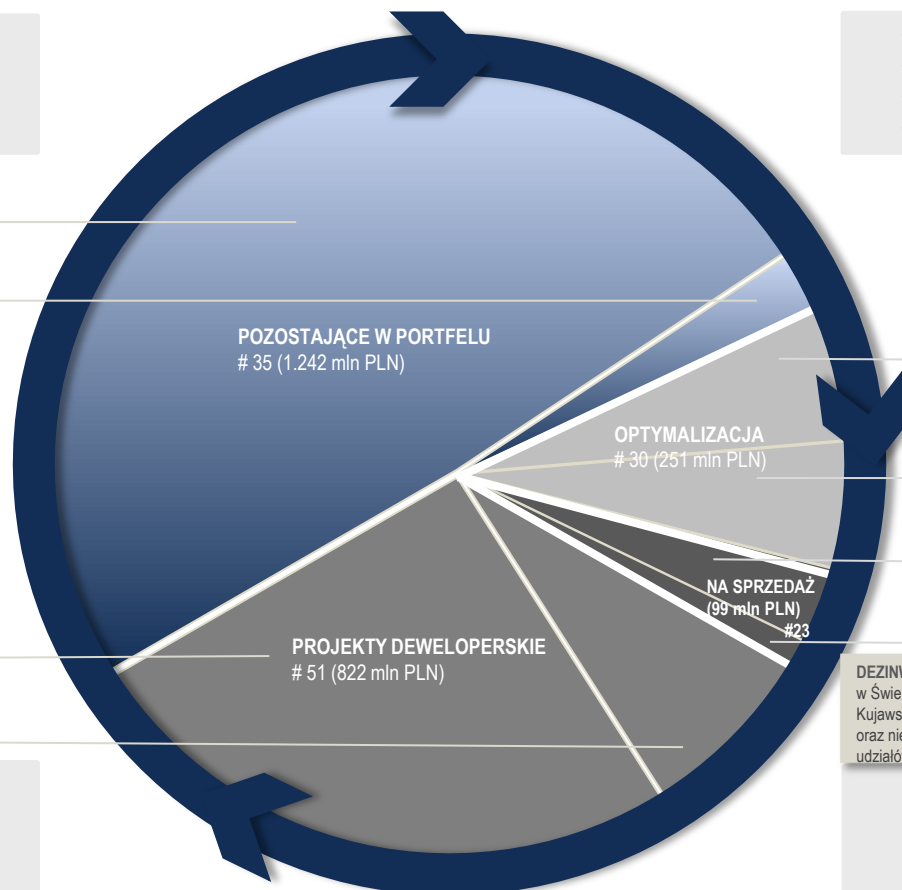
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,2%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,8%)

KOMERCYJNE** 19 (75,4%)

MIESZKANIOWE 32 (24,6%)

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 822 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 51
- NOI 2017: -53,4 tys. PLN (YIELD* : 0,0%)
- GLA: 99.223 mkw. ; GRUNT: 3.456.879 mkw.



- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 251 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
- NOI 2017: 4,0 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 (73,3%)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (26,7%)
w tym grunty rolne 100%

DEZINWESTYCJE W ROKU 2017: działki w Zielonej Górze/Łęczycy, w Świebodzinie, w Pelagii, gm. Wodzierady, w Wincentowie, gm. Piotrków Kujawski, miejsce postojowe w garażu przy ul. Podchorążych 39A, W-wa oraz nieruchomość w Olsztynie za łączną kwotę 3,2 mln PLN oraz sprzedaż udziałów we Wrocław Industrial Park za 23,45 mln PLN.

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 99 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 23
- NOI 2017: 1,8 mln PLN (YIELD* : 1,8%)
- GLA: 14.632 mkw. ; GRUNT: 889.690 mkw.

Projekty deweloperskie

Na sprzedaż

1) Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 r.

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

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: 55.000 (I i II etap)	2018	2018	98
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.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36 (PHN TOWER)	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 40.000	2018/2019	I etap 2020/2021 II etap 2022/2024	421
5.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	GLA: 12.600	2019	2020/2021	155
6.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	GLA: 27.000	2019	2020/2021	215
7.	PROJEKT BIUROWY al. Prymasa Tysiąclecia 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15.400	2019	2020	124
8.	PROJEKT HOTELOWY al. Wilanowska 372	Hotel	GLA: 15.500	2018	2020/2021	180
9.	PROJEKT MAGAZYNOWY	Magazyny	GLA: 900.000	-	-	-
10.	PROJEKT HANDLOWY Lewandów I	Kompleks handlowy	GLA: 1.100	2018	2018/2019	4,8
11.	PROJEKT MIESZAKNIOWY Lewandów I	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 9.716 (I etap)	2018	2020	41 (I etap)
12.	PROJEKT MIESZKANIOWY Instalatorów 7C	Kompleks apartamentowy	PUM: 4.000	2020	2022	18
13.	PROJEKT MIESZKANIOWY Retkinia	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 16.078	2019	2022/2023	68,7
14.	PROJEKT MIESZKANIOWY Zielony Miłostów	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: 55.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2018
- Koszty projektu: 98 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 55 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 dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny oraz rozpoczęto prace budowlane. 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 | al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa

Dystans do Centrum

 10 min

Dystans do lotniska im. Chopina

 20 min

Dystans do Dworca Centralnego

 12 min



GLÓWNE ATUTY:

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

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 12.165 mkw. (I etap)
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Koszty projektu: 62,5 mln PLN (I 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 przekazano plac budowy Generalnemu Wykonawcy - Mostostal Warszawa S.A. Sprzedaż lokali mieszkalnych rozpoczęło 16 listopada 2017 r.

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



GLÓWNE ATUTY:

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

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 40.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2018/2019
- Zakończenie: 2020/21 (I etap), 2022/2024 (II etap)
- Koszty projektu: 421 mln PLN

STATUS PRAC:

Prowadzone są prace rozbiórkowe, które zakończą się 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 40 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: 12.600 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:

Projekt zakłada realizację projektu biurowo-handlowego, którego głównym założeniem jest efektywność wynikająca z optymalnie zaprojektowanej powierzchni użytkowej. Dostęp do budynku biurowego zapewniony będzie przez wewnętrzny plac z urządzoną zielenią. Obiekt zapewni izolację akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej.

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: 180 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 biurowego. Obecnie trwają prace infrastrukturalne na terenie przyszłej budowy hotelu.

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.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

11. Lewandów I (Geodezyjna) | Lewandów, 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: 41 mln PLN (I etap)

STATUS PRAC:

Złożono wniosek o pozwolenie na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9.716 mkw. Trwa postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017 złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest w pierwszej połowie 2018 r.

12. Instalatorów | ul. Instalatorów 7C, Warszawa

Dystans do Centrum

 24 min

Dystans do lotniska im. Chopina

 31 min

Dystans do Dworca Centralnego

 24 min



GLÓWNE ATUTY:

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

GLÓWNE PARAMETRY:

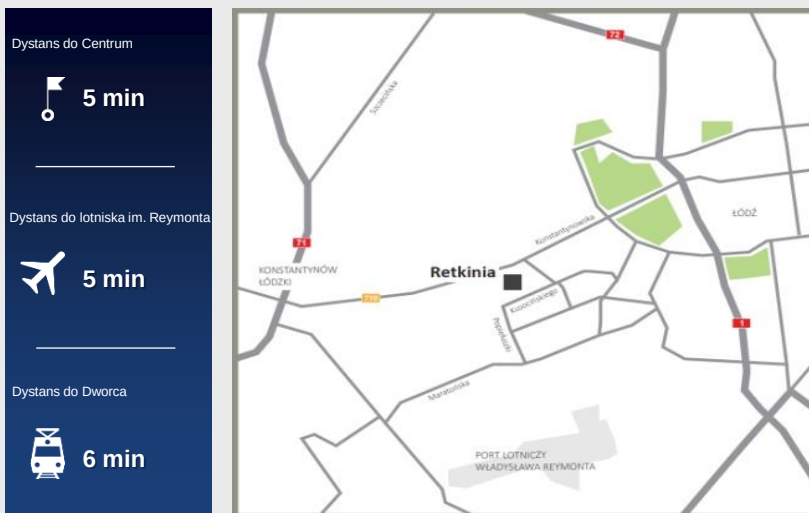
- PUM: 4.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2020
- Zakończenie: 2022
- Koszty projektu: 18 mln PLN

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. Rozstrzygnięto przetarg na wybór wykonawcy prac rozbiórkowych istniejących budynków i budowl.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

13. Projekt Mieszkaniowy Retkinia | Retkinia, Łódź



GŁÓWNE ATUTY:

- Obiekty mieszkaniowe
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

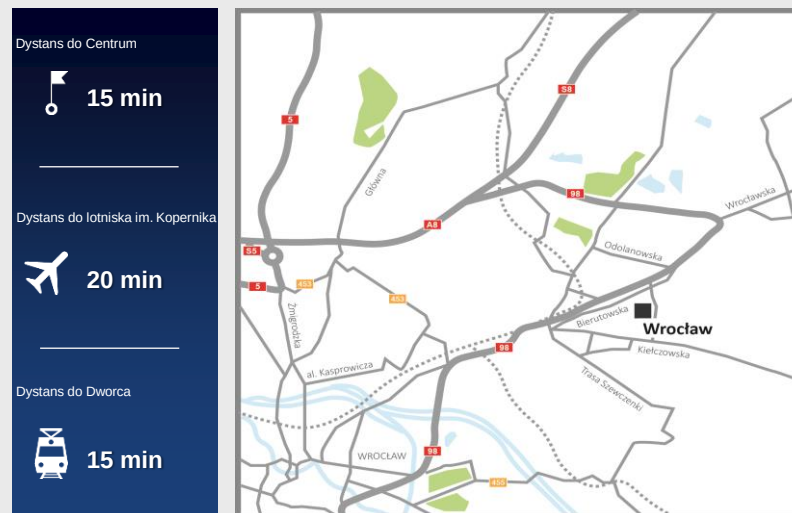
GŁÓWNE PARAMETRY:

- 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 Kusińskiego. 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:

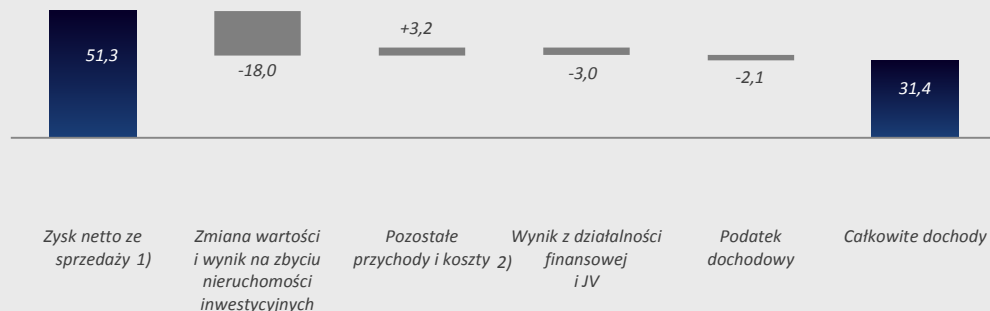
- GLA: 17.954 mkw.
- Rozpoczęcie: 2019
- Zakończenie: 2022/2023
- Koszty projektu: 74,1 mln PLN

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.



Sprawozdanie z całkowitych dochodów

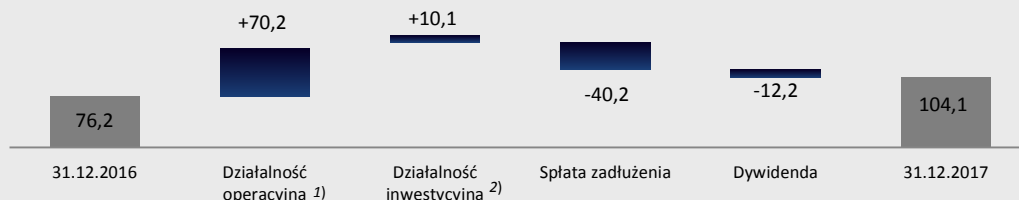


1) wynik z najmu 81,2 mln PLN, wynik z działalności deweloperskiej 0,1 mln PLN, wynik z pozostałej działalności 1,4 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży -31,4 mln PLN

2) głównie rozwiązywanie rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej 3,0 mln PLN, otrzymane odszkodowania 1,9 mln PLN, aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych -1,5 mln PLN, aktualizacja wartości należności -0,2 mln PLN



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

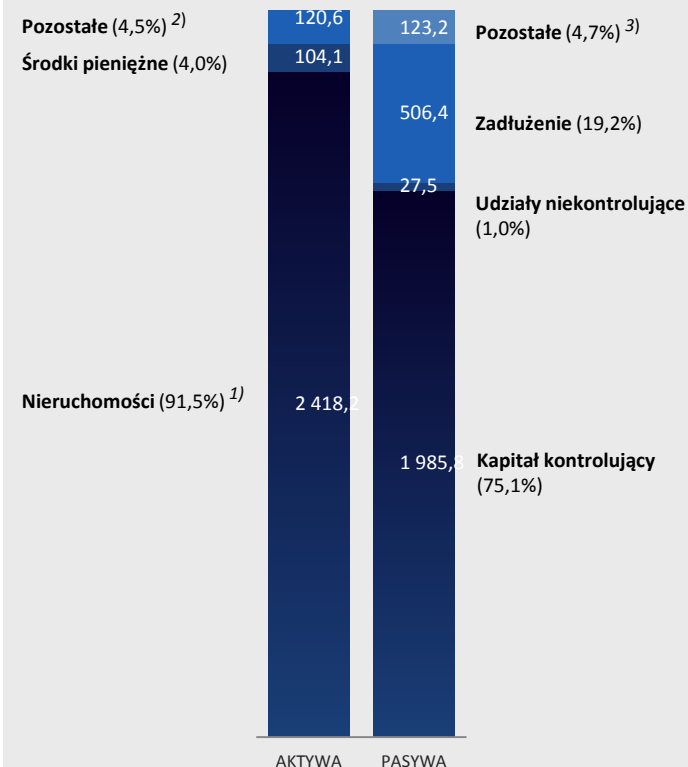


1) skorygowana EBITDA 52,1 mln PLN, kapitał obrotowy z dz. deweloperskiej -7,1 mln PLN, pozostałe kapitały obrotowe 18,1 mln PLN, podatek dochodowy -1,0 mln PLN, VAT od transakcji w GK 8,1 mln PLN

2) Sprzedaż udziałów w spółce współzależnej 23,4 mln PLN, sprzedaż nieruchomości 13,0 mln PLN, otrzymana dywidenda od spółki współzależnej 1,1 mln PLN, odsetki od lokat bankowych 0,6 mln PLN, nadkłady na nier. inwest., rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne -16,1 mln PLN, dopłata do kapitału spółki współzależnej -5,4 mln PLN, udzielenie pożyczki spółce współzależnej -6,5 mln PLN



Sprawozdanie z sytuacji finansowej

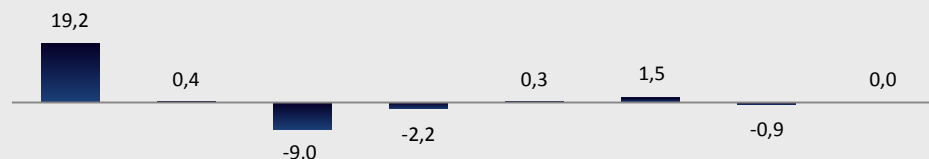


1) nieruchomości inwestycyjne: 2 270,2 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 78,8 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 45,8 mln PLN, do sprzedaży: 23,4 mln PLN

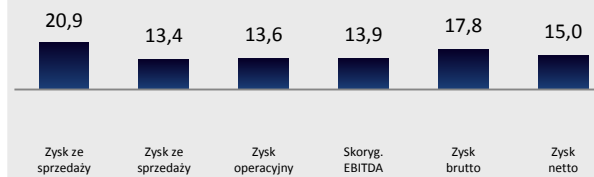
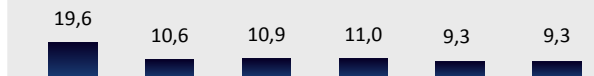
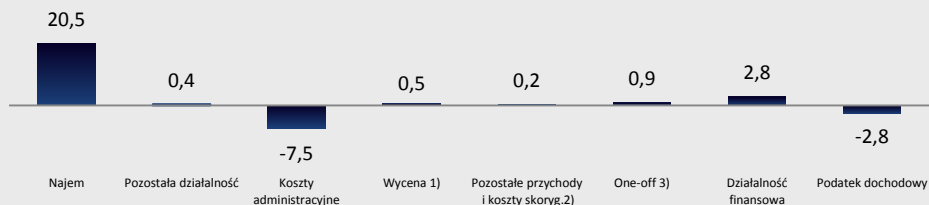
2) w tym odroczone podatek dochodowy: 54,2 mln PLN, należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 32,0 mln PLN, inwestycje w JV: 5,7 mln PLN

3) rezerwy: 60,4 mln PLN, zobowiązania: 40,0 mln PLN, odroczone podatek dochodowy: 21,8 mln PLN, zaliczki deweloperskie 1,0 mln PLN

4Q 2017



3Q 2017

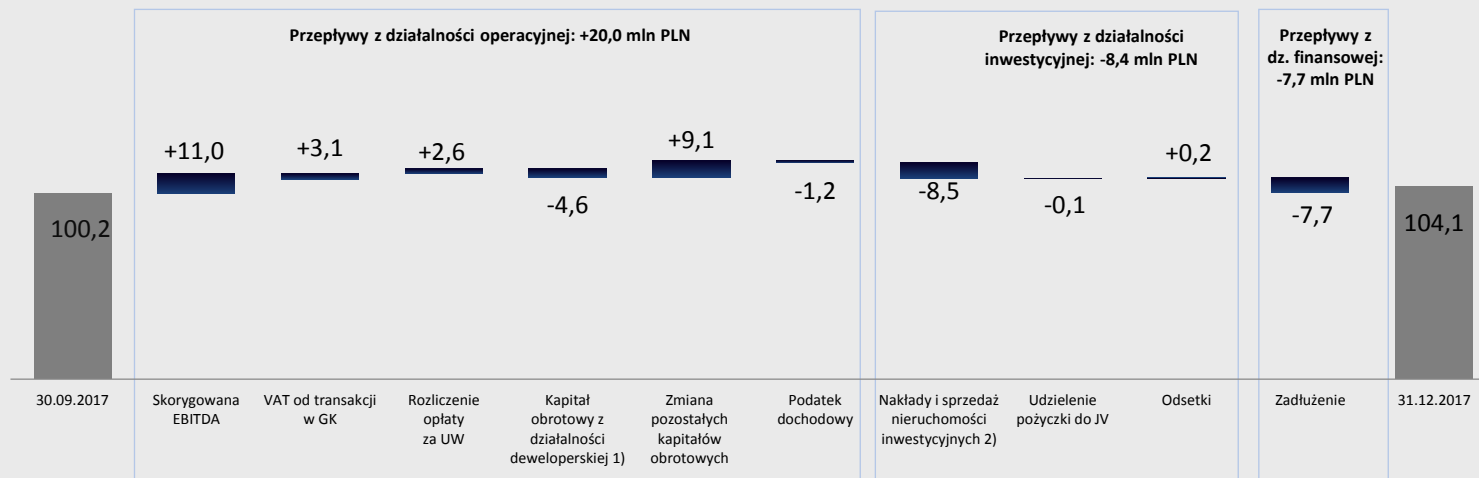


- Niższy wynik z najmu głównie w efekcie wyższych kosztów najmu związanych z zimowym sezonem.
- Stabilny wynik z pozostałej działalności
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w wyniku intensyfikacji reklamy związanej z realizowanymi projektami deweloperskimi, analiz związanych z potencjalną akwizycją spółki
- Spadek wartości nieruchomości głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN
- Stabilny poziom pozostałych przychodów i kosztów.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 4Q to głównie rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3,0 mln PLN), odpis aktualizujący wart. nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-1,4 mln PLN), rezerwę na roszczenia z lat ubiegłych (0,1 mln PLN); w 3Q to odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość (0,3 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (0,5 mln PLN) oraz rozwiązanie rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych (0,1 mln PLN)
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV z uwagi na ujęcie w 3Q zysku ze sprzedaży udziałów w JV z SEGRO częściowo skompensowany wyższymi przychodami finansowymi w 4Q związanymi z wyceną instrumentów finansowych

1) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (4Q: -2,2 mln PLN, 3Q: 0,5 mln PLN)

2) korekta o odpis aktualizujący wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (4Q: 1,4 mln PLN, 3Q: -0,5 mln PLN), rozwiązanie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (4Q: - 3,0 mln PLN, 3Q: 0,0 mln PLN); rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości (4Q: -0,1 mln PLN, 3Q: -0,1 mln PLN), odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości (4Q: 0,0 mln PLN, 3Q: -0,3 mln PLN)

3) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycje 1, 2



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

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

Wzrost środków pieniężnych o 3,9 mln PLN (3,9%).

Pozytywny wpływ:

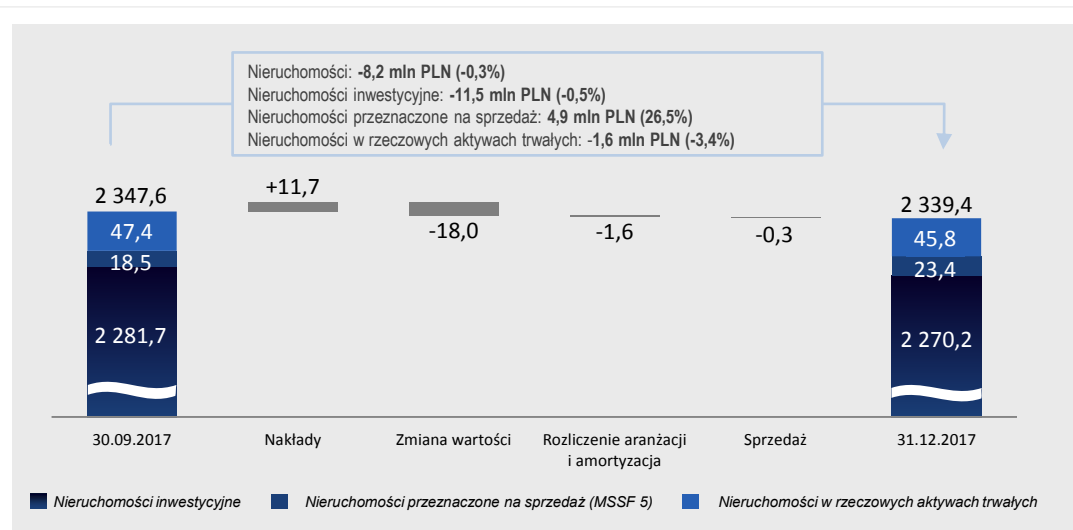
- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (11,0 mln PLN),
- zwrotu VAT od transakcji w GK (3,1 mln PLN),
- rozliczenia zapłaconych z góry opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – UW (2,6 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (9,1 mln PLN),
- odsetek od lokat bankowych (0,2 mln PLN)

Negatywny wpływ:

- zmiany kapitałów obrotowych z działalności deweloperskiej wynikających głównie z rozwiązania rezerwy na naprawy i odszkodowania (-3,0 mln PLN) oraz poniesionych nakładów (-1,9 mln PLN)
- zapłaty bieżącego podatku dochodowego (-1,2 mln PLN),
- nakładów netto na nieruchomości pomniejszonych o zaliczki na sprzedaż nieruchomości (-8,3 mln PLN), i nakładów rzeczowe aktywa trwałe (-0,2 mln PLN),
- udzielenie pożyczki do JV (-0,1 mln PLN),
- spląty zadłużenia finansowego (-7,7 mln PLN)



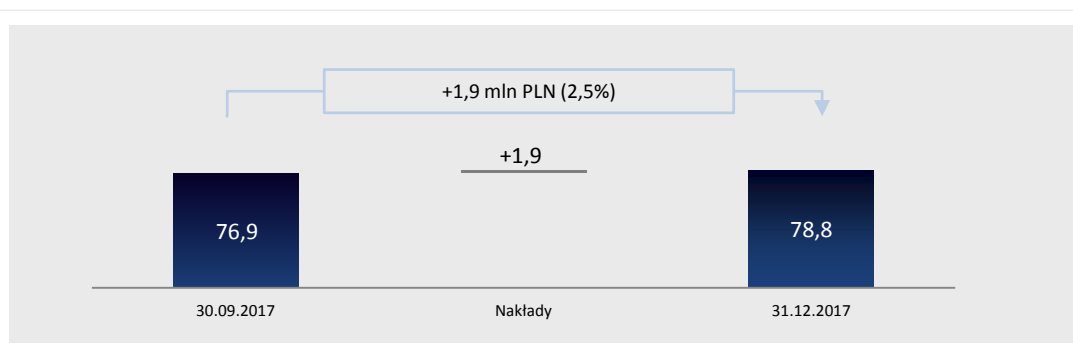
Nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż (MSSF 5) i w rzeczowych aktywach trwałych



- 11,7 mln PLN nakładów na modernizację i aranżację nieruchomości
- -16,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych, głównie w wyniku zmiany kursu EUR/PLN, 0,3 mln PLN zmiany wartości nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, -1,4 mln PLN odpisu wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych
- -1,4 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -0,3 mln PLN sprzedaż nieruchomości (Olsztyn, Wincentowo)



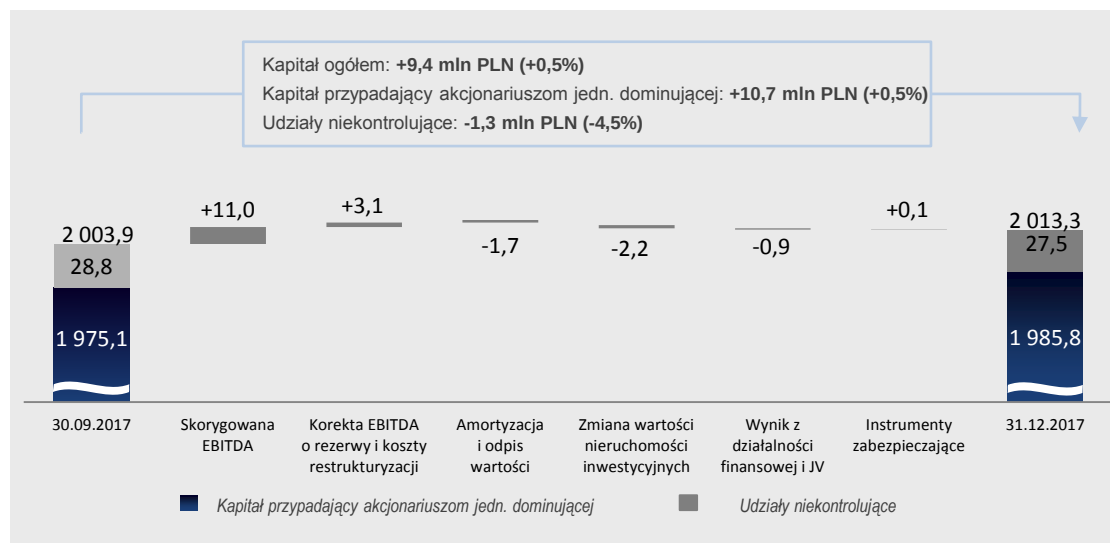
Zapasy deweloperskie



- 1,9 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK, Lewandów
- Na 31.12.2017 w zapasie pozostawał 1 wybudowany lokal.



Kapitał własny

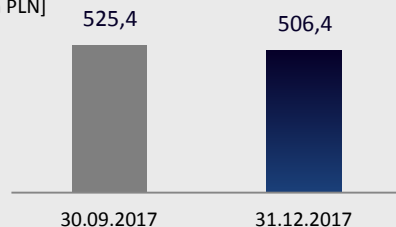


- Zwiększenie kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie zysku netto (9,3 mln PLN) powiększonego o wycenę instrumentów zabezpieczających (0,1 mln PLN) oraz zmianę struktury własnościowej (1,3 mln PLN)
- Zmniejszenie udziałów niekontrolujących w efekcie zmiany struktury własnościowej (-1,3 mln PLN)

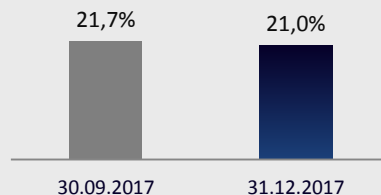


Zadłużenie i LTV

Zadłużenie
[mln PLN]

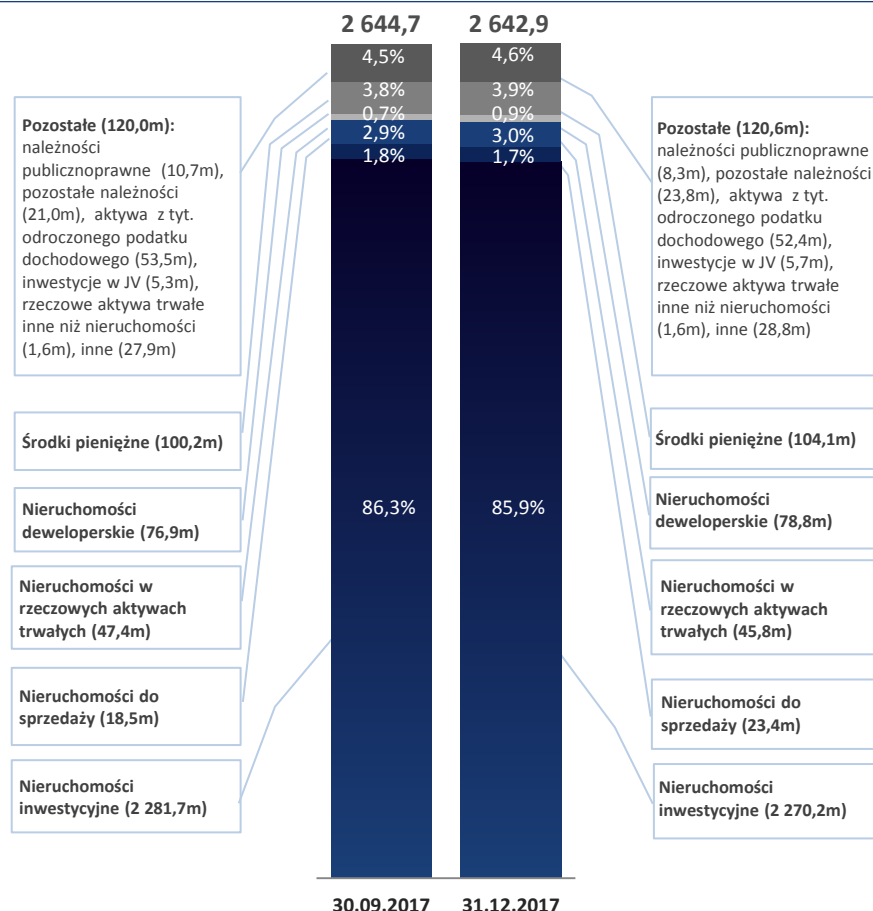


LTV
[%]

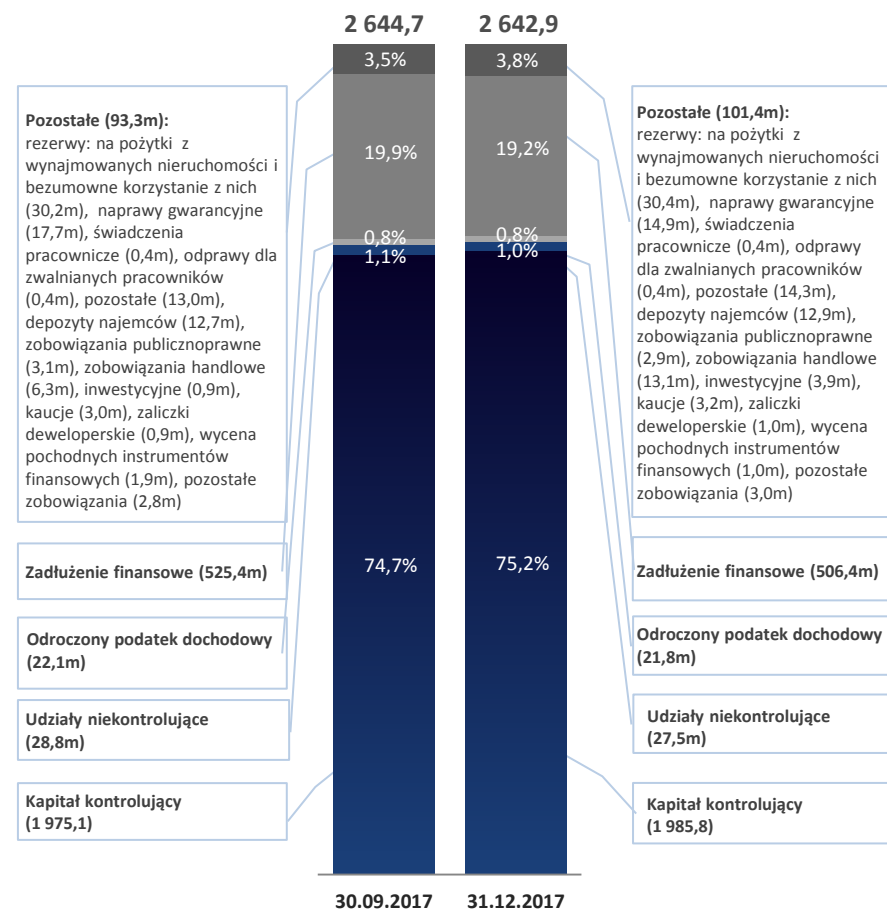


- Zadłużenie z tytułu kredytów 506,1 mln PLN, w tym 85% w EUR (431,0 mln PLN) i 15% w PLN (75,1 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,3 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada
- Zmniejszenie zadłużenia o 19,0 mln PLN w efekcie wyceny kredytów w walutach obcych w kwocie 14,4 mln PLN i spłaty kredytów w kwocie 4,7 mln PLN, częściowo skompensowane wyceną kredytu w zamortyzowanym koszcie 0,1 mln PLN

Aktywa



Pasywa



- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 6,3 mln PLN w efekcie zmiany wartości (-18,0 mln PLN), aranżacji i amortyzacji (-1,6 mln PLN) oraz sprzedaży (-0,3 mln PLN), częściowo skompensowane nakładami (13,6 mln PLN).

- Zmniejszenie zadłużenia o 19,0 mln PLN do poziomu 19,2% aktywów w efekcie dokonanych spłat (4,7 mln PLN) oraz zmiany kursu EUR/PLN (14,4 mln PLN), częściowo skompensowanych wyceną kredytu w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN)



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



Dane na dzień 31.12.2017 r.

▶ WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

■ ABSORPCJA NETTO IVQ 2017 [mkw.]: **390.890** ▲ IIIQ 2017: 116.300

■ NOWA POWIERZCHNIA IVQ 2017 [mkw.]: **287.752** ▲ IIIQ 2017: 73.500

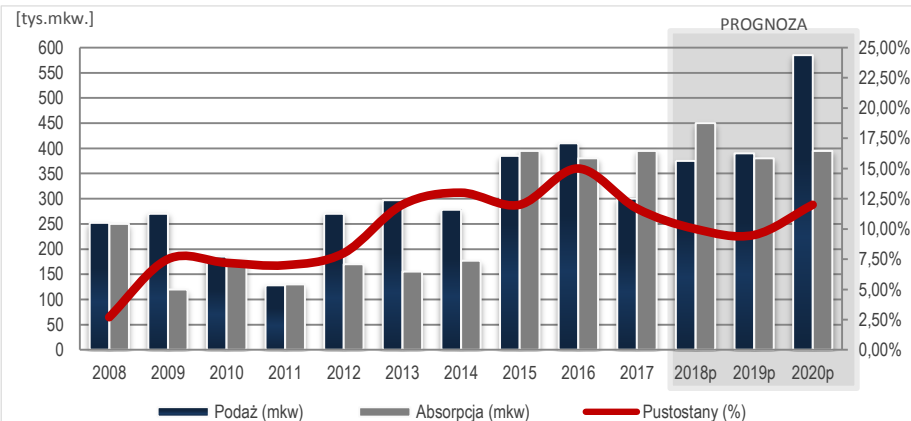
■ CAŁKOWITE ZASOBY IVQ 2017 [mln mkw.]: **5,28** ▲ IIIQ 2017: 5,22

■ PUSTOSTANY IV Q 2017 [mkw.]: **615.662** ▼ IIIQ 2017: 670.000

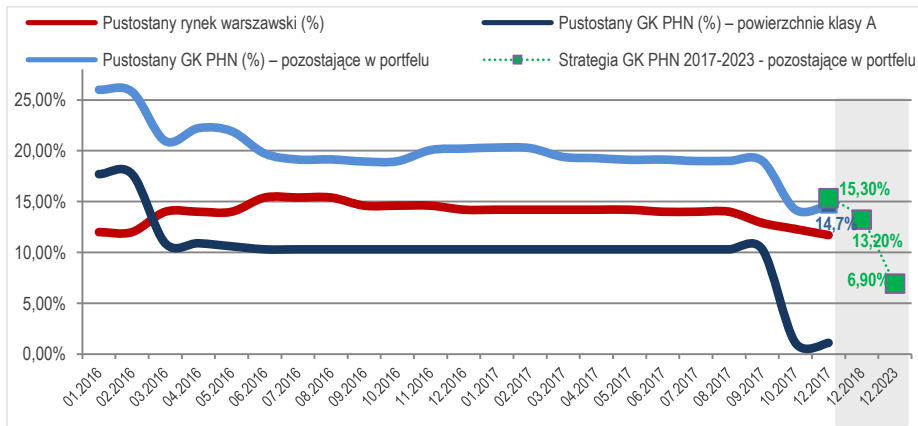
■ WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW IV Q 2017 [%]: **11,7** ▼ IIIQ 2017: 12,9

■ UDZIAŁ PRE LET IVQ 2017 [%]: **15,5** ▲ IIIQ 2017: 14,0

▶ PODAŻ , ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



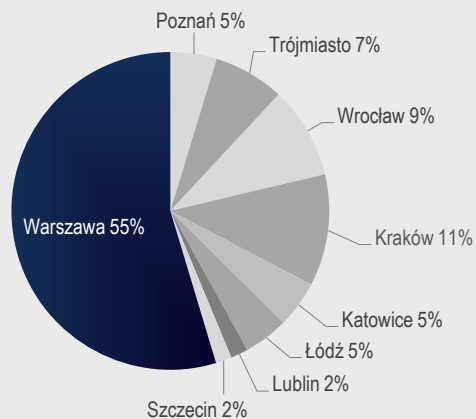
▶ PUSTOSTANY RYNEK vs PUSTOSTANY W PHN



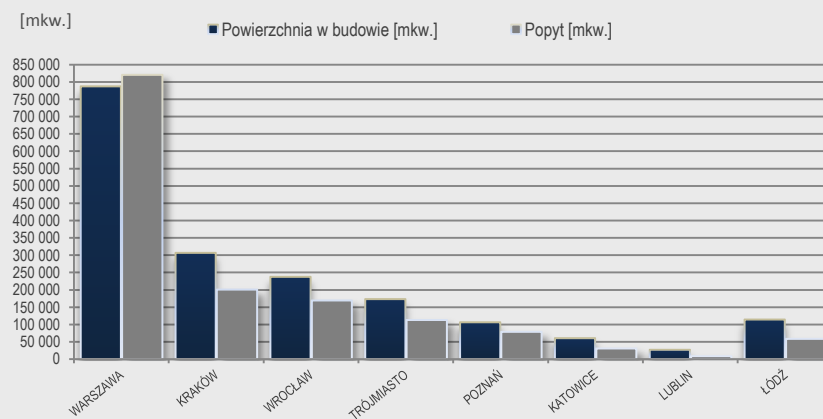
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (dane na dzień 31.12.2017 r.)

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m ²]	POPYT [m ²]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/m ² /miesiąc]
WARSZAWA	5 283 500	787 000	820 100	12-22
KRAKÓW	1 099 600	306 500	200 800	13,2-15,5
WROCŁAW	905 800	237 300	169 500	13-15,5
TRÓJMIASTO	697 800	173 000	113 200	12-15,5
KATOWICE	460 600	60 300	30 900	12,2-14,5
POZNAŃ	454 400	106 200	78 200	13,5-17
ŁÓDŹ	437 800	114 100	58 500	12-13,5
LUBLIN	170 900	26 800	8 800	11-13

▶ NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



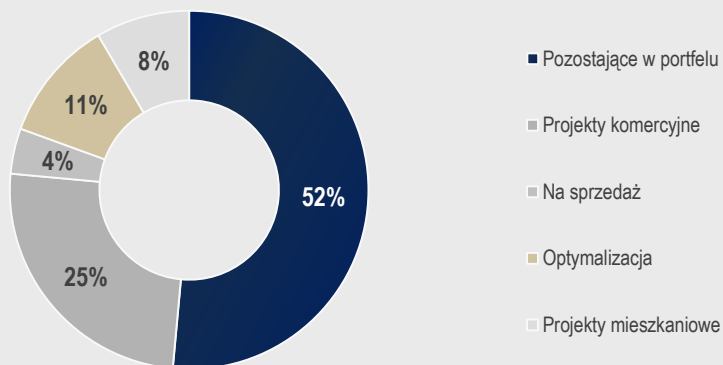
▶ POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



Struktura geograficzna portfela i najemców

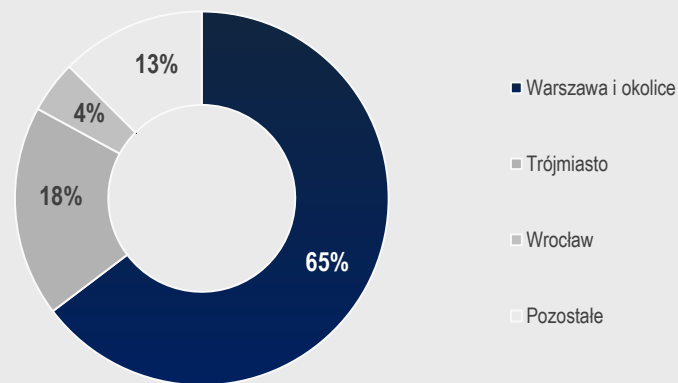
► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

[% wartości godziwej]



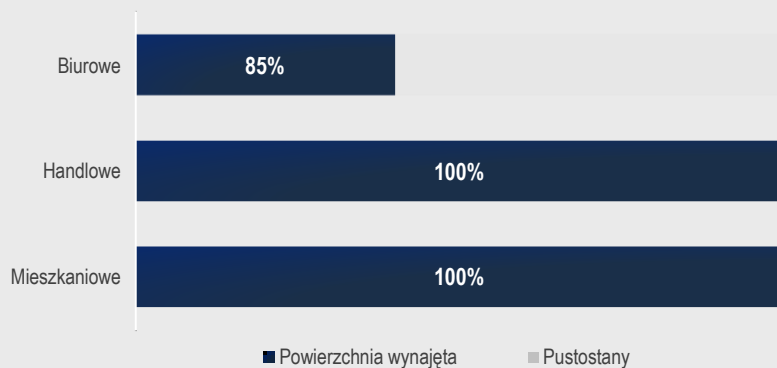
► STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY

[% wartości godziwej]



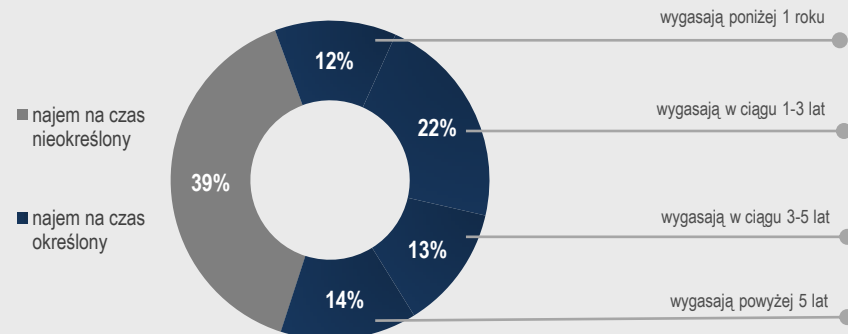
► STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU

[% powierzchni]



► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY

[% GLA]



4. DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2017 rok

	4Q2017	3Q2017
Przychody ze sprzedaży	39,9	39,1
Koszty działalności	(20,3)	(18,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	19,6	20,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,0)	(7,5)
Wynik netto ze sprzedaży	10,6	13,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,2)	0,5
Pozostałe przychody	4,5	1,6
Pozostałe koszty	(2,7)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	10,2	15,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,2	(0,5)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,4	(0,5)
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	-	(0,3)
Amortyzacja	0,3	0,3
EBITDA	14,1	14,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(3,0)	-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,1)	(0,1)
Skorygowana EBITDA	11,0	13,9

	4Q2017	3Q2017
Przychody ze sprzedaży	37,7	36,9
Koszty działalności	(18,5)	(16,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	19,2	20,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,3)	(5,8)
Wynik netto ze sprzedaży	12,9	14,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,2)	0,5
Pozostałe przychody	1,5	1,6
Pozostałe koszty	(1,3)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	10,9	16,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,2	(0,5)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,1	(0,5)
Odszkodowania za wyłączenie nieruchomości	-	(0,3)
Amortyzacja	0,2	0,2
EBITDA	13,4	15,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,1)	(0,1)
Skorygowana EBITDA	13,3	15,1

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

► POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

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

► NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	4Q2017	3Q2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,1)
Wynik netto ze sprzedaży	(2,2)	(1,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(2,2)	(1,1)
EBITDA	(2,2)	(1,1)
Skorygowana EBITDA	(2,2)	(1,1)

► WYNIK WEDŁUG EPRA

	2017	2016
Wynik netto segmentu najem	37,5	38,9
Wynik netto segmentu najem według EPRA	53,4	45,9
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	32,8	33,0

► EPRA NIY

	2017	2016
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 850,7	1 916,6
Wynik z najmu według EPRA	80,9	68,6
EPRA NIY	4,3%	3,5%

► EPRA NAV I EPRA NNAV

	2017	2016
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 985,7	1 965,2
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,8	20,8
EPRA NAV	2 007,5	1 986,0
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	6,9	6,6
EPRA NNAV	2 014,4	1 992,6



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

