

WZROST EFEKTYWNOŚCI ZARZĄDZANIA Grupą Kapitałową PHN

Reprezentatywne wskaźniki
w okresie od stycznia 2016 do października 2017

- 📍 **EFEKTYWNOŚĆ NAJMU**
- 📍 **REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO**
- 📍 **WSKAŹNIKI FINANSOWE**
- 📍 **KONTROLA KOSZTÓW**
- 📍 **ŁAD ORGANIZACYJNY**



EFEKTYWNOŚĆ NAJMU (OBECNY CORE BUSINESS)

**Posiadana przez Grupę Kapitałową PHN
powierzchnia GLA ^{1/}
mkw.**

styczeń 2016
261 165

październik 2017
277 174

ZMIANA
↑ +6%

**Posiadana przez Grupę Kapitałową PHN
powierzchnia klasy „A” ^{2/}
mkw.**

styczeń 2016
59 472

październik 2017
84 570

↑ +42%

**Poziom pustostanów
w nieruchomościach przeznaczonych
do wynajęcia ^{3/}
[%]**

styczeń 2016
25,7

październik 2017
14,6

↑ -43%

**Dochodowość nieruchomości (YIELD) ^{4/}
[%]**

grudzień 2015
5,0

czerwiec 2017
5,7

↑ +14%

Strategia PHN zakłada osiągnięcie dla tego wskaźnika poziomu >6,0% do roku 2023. Poprawa wyników została osiągnięta pomimo dużej podaży powierzchni biurowej (np. w 2016 r. 500 tys. metrów kwadratowych w samej tylko Warszawie), a co za tym idzie, malejącemu poziomowi średnich czynszów na rynku najmu nieruchomości.

Zysk operacyjny z najmu (mln PLN)

2015
60,1

2017 ^{5/}
83,0

↑ +38%

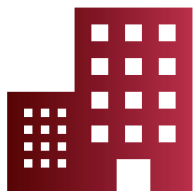
1/ uwzględniono nieruchomości z portfela bilansowego z wyłączeniem powierzchni trwale niewynajmowanej i przeznaczonej na potrzeby własne, dane na październik 2017 nie obejmują GLA nieruchomości podlegających rozbiórce (Świętokrzyska 36 i Al. Wilanowska 372) oraz planowanych do rozbiórki (Instalatorów 7c)

2/ portfel klasy A w segmencie „Pozostające w portfolio” z wyłączeniem powierzchni na potrzeby własne

3/ w segmencie „Pozostające w portfolio”, październik 2017 - estymacja

4/ z segmentu „Pozostające w portfolio”

5/ zannualizowane dane za 2017 r. stanowiące dwukrotność danych za pierwsze półrocze 2017 r., dane nie stanowią prognozy Grupy Kapitałowej PHN



REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO

Prowadzone wyburzenia budowlane (w celu przygotowania terenu pod przyszłe inwestycje)

1. Gdynia / ul. Rybickiego
2. Warszawa / Świętokrzyska 36
3. Warszawa / Wilanowska 372

styczeń 2016

1



październik 2017

3



ZMIANA

↑ **+200%**

Uzyskane prawomocne pozwolenia na budowę

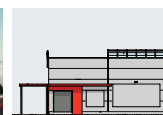
1. Osiedle mieszkaniowe „Prymasa Tysiąclecia” (etapy I i II)
2. Pawilon handlowy „Lewandów”
3. Pruszków / Hale logistyczne „Parzniew” (I, II, III i IV)
4. Gdynia / Osiedle mieszkaniowe „Yacht Park”
5. Gdynia / Marina

styczeń 2016

liczba: **3**

łączna powierzchnia:

57 100 mkw.



październik 2017

liczba: **9**

łączna powierzchnia:

129 071 mkw.



↑ **+200%**
+126%

Prowadzone prace budowlane (bez wyburzeń)

1. Osiedle mieszkaniowe „Prymasa Tysiąclecia” etap I
2. Hala logistyczna „Parzniew” etap I

styczeń 2016

liczba: **0**

łączna powierzchnia:

0 mkw.



październik 2017

liczba: **2**

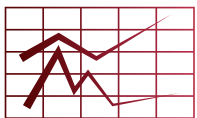
łączna powierzchnia:

28 126 mkw.



↑ **+∞%**





WSKAŹNIKI FINANSOWE

Skorygowana EBITDA

2015
32,2

2017 ^{5/}
54,4

↑ +69%

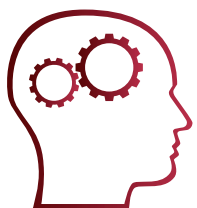
Koszty administracyjne / wartość aktywów inwestycyjnych

Strategia PHN zakłada osiągnięcie dla tego wskaźnika poziomu 0,7 w roku 2023.

2015
1,6

2017 ^{6/}
1,2

↑ -25%



KONTROLA KOSZTÓW

Średni miesięczny poziom kosztów podstawowej działalności operacyjnej (mln PLN)

2015
7,5

2017 ^{5/}
6,2

↑ -17%

Wynik szczególnie zadowalający, biorąc pod uwagę wynikający ze zmiany przepisów prawa wzrost minimalnego wynagrodzenia, w tym stawek godzinowych za umowy zlecenia, co jest szczególnie istotne przy kosztach eksploatacji nieruchomości (ochrona, sprzątanie, konserwacja).

Średni miesięczny poziom kosztów administracyjnych (mln PLN)

2015
3,2

2017 ^{5/}
2,5

↑ -22%

^{5/} zannualizowane dane za 2017 r. stanowiące dwukrotność danych za pierwsze półrocze 2017 r., dane nie stanowią prognozy Grupy Kapitałowej PHN

^{6/} zannualizowane dane wynikowe za 2017 r. stanowiące dwukrotność danych za pierwsze półrocze 2017 r., oraz stan danych bilansowych na 30 czerwca 2017 r., dane nie stanowią prognozy Grupy Kapitałowej PHN



ŁAD ORGANIZACYJNY

1. Opracowanie aktualizacji Strategii Grupy Kapitałowej PHN S.A.

2. Wdrożenie polityk i procedur w obszarach, które wcześniej pozostawały nieuregulowane:

- Regulamin Komitetu Strategii i Inwestycji Rady Nadzorczej (w związku z powołaniem tego Komitetu po raz pierwszy)
- Polityka zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki PHN S.A.
- Polityka współpracy PHN przy współpracy z podmiotami trzecimi w zakresie inwestycji
- Polityka ujawnień Grupy Kapitałowej PHN S.A.
- Polityka bezpieczeństwa danych osobowych
- Regulamin wynajmu nieruchomości spółek Grupy Kapitałowej PHN S.A.
- Instrukcja Kancelaryjna
- Procedura monitoringu i dochodzenia należności Grupy Kapitałowej PHN S.A.
- Zasady gospodarowania środkami ochrony indywidualnej oraz odzieżą i obuwiem roboczym

3. Aktualizacja i optymalizacja polityk, procedur i instrukcji operacyjnych:

- Regulamin Komitetu Audytu Rady Nadzorczej
- Regulamin Zarządu
- Regulamin Organizacyjny
- Instrukcja wnoszenia spraw pod obrady Zarządu
- Regulamin wynagradzania
- Instrukcja postępowania w związku z dopuszczeniem do pracy nowego pracownika, zmianą stanowiska lub rozwiązaniem stosunku pracy
- Instrukcja organizacji i rozliczania podróży służbowych
- Regulamin zarządzania flotą samochodów służbowych
- Regulamin korzystania z sieci IT
- Instrukcja korzystania z komputerów przenośnych i nośników zewnętrznych
- Regulamin audytu wewnętrznego
- Zasady sprawowania nadzoru właścicielskiego nad spółkami Grupy Kapitałowej PHN
- Zasady wynagradzania członków organów spółek zależnych
- Regulamin użytkowania kart płatniczych
- Regulamin zbywania nieruchomości
- Regulamin dokonywania zamówień towarów i usług

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**