



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA 2018

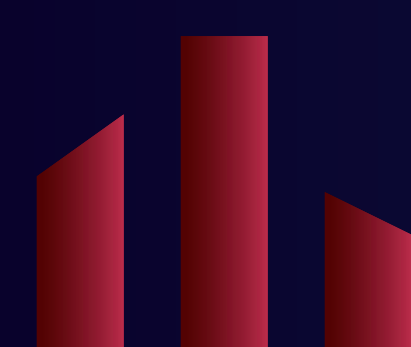
PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 20 MARCA 2019



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



AGENDA

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

- REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO
- NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA
- NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

2. SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE

3. DANE FINANSOWE

4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



1. Prawomocne pozwolenie na budowę oraz wybór generalnego wykonawcy inwestycji przy ul. Świętokrzyskiej 36

ŚWIĘTOKRZYSKA 36:

- Prawomocne pozwolenie na budowę otrzymane we wrześniu 2018 r.
- Trwa procedura wyłonienia generalnego wykonawcy
- Bezpośredni dostęp do stacji II linii metra - Rondo ONZ
- Atrakcyjna lokalizacja w sercu Centralnego Obszaru Biznesu

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 37 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 2021 (I etap) / 2024 (II etap)
- Koszt: 470 mln PLN





2. Realizacja nowego sklepu dla SKI TEAM na warszawskim Lewandowie

SKI TEAM - LEWANDÓW:

- W styczniu 2019 r. zakończono budowę i przekazano budynek do użytkowania
- Inwestycja została zakończona przed planowanym terminem
- Pierwszy etap inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnej na terenie Białotęki
- Umowa najmu podpisana na 15 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 5 lat

PODSTAWOWE PARAMETRY:

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





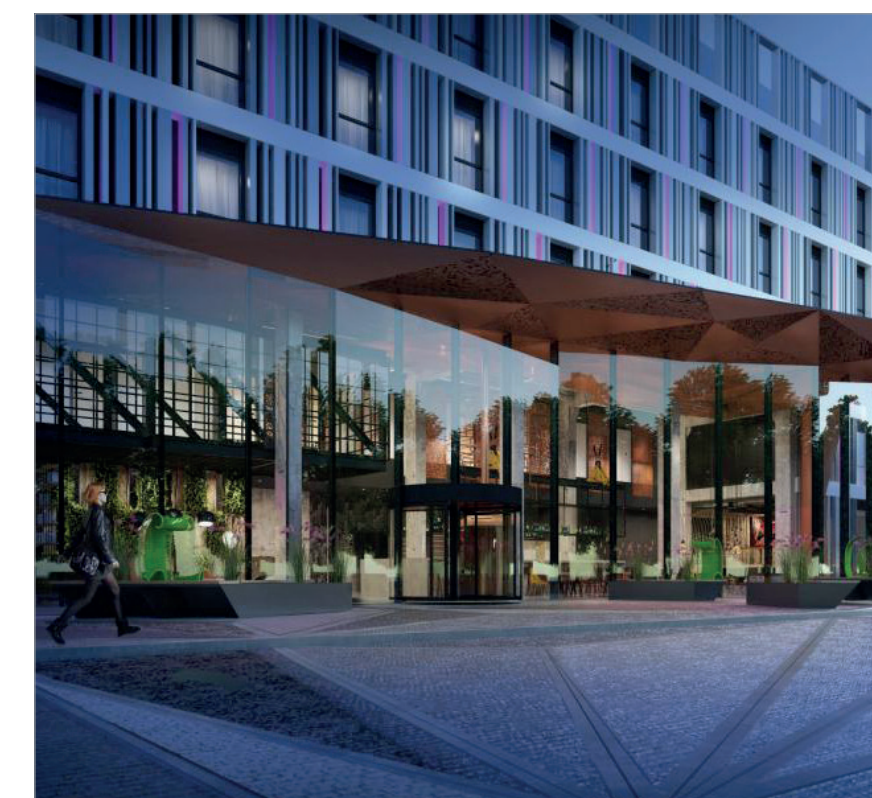
3. Rozpoczęcie budowy hotelu Moxy w Poznaniu dla PHH

MOXY - POZNAŃ:

- PHN inwestorem zastępczym przy realizacji Hotelu Moxy w Poznaniu
- Bezpośrednie sąsiedztwo Portu Lotniczego Poznań-Ławica
- Postawiony jest budynek w stanie surowym, trwa docieplanie budynku z zewnątrz
- Otwarcie hotelu planowane jest do końca 2019 r.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 5 300 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2018
- Termin zakończenia: 2019





4. Wybór PHH na operatora hotelu Moxy i Residence Inn przy al. Wilanowskiej 372

WILANOWSKA 372:

- Planowana budowa dwóch obiektów hotelowych - MOXY i RESIDENCE INN
- Polski Holding Hotelowy wybrany na operatora hotelu
- Zakończono prace rozbiórkowe istniejącego budynku biurowego
- Prowadzone postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 15 500 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2019
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Koszt: 131 mln PLN





5. Komercjalizacja inwestycji magazynowej Hillwood & PHN Pruszków

HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW:

- 100% komercjalizacji kompleksu magazynowego HILLWOOD&PHN Pruszków
- Najemcy: DPD Polska, Cosentino, Westwing, Rexxer, Sopro, Qlink, Mazop, CAT LC
- Docelowa wielkość parku wyniesie około 55 tys. mkw. GLA
- Doskonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 55 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2017
- Termin zakończenia: 2020
- Koszt: 175 mln PLN





6. Realizacja projektu Marina Yacht Park w Basenie Prezydenta w Gdyni

MARINA YACHT PARK:

- Marina Yacht Park powstaje w atrakcyjnej lokalizacji w Basenie Prezydenta w Gdyni
- Projekt realizowany w połączeniu z inwestycją Yacht Park
- Zakończono prace przy części nawodnej
- Trwają prace związane z budową bosmanatu

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Liczba miejsc: 120 jednostek
- Termin rozpoczęcia budowy: 2017
- Termin zakończenia: 2019
- Koszt: 12 mln PLN





7. Sprzedaż mieszkań: Yacht Park, VIS À VIS WOLA I, VIS À VIS WOLA II

YACHT PARK



57

umowy deweloperskie

4

umowy rezerwacyjne

66% apartamentów wystawionych obecnie na sprzedaż

VIS À VIS WOLA I



192

umowy deweloperskie

8

umowy rezerwacyjne

94% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II



80

umowy deweloperskie

29

umowy rezerwacyjne

43% mieszkań dostępnych w II etapie



1. Nowe przedsięwzięcia

1. Podjęcie rozmów o objęciu przez Skarb Państwa nowej emisji akcji PHN w drodze subskrypcji prywatnej w zamian za wkład niepieniężny
2. Działanie ma na celu maksymalizację wartości spółek i wykorzystanie efektu synergii
3. Głównym kierunkiem aktywności gospodarczej Chemobudowy Kraków jest realizowanie inwestycji budowlanych w szerokim spektrum specjalności budowlanych
4. Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki wynajmuje powierzchnie biurowe w budynku w centrum Katowic przy Placu Grunwaldzkim 8-10 o powierzchni 17 tys. mkw.





2. Nowe przedsięwzięcia

Nawiązanie współpracy z **PKP, XCITY i PHH**



PHN, PKP, Xcity Investment oraz Polski Holding Hotelowy podpisali list intencyjny, na podstawie którego rozpoczęta została współpraca przy komercyjnym zagospodarowaniu nieruchomości będących w zasobach PKP.

Nawiązanie współpracy z **PFRN**



PHN i PFR Nieruchomości podpisali list intencyjny w sprawie ustalenia zasad współpracy, mających na celu rozpoznanie możliwości wspólnego zaangażowania przy projektach inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Zakup budynków biurowych na **Wilanowie od POLNORD**



PHN i Grupa Polnord podpisali list intencyjny w sprawie nabycia przez PHN budynków biurowych „Betheone” oraz Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park” położonych przy ul. Branickiego 15-17 w Warszawie, o powierzchni 17.580 mkw.



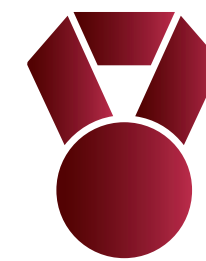
Nagrody i wyróżnienia

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.

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.

Nagroda „THE BEST ANNUAL REPORT 2017”



PHN po raz czwarty został nagrodzony w konkursie „The Best Annual Report 2017” organizowanym przez Instytut Rachunkowości i Podatków. PHN otrzymał wyróżnienie miesięcznika „Rachunkowość” za najlepsze sprawozdanie finansowe w sWIG80.



PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

6,9 % ▲

12M 2018: **160,0**
12M 2017: **149,7**



ZYSK NETTO

[mln pln]:

52,2 % ▲

12M 2018: **47,8**
12M 2017: **31,4**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

[mln pln]:

78,6 % ▲

12M 2018: **65,2**
12M 2017: **36,5**



EBITDA

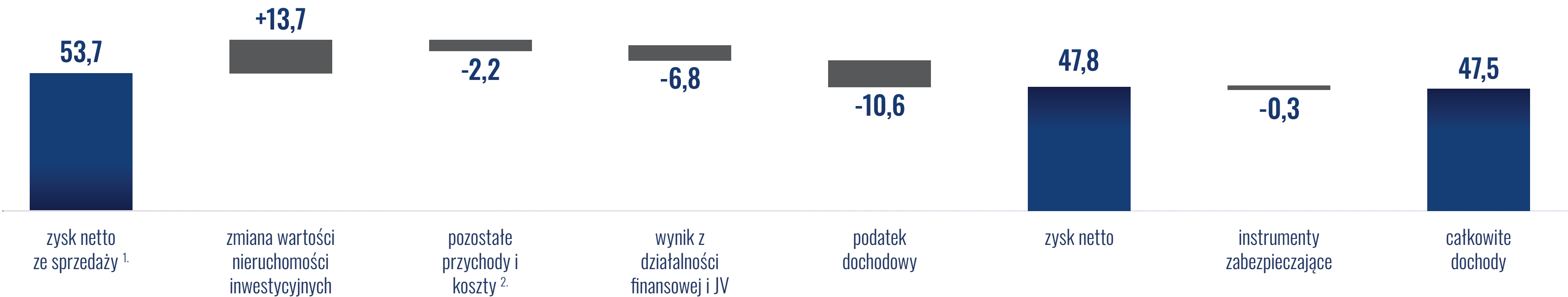
[mln pln]:

77,1 % ▲

12M 2018: **66,6**
12M 2017: **37,6**

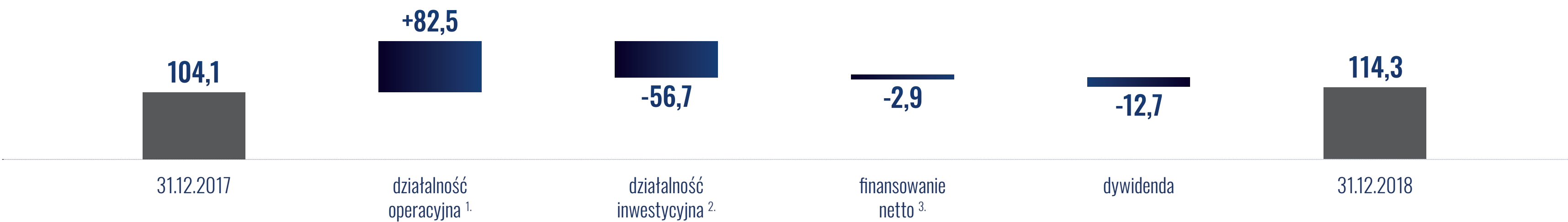


• Sprawozdanie z całkowitych dochodów



- 1. wynik z najmu 84,6 mln PLN, wynik z działalności deweloperskiej 0,1 mln PLN, wynik z pozostałej działalności 1,3 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży -32,3 mln PLN
- 2. głównie uregulowanie statusu prawnego nieruchomości 2,2 mln PLN, przychody za bezumowne korzystanie z nieruchomości 1,5 mln PLN, rozwiązanie rezerw 1,1 mln PLN, aktualizacja wartości aktywów finansowych netto -2,7 mln PLN, utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej -3,9 mln PLN

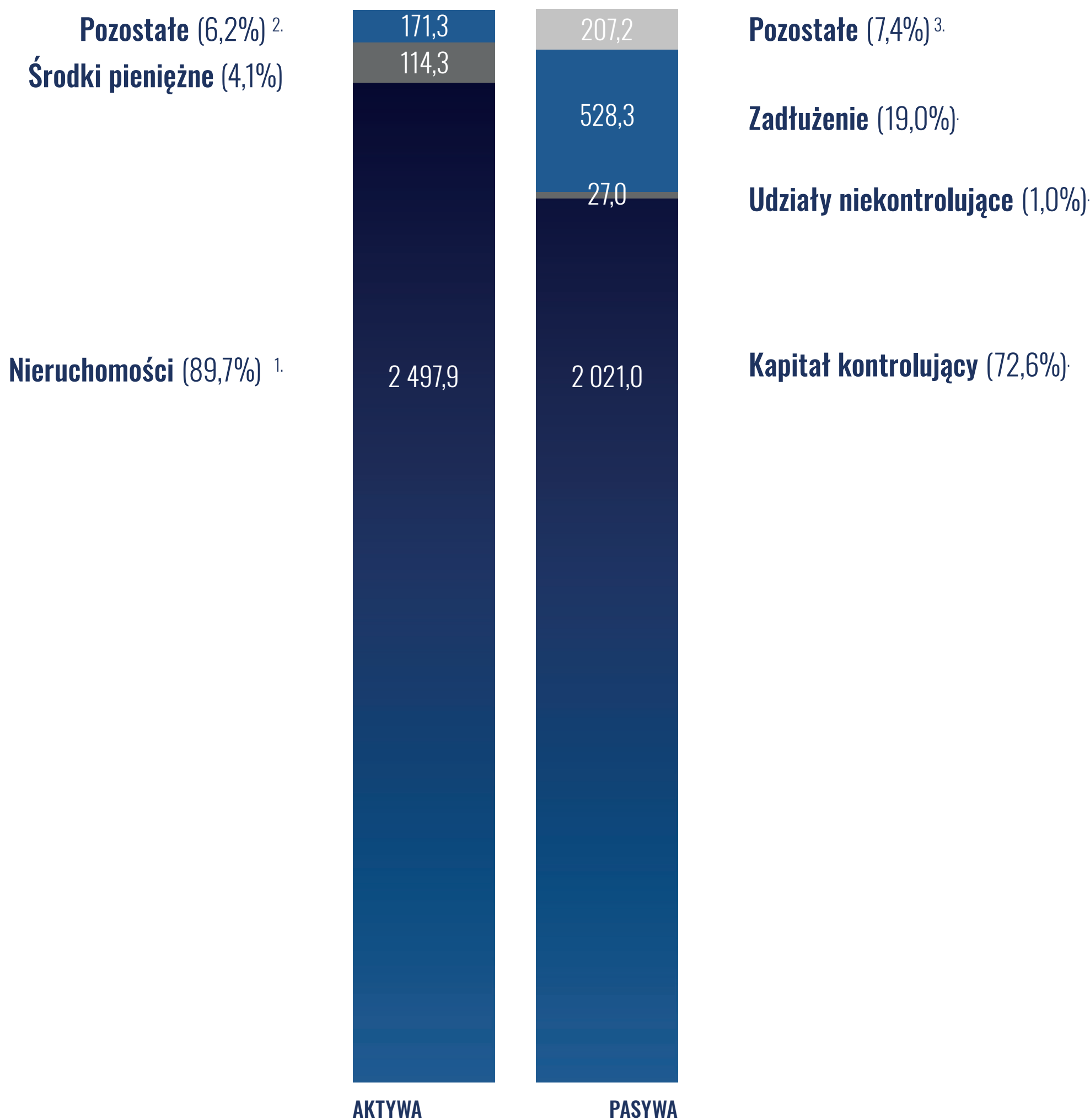
• Sprawozdanie z przepływów pieniężnych



- 1. skorygowana EBITDA 54,3 mln PLN, kapitał obrotowy z dz. deweloperskiej 21,7 mln PLN, pozostałe kapitały obrotowe 15,4 mln PLN, podatek dochodowy -8,9 mln PLN
- 2. Sprzedaż nieruchomości 19,8 mln PLN, odsetki od lokat bankowych 0,5 mln PLN, nadkłady na nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne -48,0 mln PLN, udzielenie pożyczki spółce współzależnej -29,0 mln PLN
- 3. Zaciągnięcie kredytu 42,3 mln PLN, spłata kredytów -45,1 mln PLN, spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego -0,1 mln PLN



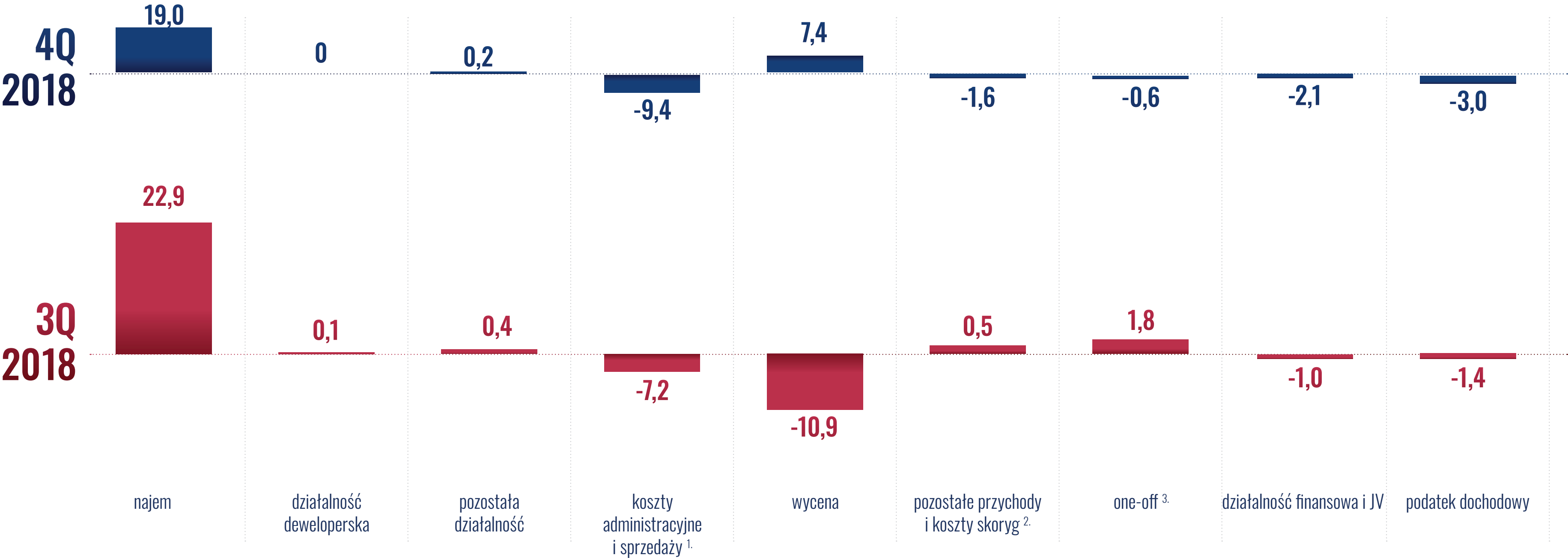
• Sprawozdanie z sytuacji finansowej



1. nieruchomości inwestycyjne: 2 320,7 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 131,6 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 45,6 mln PLN

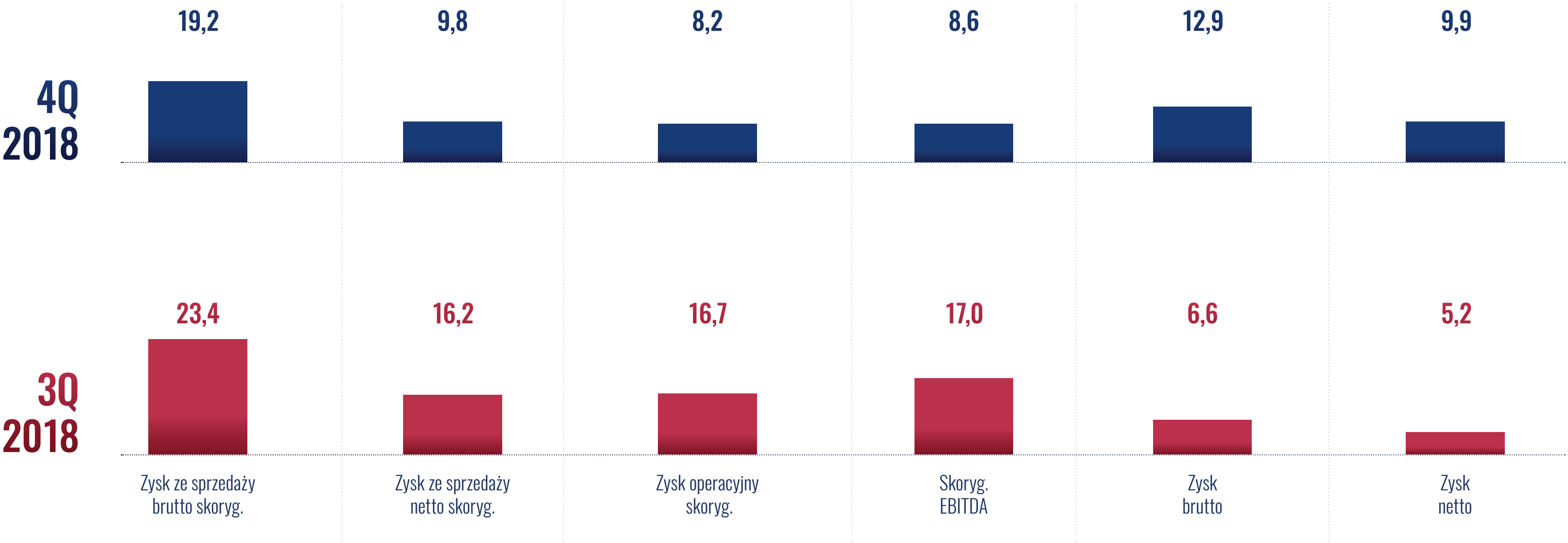
2. w tym odroczony podatek dochodowy: 53,6 mln PLN, należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 40,1 mln PLN, inwestycje w JV: 12,9 mln PLN

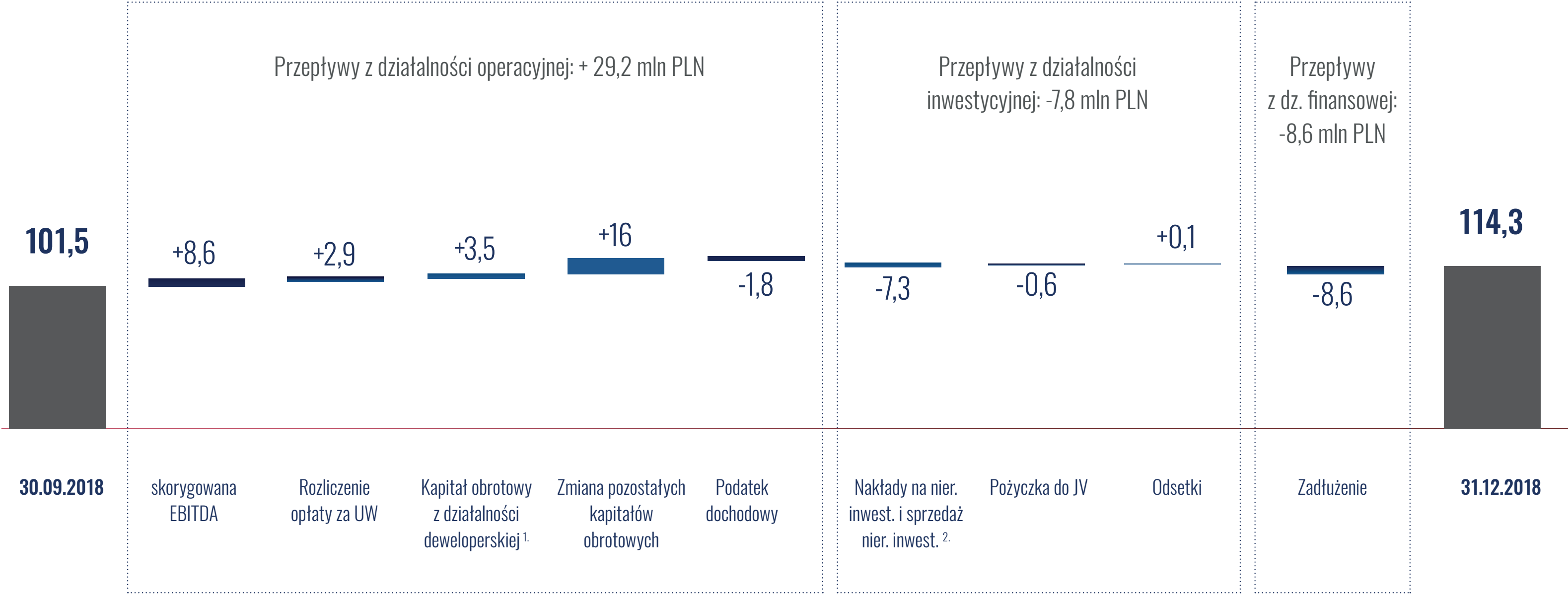
3. rezerwy: 69,9 mln PLN, zobowiązania: 50,6 mln PLN, odroczony podatek dochodowy: 22,8 mln PLN, zaliczki deweloperskie: 63,9 mln PLN



- Niższy wynik z najmu z uwagi na wyższe koszty remontów i konserwacji i wyższe koszty utrzymania nieruchomości w sezonie zimowym oraz niższe przychody z uwagi na ujęcie w 3Q jednorazowych przychodów z tytułu ustanowienia służebności,
- Niższy wynik z działalności deweloperskiej w związku z rozpoznaniem w 3Q przychodami z tytułu sprzedaży miejsca garażowego w Parzniewie oraz z tytułu zmian lokatorskich w inwestycjach deweloperskich,
- Niższy wynik z pozostałej działalności w związku z niskim sezonem hotelowym w 4Q,
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w wyniku wyższych wypłaconych wynagrodzeń i wyższych kosztów usług doradczych
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie zmiany warunków na rynku nieruchomości, nakładów na projekty, nowych najmów oraz wzrostu kursu EUR/PLN,
- Niższe pozostałe przychody głównie z uwagi na rozpoznanie jednorazowego przychodu z tytułu uregulowania statusu prawnego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Olimpijskiej 9 oraz przychodów z tytułu rozwiązania rezerw w 3Q oraz wyższe koszty z powodu dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i zmianę struktury odliczania podatku VAT w 4Q,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 4Q to dokonanie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,4 mln PLN), utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,2 mln PLN), w 3Q to uregulowanie statusu prawnego nieruchomości (2,2 mln PLN), utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,4 mln PLN),
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku kosztów z tytułu wyceny instrumentów finansowych oraz wyższych kosztów odsetek od kredytów wynikających głównie ze zmiany kursu EUR/PLN oraz wyższych odsetek od kredytu obrotowego.

1. koszty administracyjne (4Q: 8,6 mln PLN, 3Q: 6,3 mln PLN) i koszty sprzedaży (4Q: 0,9 mln PLN, 3Q: 0,9 mln PLN)
2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (4Q: -0,2 mln PLN, 3Q: -0,4 mln PLN), odpis aktualizujący wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (4Q: -0,4 mln PLN, 3Q: 0,0 mln PLN, uregulowanie statusu prawnego nieruchomości 4Q: 0,0 mln PLN; 3Q: 2,2 mln PLN),
3. zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 2





¹⁾ miana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
²⁾ netto nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych

Wzrost środków pieniężnych o 12,8 mln PLN (12,6%).

Pozytywny wpływ:

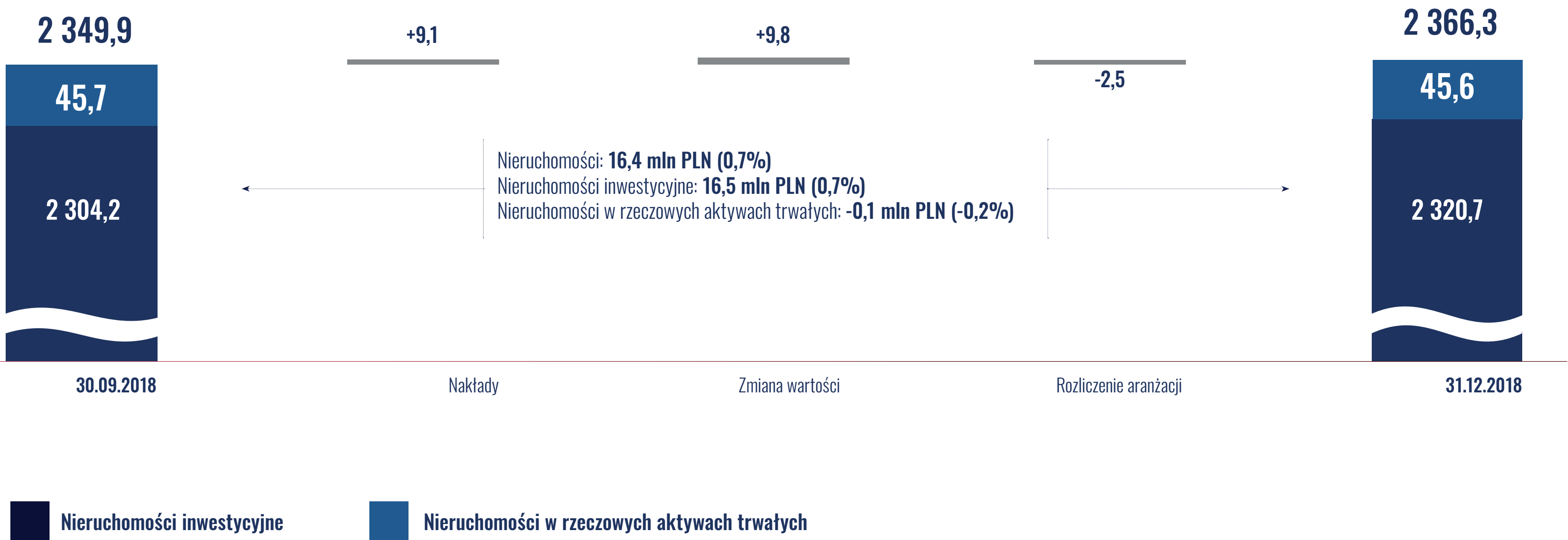
- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (8,6 mln PLN),
- rozliczenia zapłaconych z góry opłat za użytkowanie wieczyste gruntów (2,9 mln PLN),
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłacanych przez klientów (3,5 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (16 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- zapłaconego podatku dochodowego (-1,8 mln PLN),
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-11,4 mln PLN), poniesionych nakładów na budowę Mariny Jachtowej (-6,0 mln PLN), nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (-0,4 mln PLN), częściowo skompensowane sprzedażą nieruchomości do jednostki współzależnej (10,5 mln PLN),
- pożyczki do spółki współzależnej (-0,6 mln PLN),
- zmiany salda zadłużenia netto (-8,6 mln PLN).



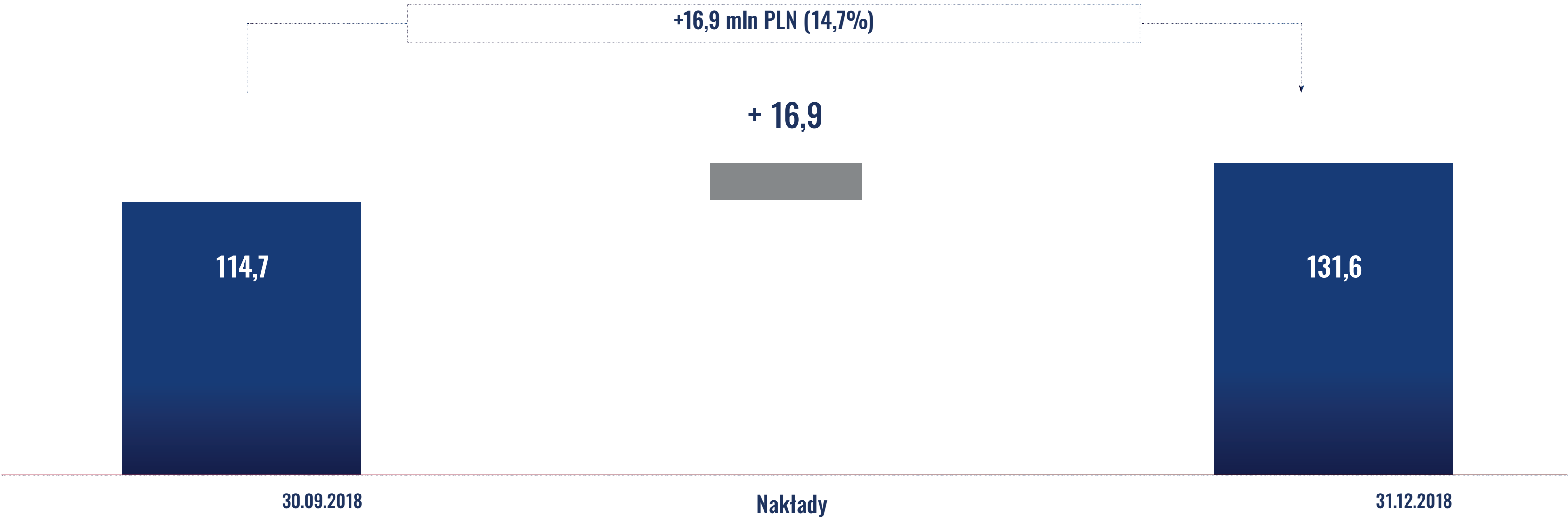
Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 4,2 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości, oraz 4,9 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych.
- 9,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w wyniku zmiany warunków na rynku nieruchomości, nakładów na projekty, nowych najmów oraz wzrostu kursu EUR/PLN.
- -0,1 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych,
- -2,5 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości



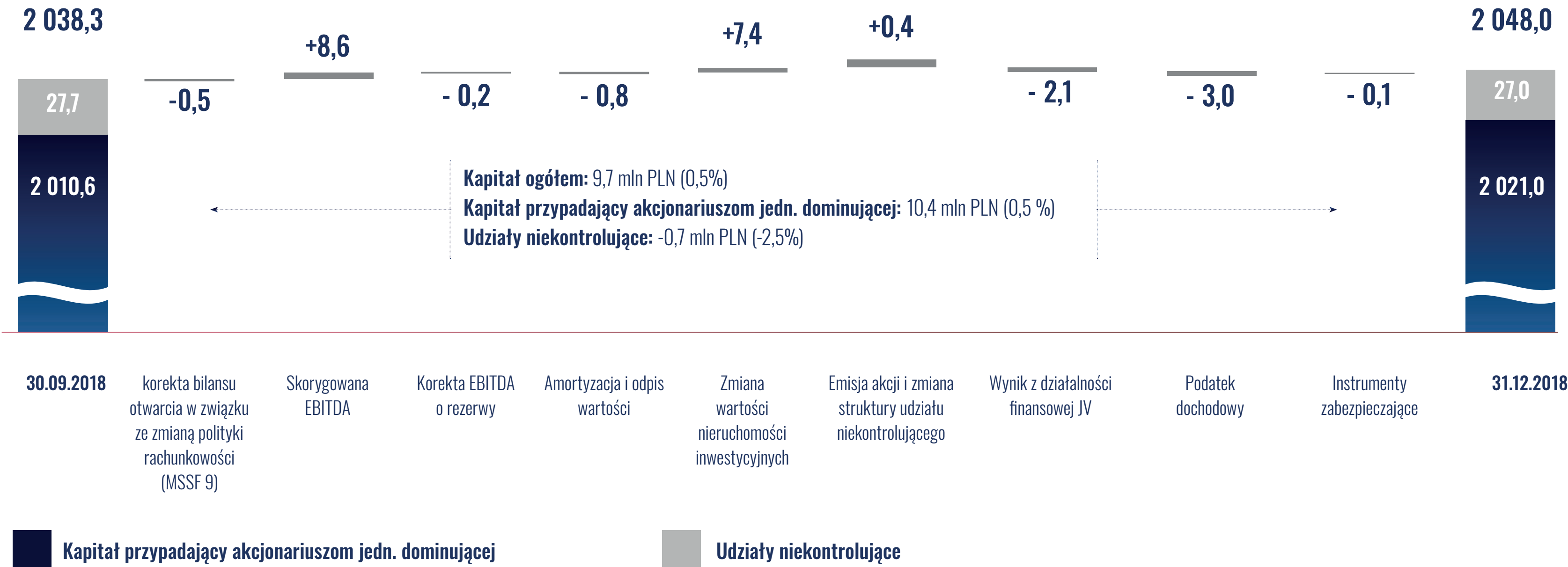
• Zapasy deweloperskie



- 16,9 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park.



• Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (9,9 mln PLN), emisji akcji (0,1 mln PLN) i zmiany struktury udziału niekontrolującego (0,9 mln PLN), częściowo skompensowane zmianami w kapitale własnym wynikającymi z wdrożenia MSSF 9 (-0,5 mln PLN).
- Spadek udziałów niekontrolujących głównie w wyniku zmiany struktury udziałów (-0,6 mln PLN).



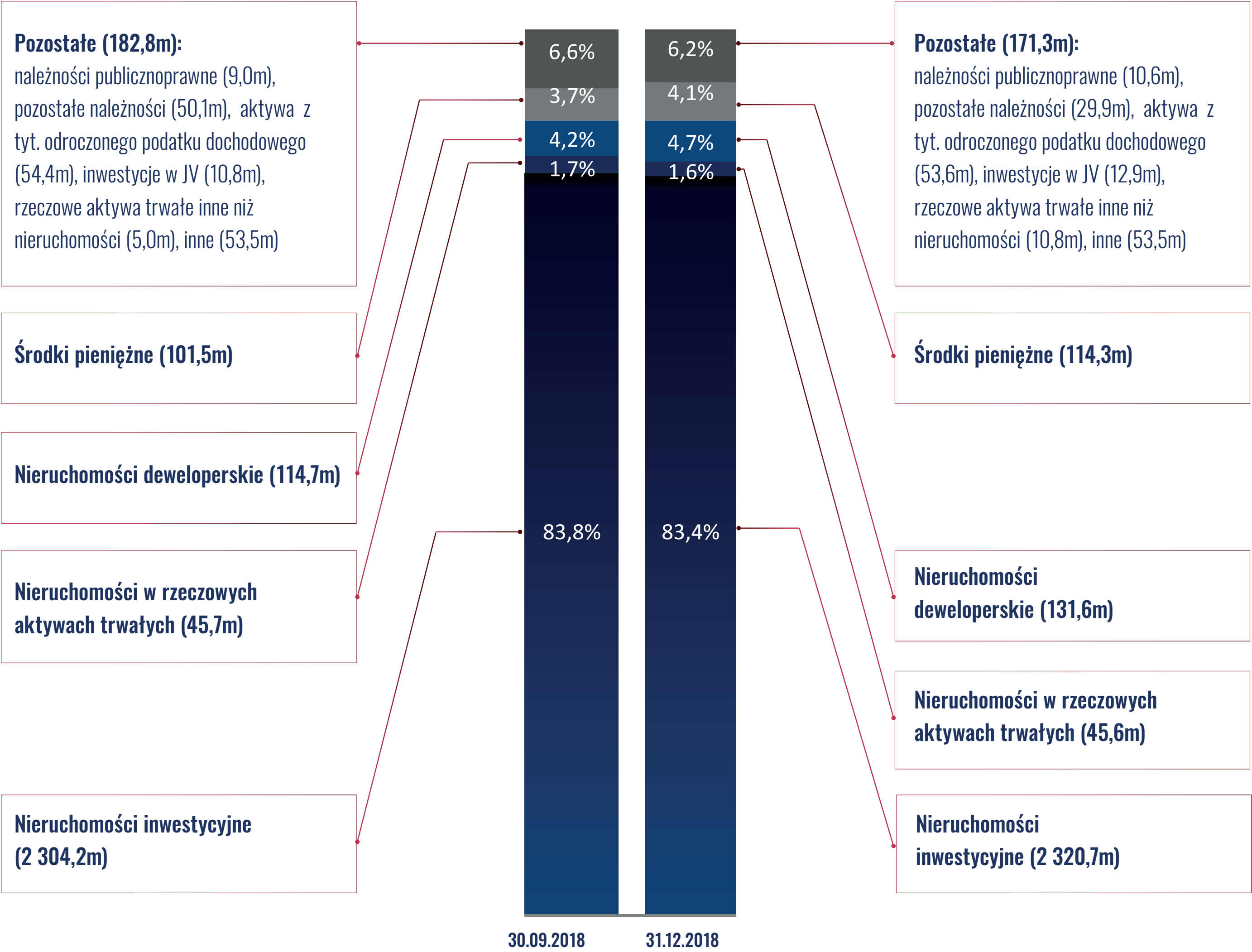
• Zadłużenie i LTV



- Zadłużenie z tytułu kredytów 528,1 mln PLN, w tym 81% w EUR (426,2 mln PLN) i 19% w PLN (101,9 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,2 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz kredyt obrotowy zaciągnięty przez PHN na zakup gruntów.
- Spadek zadłużenia o 2,7 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (19,5 mln PLN), częściowo skompensowane uruchomieniem transzy kredytu obrotowego (14,0 mln PLN) i wzrostem kursu EUR/PLN (2,8 mln PLN).



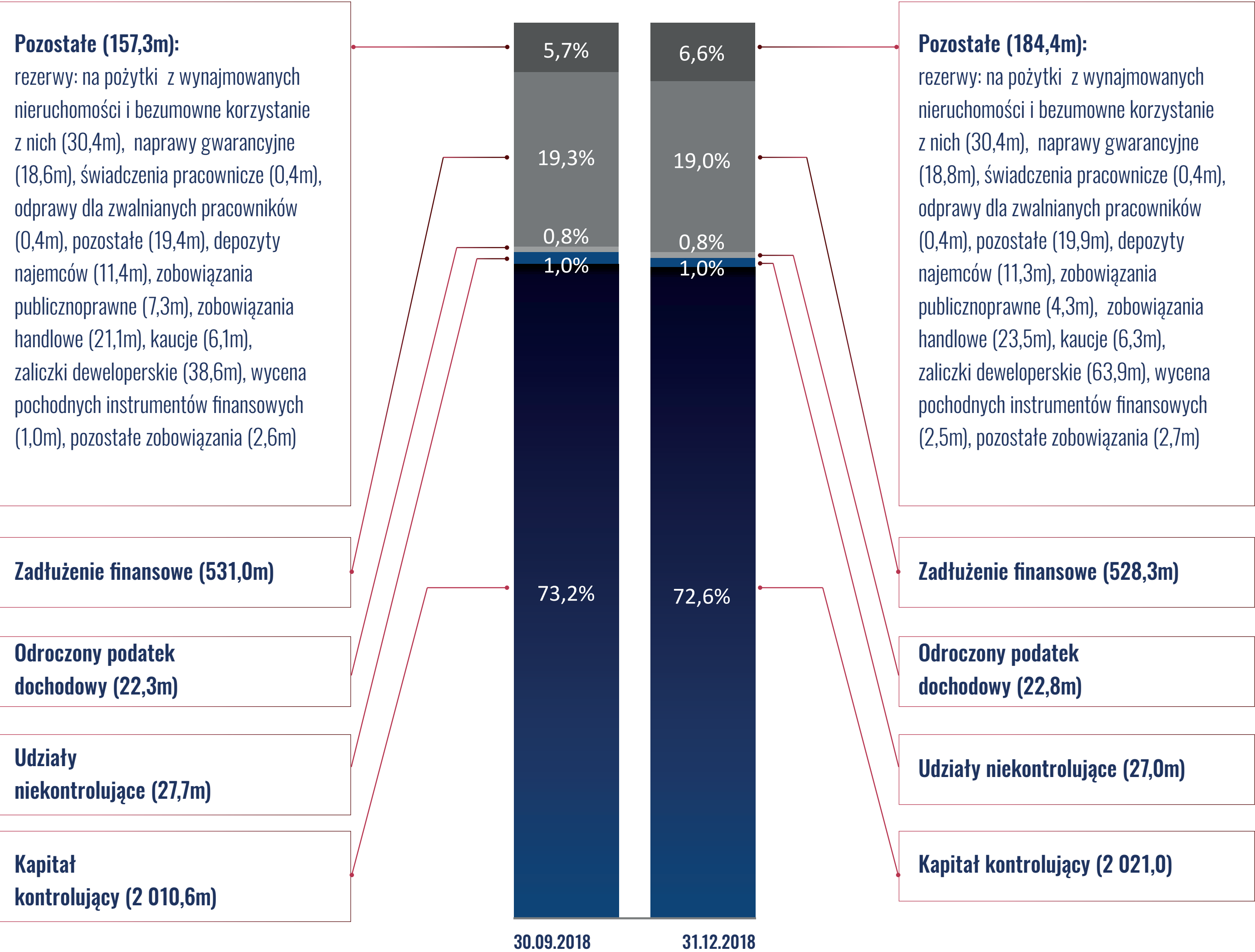
Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 33,3 mln PLN w efekcie wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (9,9 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (9,1 mln PLN) i deweloperskie (16,9 mln PLN), częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,5 mln PLN) i zmianą wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,1 mln PLN)



Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park)
- Zmniejszenie zadłużenia o 2,7 mln PLN do poziomu 19,0% aktywów w efekcie w efekcie dokonanych spłat (19,5 mln PLN), częściowo skompensowane uruchomieniem transzy kredytu obrotowego (14,0 mln PLN), wzrostem kursu EUR/PLN (2,8 mln PLN).

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [mkw.]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN]	
PROJEKTY W REALIZACJI							
1.	HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 55 000	2017	2020	175	
2.	YACHT PARK I z MARINĄ	Kompleks apartamentów	PUM: 9 600	2017	2019	142	
3.	VIS À VIS WOLA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 12 160	2017	2019	84,3	
4.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 13 200	2018	2020	95	
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU							
5.	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 9 700	2019	2021	61	MIESZKANIOWE
6.	RETKINIA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 8 400	2019	2022/2023	40	
7.	ZIELONY MIŁOSTÓW	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 18 000	2019	2022/2023	84	
8.	INSTALATORÓW 7C	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 4 000	2020	2022	25	
9.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 37 000	2019	2021 (I); 2024 (II)	470	BIUROWE
10.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	GLA: 14 000	2019	2020/2021	155	
11.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	GLA: 27 000	2019	2020/2021	230	
12.	al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15 400	2019	2020/2021	124	
13.	al. WILANOWSKA 372	Kompleks hotelowy	GLA: 15 500	2019	2020/2021	131	INNE
14.	PROJEKTY MAGAZYNOWE	Kompleks magazynowy	GLA: 900 000	-	-	-	

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

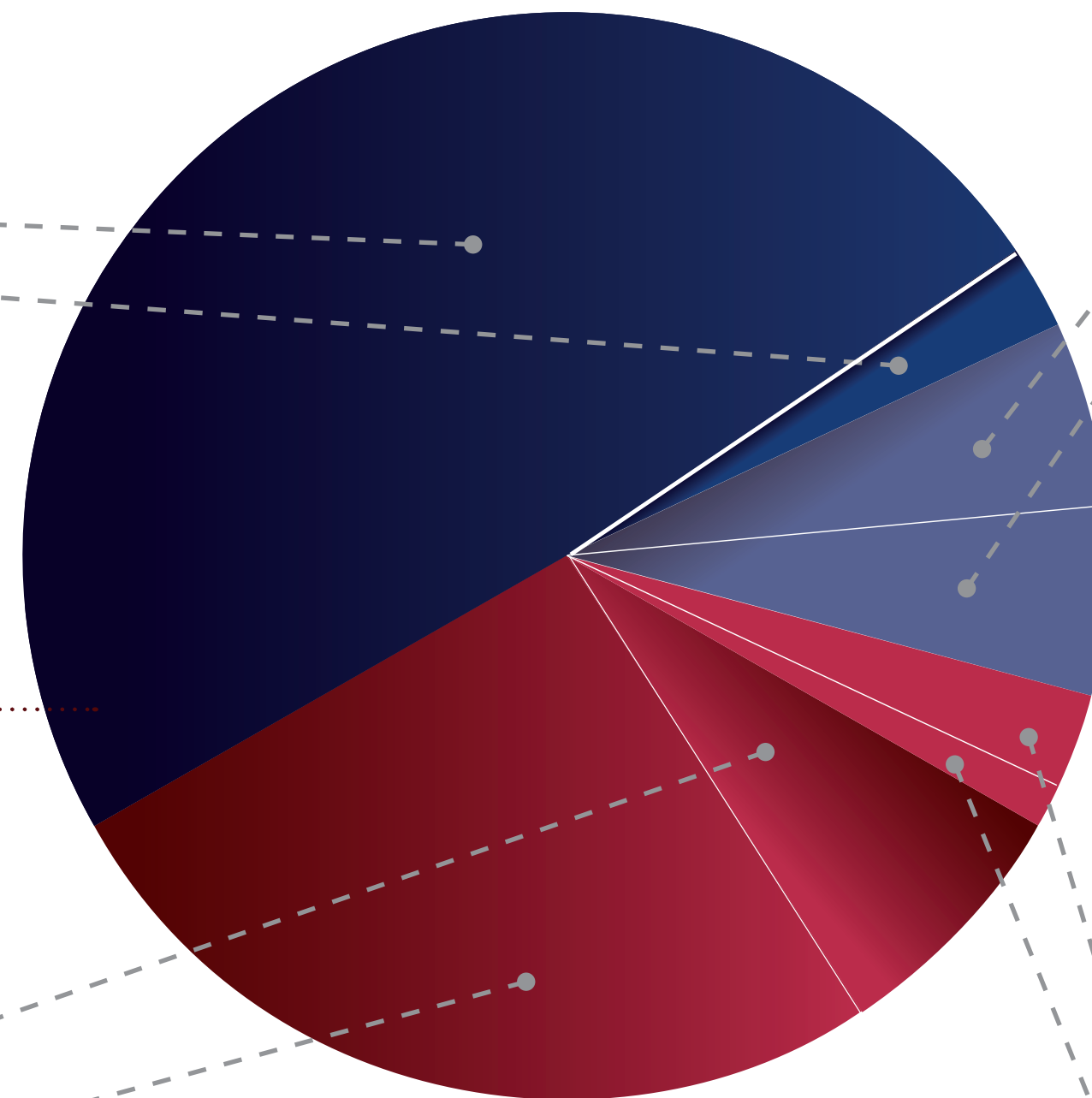
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 269,1 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI 2018: 74,6 mln PLN (YIELD²⁾ : 6,0%)
 GLA: 163 017 mkw. ; GRUNT: 82 238 mkw.

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 895 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 50
 NOI 2018: 0,63 MLN PLN (YIELD²⁾ : 0,1%)
 GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 339 603 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 19 (6,9%)
MIESZKANIOWE 31 (31%)



OPTIMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 228,4 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 27
 NOI 2018: 2,78 mln PLN (YIELD²⁾ : 1,2%)
 GLA: 30 698 mkw. ; GRUNT: 2 123 802 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (48,7%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (51,3%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 124,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI 2018: 2,7 mln PLN (YIELD²⁾: 2,2%)
 GLA: 17 473 mkw. ; GRUNT: 895 545 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (79,1%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (20,9%)
 w tym grunty rolne 100%

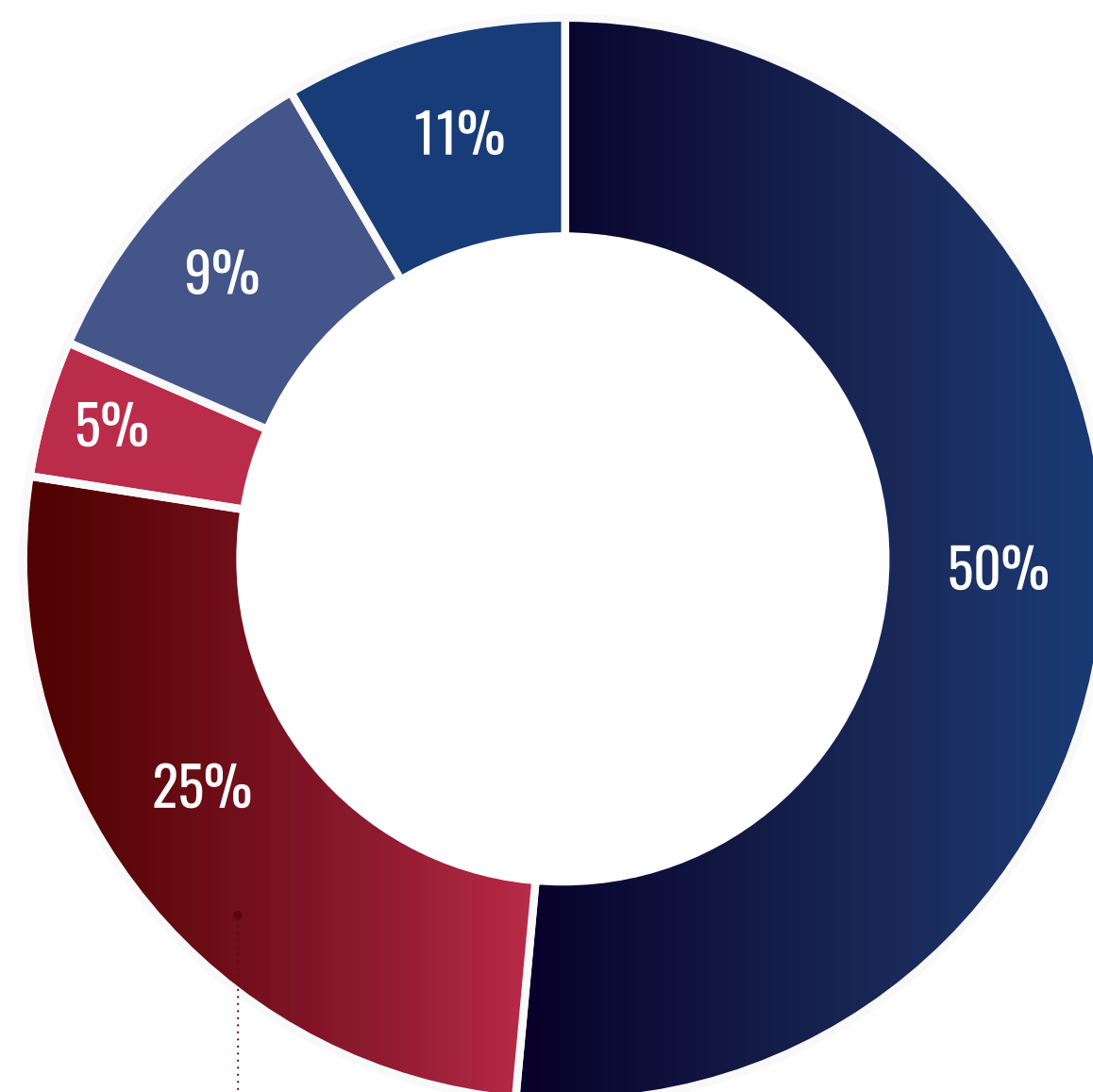
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2018

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

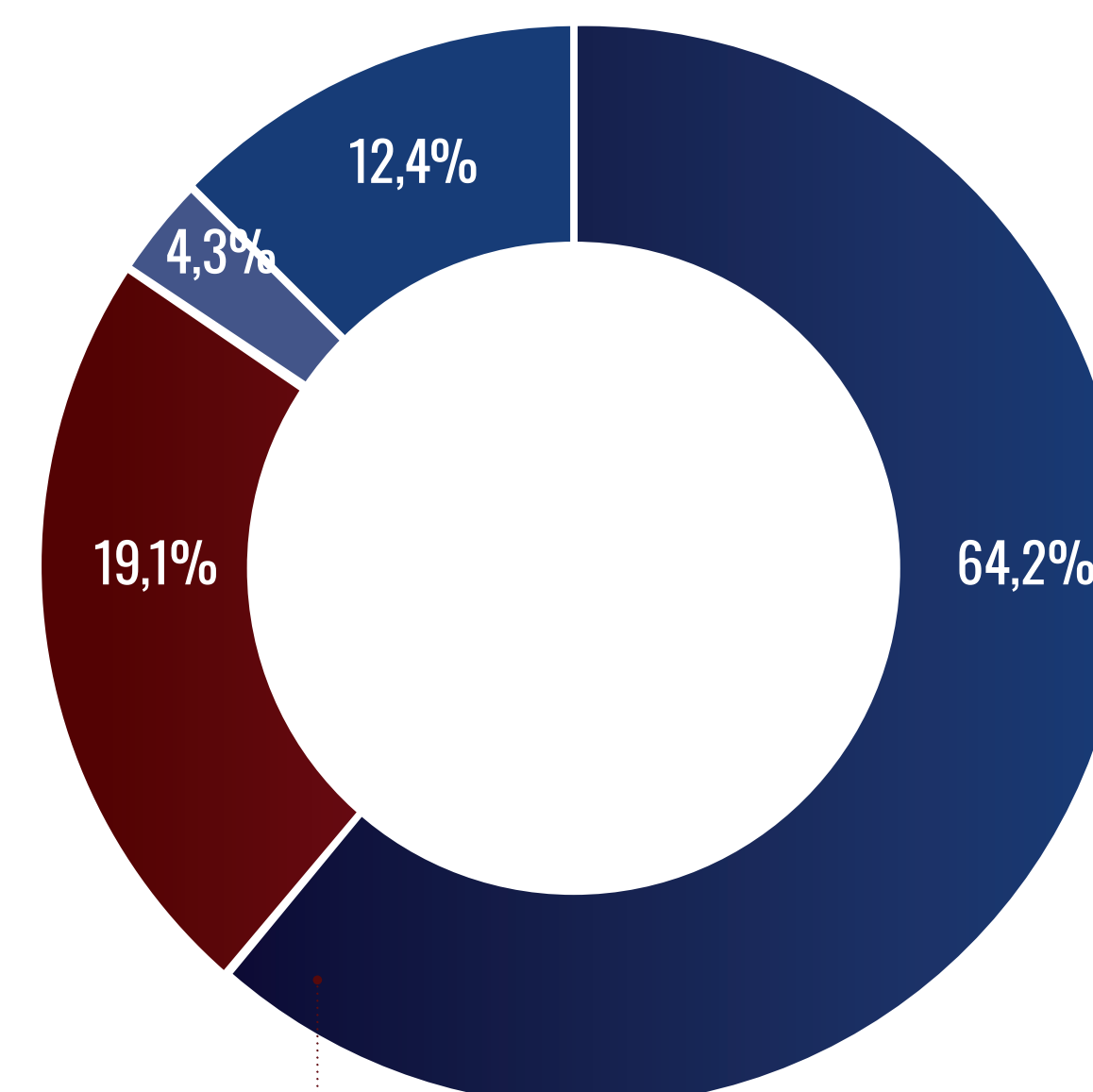
[% wartości godziwej]



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

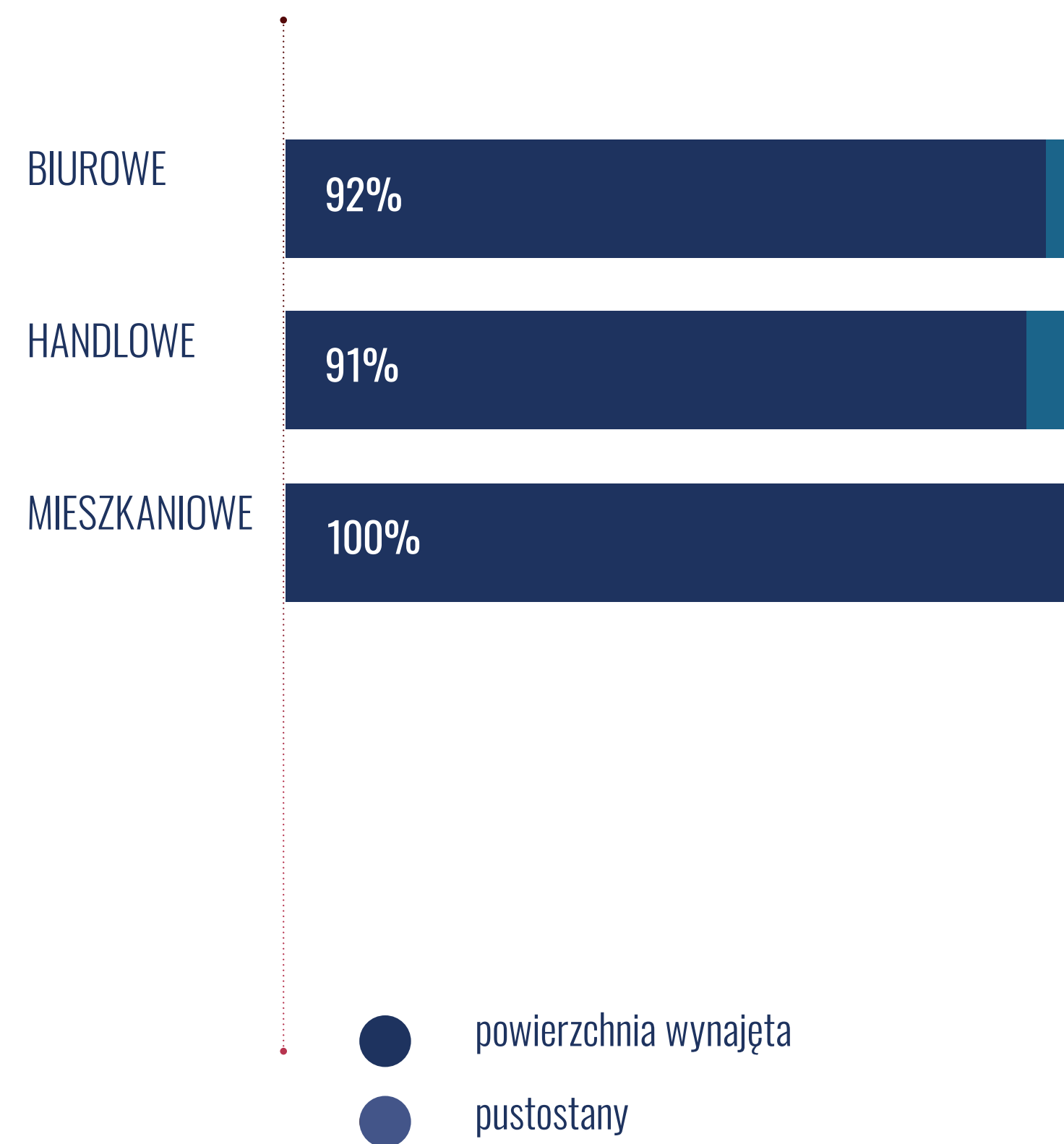
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

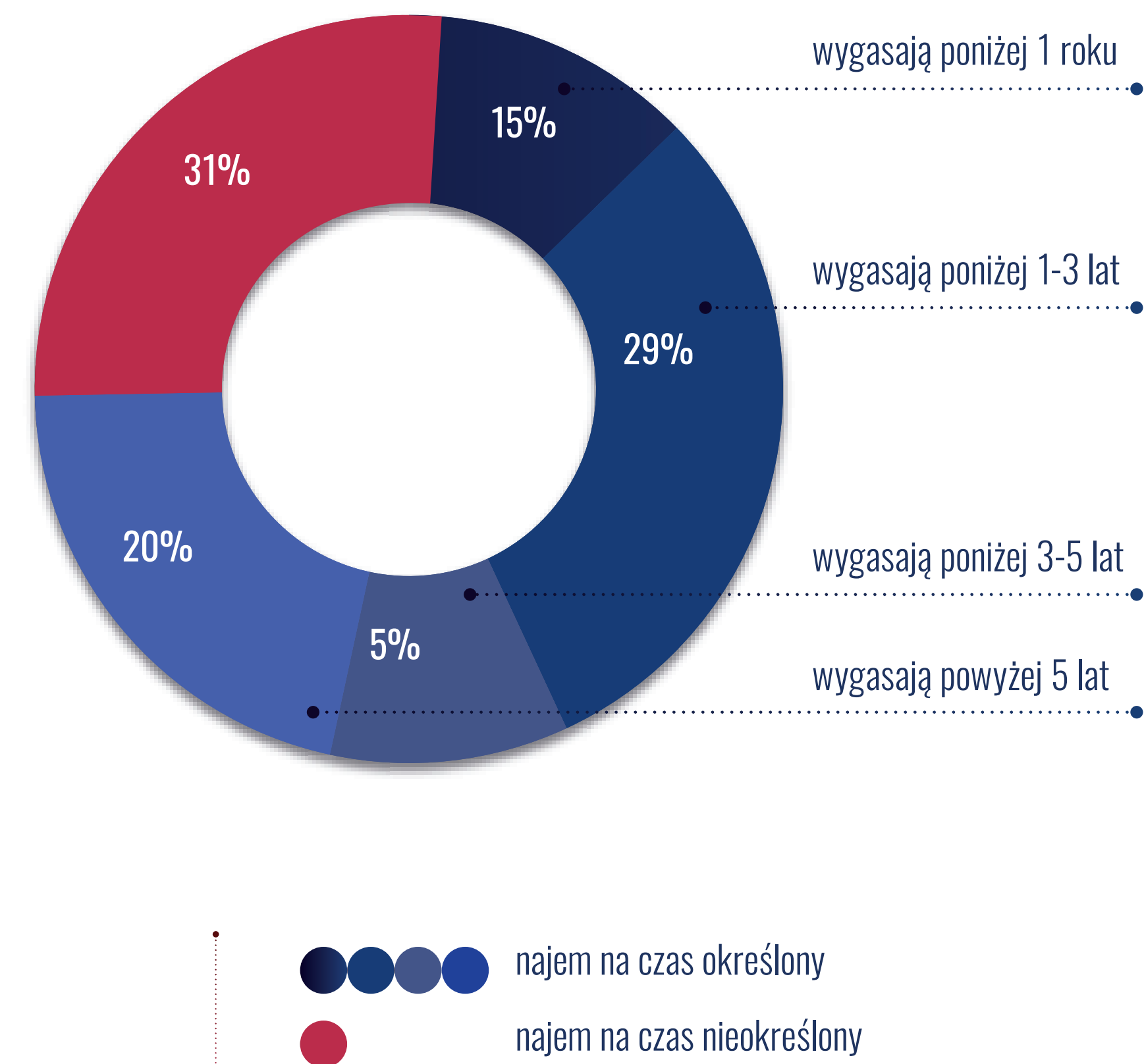


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



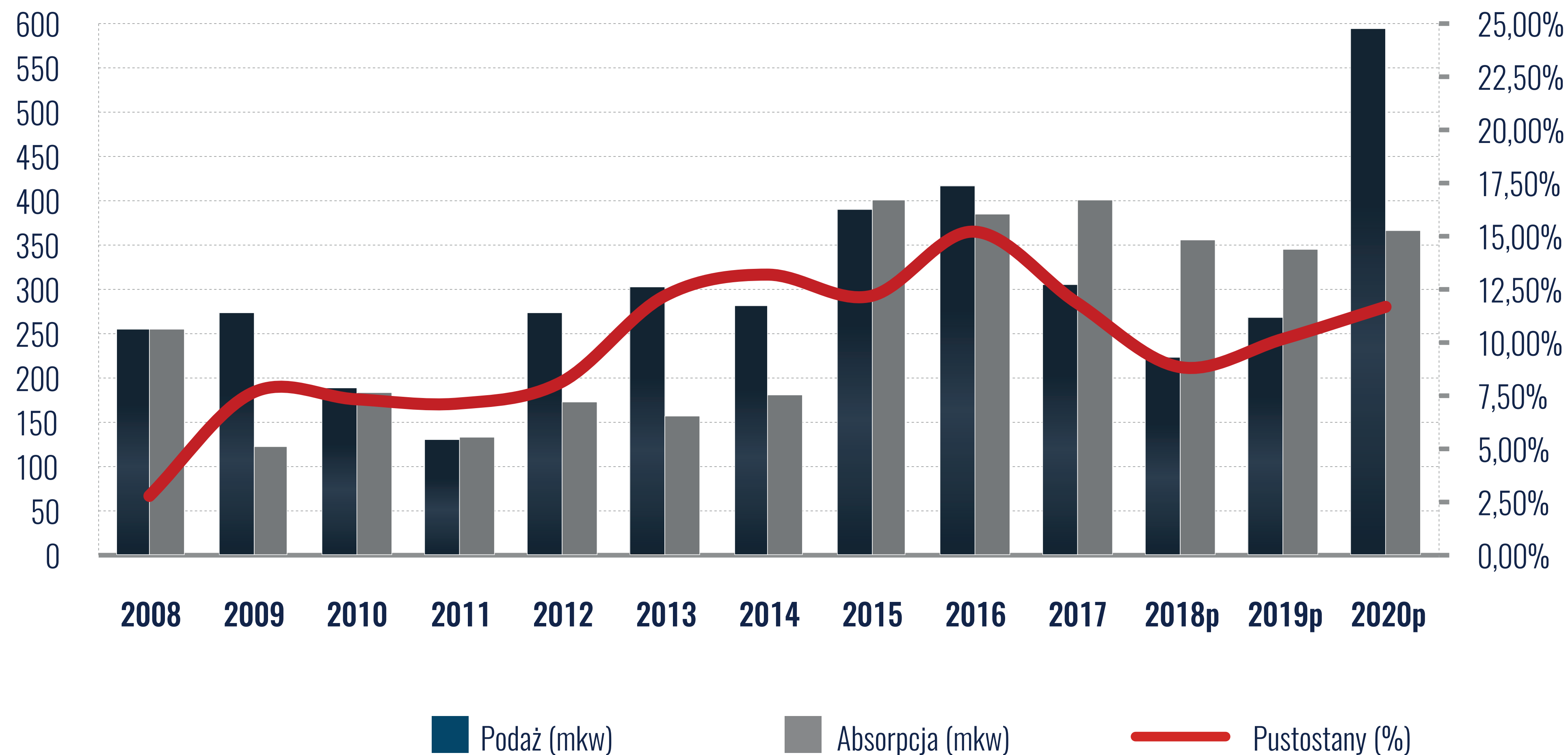
STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]:	5,416	+3,4% r/r
W BUDOWIE [mkw.]:	707.700	-17,4% r/r
NOWA PODAŻ w 2018 [mkw.]:	232.700	-19,1% r/r
POPYT [mkw.]:	858.400	+4,6% r/r
ABSORPCJA [mkw.]:	374.900	+4,1% r/r
PUSTOSTANY [%]:	8,7%	-3,0 p.p r/r
CZYSZSZE PRIME [EUR/mkw./mc.]:	24	+1 EUR r/r

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 4 kwartał 2018

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – PERSPEKTYWY*
PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 4 kwartał 2018

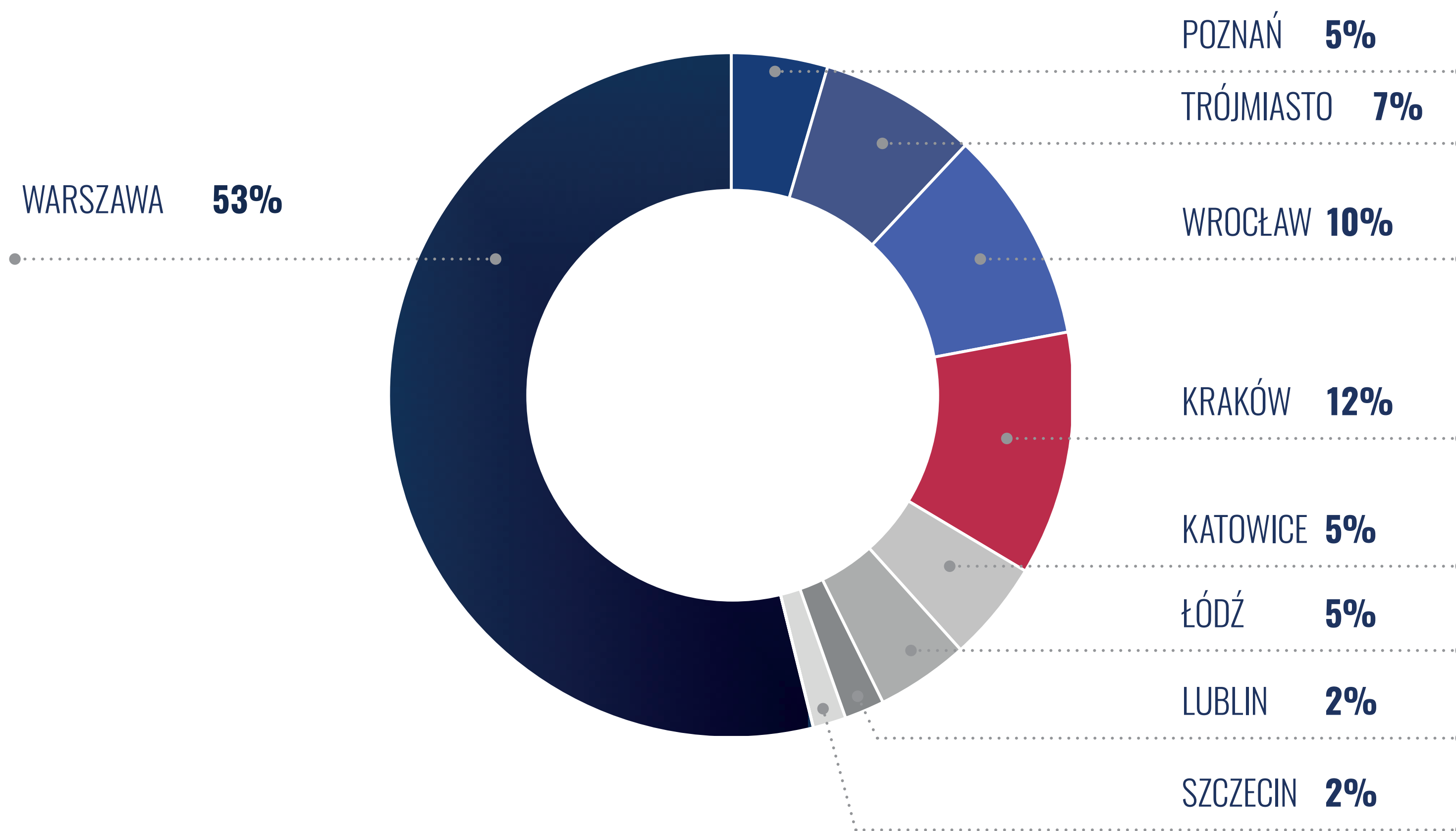
POLSKI RYNEK BIUROWY*

ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

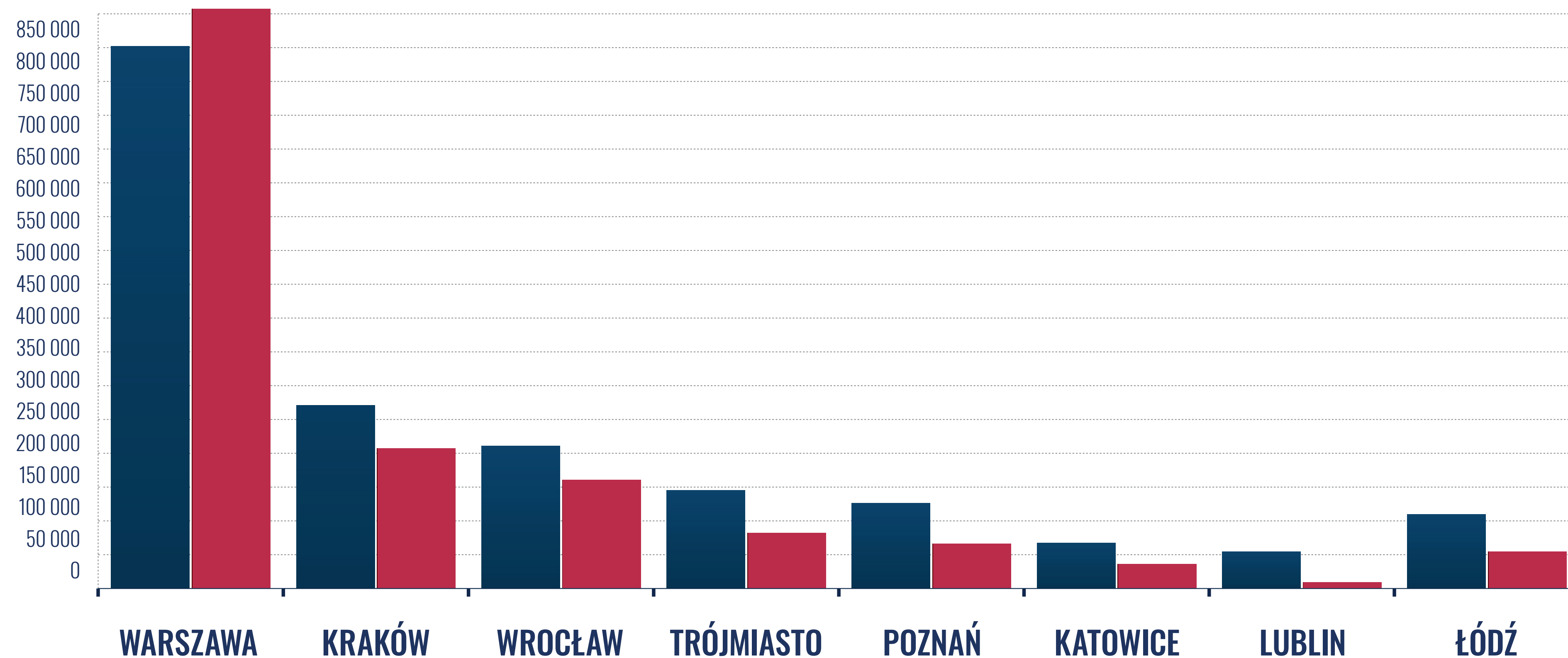


MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 461 700	800 000	858 400	14-24
KRAKÓW	1 257 500	270 000	208 800	13,2-15,5
WROCŁAW	1 054 200	212 000	161 600	13,5-15,5
TRÓJMIASTO	775 000	145 000	84 400	12-15,5
KATOWICE	519 300	71 000	38 000	12,2-14,5
POZNAŃ	479 100	128 000	70 400	13,25-16,5
ŁÓDŹ	468 900	112 000	56 700	12-14,5
SZCZECIN	159 400	38 000	10 900	11-14

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 4 kwartał 2018



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 4 kwartał 2018



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 4 kwartał 2018

	2018	2017	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	169,0	158,6	6,6%
Koszty działalności	(83,0)	(75,9)	9,4%
Wynik brutto ze sprzedaży	86,0	82,7	4,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(32,3)	(31,4)	2,9%
Wynik netto ze sprzedaży	53,7	51,3	4,7%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	13,7	(18,0)	-
Pozostałe przychody	8,8	9,1	-3,3%
Pozostałe koszty	(11,0)	(5,9)	86,4%
Wynik z działalności operacyjnej	65,2	36,5	78,6%
Amortyzacja	1,4	1,1	27,3%
EBITDA	66,6	37,6	77,1%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(13,7)	18,0	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,3)	1,5	-
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości	-	(1,5)	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(2,2)	-	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,9	(3,0)	-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	-	(0,5)	-
Skorygowana EBITDA	54,3	52,1	4,2%

	2018	2017	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	160,0	149,7	6,9%
Koszty działalności	(75,4)	(68,5)	10,1%
Wynik brutto ze sprzedaży	84,6	81,2	4,2%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(24,1)	(22,8)	5,7%
Wynik netto ze sprzedaży	60,5	58,4	3,6%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	13,7	(18,0)	-
Pozostałe przychody	7,3	5,9	23,7%
Pozostałe koszty	(4,5)	(4,5)	0%
Wynik z działalności operacyjnej	77,0	41,8	84,2%
Amortyzacja	0,4	0,7	-42,9%
EBITDA	77,4	42,5	82,1%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(13,7)	18,0	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,3)	0,2	-
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	-	(1,5)	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(2,2)	-	-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych		(0,5)	-
Skorygowana EBITDA	61,2	58,7	4,3%

	2018	2017	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	0,6	0,7	-14,3%
Koszty działalności	(0,5)	(0,6)	-16,7%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	0,1	0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,7)	(2,2)	22,7%
Wynik netto ze sprzedaży	(2,6)	(2,1)	-23,8%
Pozostałe przychody	0,1	3,0	-96,7%
Pozostałe koszty	(3,9)	(0,1)	3800,0%
Wynik z działalności operacyjnej	(6,4)	0,8	-
EBITDA	(6,4)	0,8	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,9	(3,0)	-
Skorygowana EBITDA	(2,5)	(2,2)	-13,6%

• POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	2018	2017	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	8,4	8,2	2,4%
Koszty działalności	(7,1)	(6,8)	4,4%
Wynik brutto ze sprzedaży	1,3	1,4	-7,1%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	-	-
Wynik netto ze sprzedaży	1,2	1,4	-14,3%
Pozostałe koszty	-	(1,3)	-
Wynik z działalności operacyjnej	1,2	0,1	1100,0%
Amortyzacja	0,4	0,4	0%
EBITDA	1,6	0,5	220,0%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	-	1,3	-
Skorygowana EBITDA	1,6	1,8	-11,1%

• NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2018	2017	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(6,4)	-15,6%
Wynik netto ze sprzedaży	(5,4)	(6,4)	15,6%
Pozostałe przychody	1,4	0,2	600,0%
Pozostałe koszty	(2,6)	-	-
Wynik z działalności operacyjnej	(6,6)	(6,2)	-6,5%
Amortyzacja	0,6	-	-
EBITDA	(6,0)	(6,2)	3,2%
Skorygowana EBITDA	(6,0)	(6,2)	3,2%

- WYNIK WEDŁUG EPRA

	2018	2017	Dynamika
Wynik netto segmentu najem	61,7	37,5	64,5%
Wynik netto segmentu najem według EPRA	45,1	44,7	0,9%
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	43,2	45,9	-5,9%

- EPRA NIY

	2018	2017	Dynamika
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 839,1	1 736,7	5,9%
Wynik z najmu	91,6	85,3	7,4%
EPRA NIY	5,0%	4,9%	-

- EPRA NAV I EPRA NNAV

	2018	2017	Dynamika
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 890,7	1 883,4	0,4%
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych w rzeczowych aktywach trwałych do wartości godziwej	5,3	2,5	112,0%
Wartość godziwa instrumentów finansowych	1,6	(3,4)	-
Podatek odroczony	22,8	21,8	4,6%
EPRA NAV	1 920,4	1 904,3	0,8%
Wartość godziwa instrumentów finansowych	-1,6	3,4	-
Wartość godziwa zadłużenia	0,2	0,2	0%
EPRA NNAV	1 919,0	1 907,9	0,6%

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL