



WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA III KWARTAŁ 2018

Warszawa, 21 listopada 2018



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

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

POSTĘPOWANIE NA WYBÓR GENERALNEGO WYKONAWCY INWESTYCJI W WARSZAWIE PRZY UL. ŚWIĘTOKRZYSKIEJ 36



POSTĘPOWANIE NA WYBÓR GENERALNEGO WYKONAWCY

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 budowy: I/II kwartał 2019
- Termin zakończenia: 2021 (I etap) / 2024 (II etap)
- Koszt: 470 mln PLN





CAD OPERATOREM HOTELU MOXY I RESIDENCE INN

GŁÓWNE ATUTY

- Jedna z kluczowych lokalizacji biznesowych w Warszawie
- Planowana budowa dwóch obiektów hotelowych
- Kompleks hotelowy składający się z 312 pokoi
- Prowadzone postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 15 500 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Koszt: 131 mln PLN



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA ROZPOCZĘCIE BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻY 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
- Koszt: 94 mln PLN



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

VIS
WOLA
À VIS

167 liczba umów deweloperskich
18 liczba umów rezerwacyjnych



VIS
WOLA
À VIS
ETAP 2

0 liczba umów deweloperskich
36 liczba umów rezerwacyjnych



YACHT PARK

42 liczba umów deweloperskich
6 liczba umów rezerwacyjnych





PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

6,7 %



9M 2018: **119,5**
9M 2017: **112,0**



ZYSK NETTO

[mln pln]:

71 %



9M 2018: **37,9**
9M 2017: **22,1**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

[mln pln]:

91 %



9M 2018: **50,2**
9M 2017: **26,3**



SKORYGOWANA EBITDA ¹⁾

[mln pln]:

10,9 %



9M 2018: **45,6**
9M 2017: **41,1**

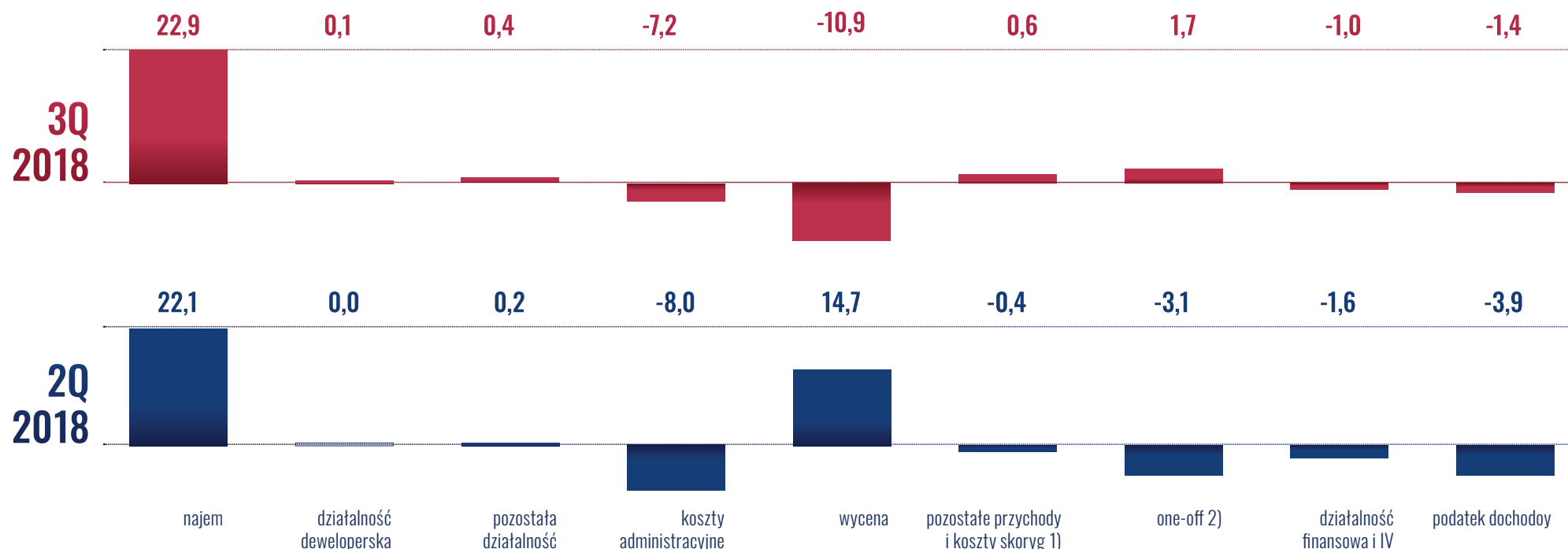
¹⁾ Skorygowana EBITDA - EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych, rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej, bezumowne korzystanie z nieruchomości.

DANE FINANSOWE



WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



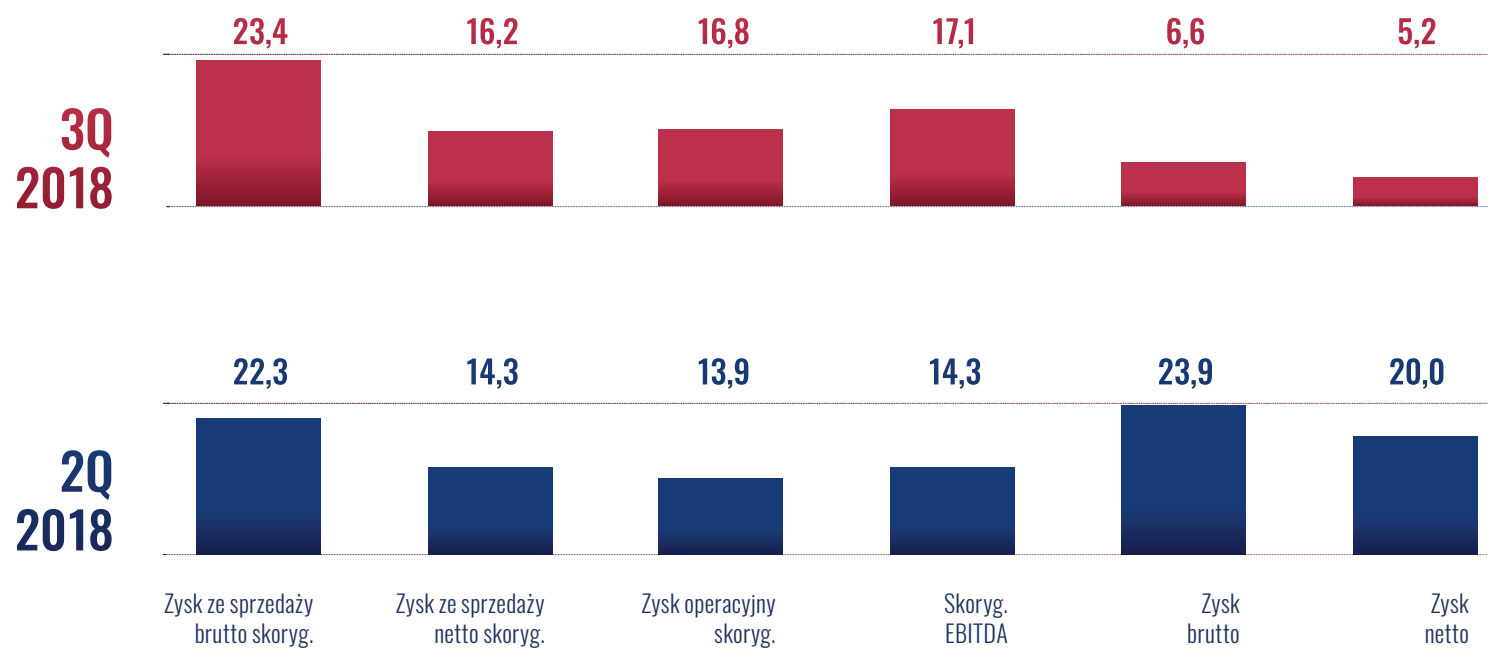
- Wyższy wynik z najmu przy wyższych przychodach związanych z nowymi umowami najmu i jednorazowymi przychodami z tytułu ustanowienia służebności, częściowo skompensowanymi wyższymi kosztami utrzymania nieruchomości związanymi z przeprowadzonymi pracami remontowymi.
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej w związku ze sprzedażą miejsca garażowego w inwestycji w Parzniewie oraz rozpoznaniem przychodami z tytułu zmian lokatorskich w inwestycjach Prymasa Tysiąclecia i Yacht Park.
- Wyższy wynik z pozostałej działalności w związku z wysokim sezonem hotelowym oraz niższymi kosztami działalności hotelowej z uwagi na ujęcie kosztów remontów w 2Q.
- Niższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w efekcie i niższych kosztów reklamy i sprzedaży mieszkań.
- Spadek wartości nieruchomości głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN.
- Wyższe pozostałe przychody głównie z uwagi na rozpoznanie przychodu z tytułu uregulowania statusu prawnego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Olimpijskiej 9.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) 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), utworzenie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości (-0,1 mln PLN); 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).
- Wyższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku wyższego zysku wypracowanego przez jednostkę współzależną.

¹⁾ Korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3Q: -0,4 mln PLN, 2Q: -3,3 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (3Q: 0,0 mln PLN, 2Q: 0,2 mln PLN, zmianę rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości (3Q: -0,1 mln PLN, 2Q: 0,0 mln PLN), uregulowanie statusu prawnego nieruchomości 3Q: 2,2 mln PLN; 2Q: 0,0 mln PLN).

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

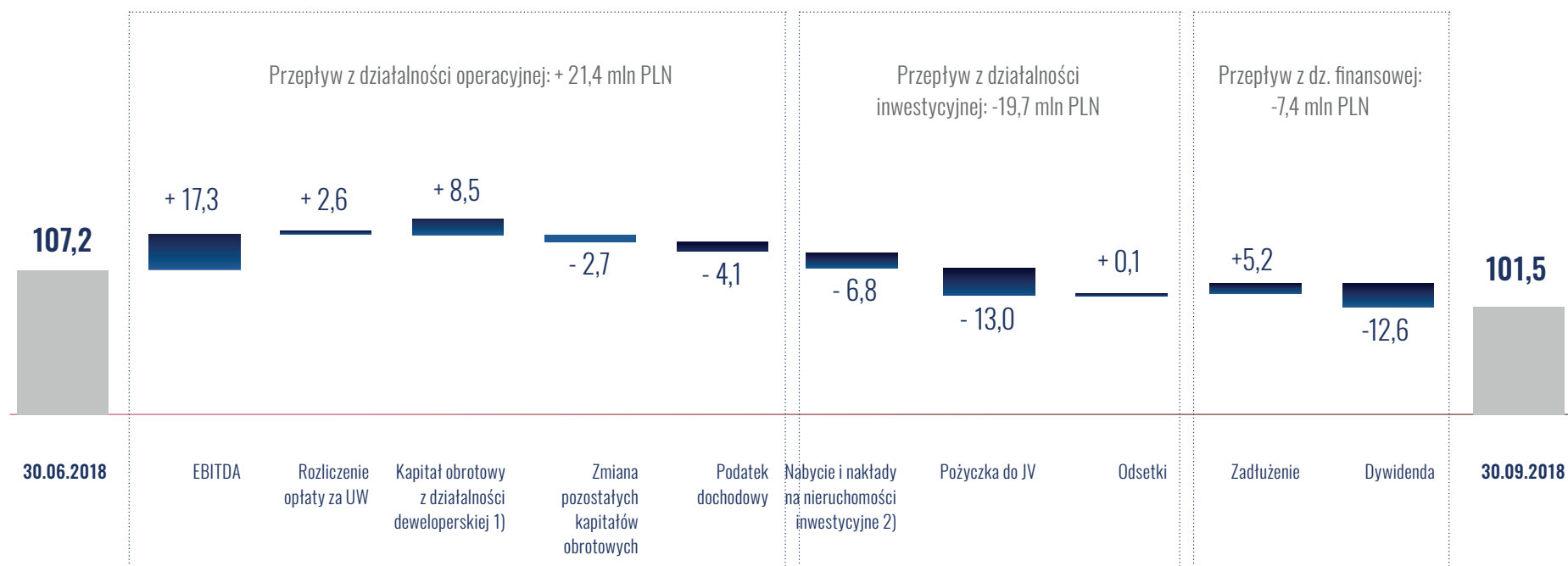
WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

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

Spadek środków pieniężnych o 5,7 mln PLN (-5,3%).

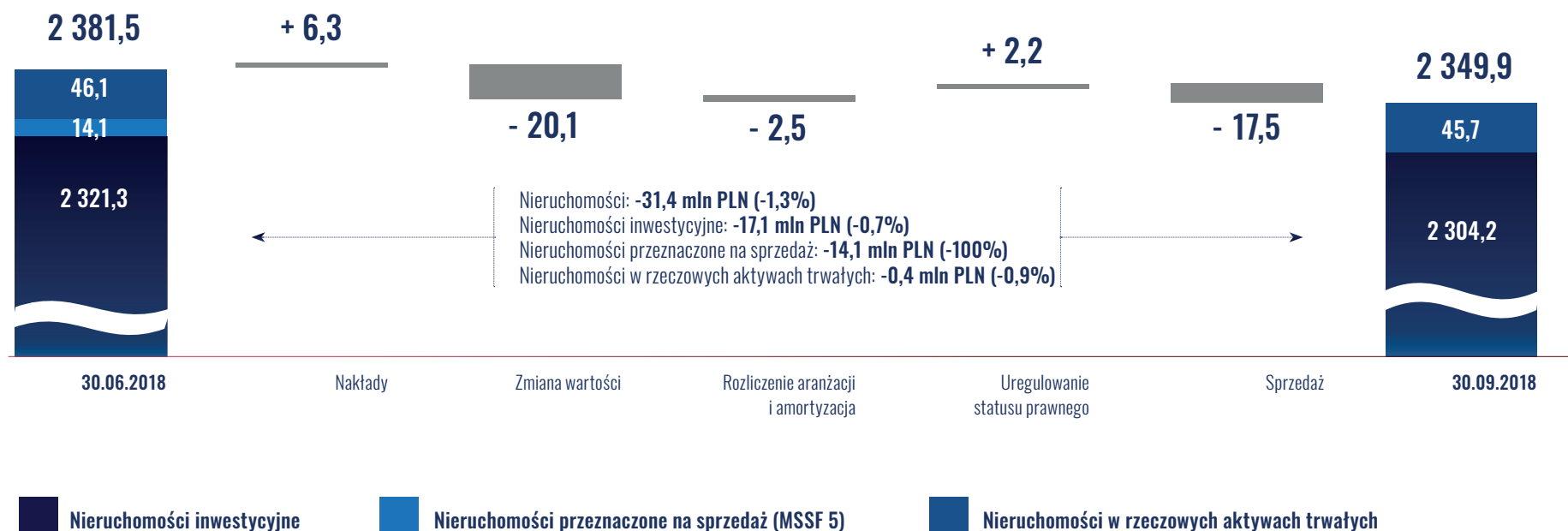
Pozytywny wpływ:

- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (17,1 mln PLN),
- rozliczenia zapłaconych z góry opłat za użytkowanie wieczyste gruntów (2,6 mln PLN),
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłacanych przez klientów oraz wzrostu stanu zobowiązań (8,5 mln PLN),
- zaciągniętego kredytu obrotowego (12,9 mln PLN), częściowo skompensowanego dokonanymi spłatami kredytów inwestycyjnych (-7,7 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN).

Negatywny wpływ:

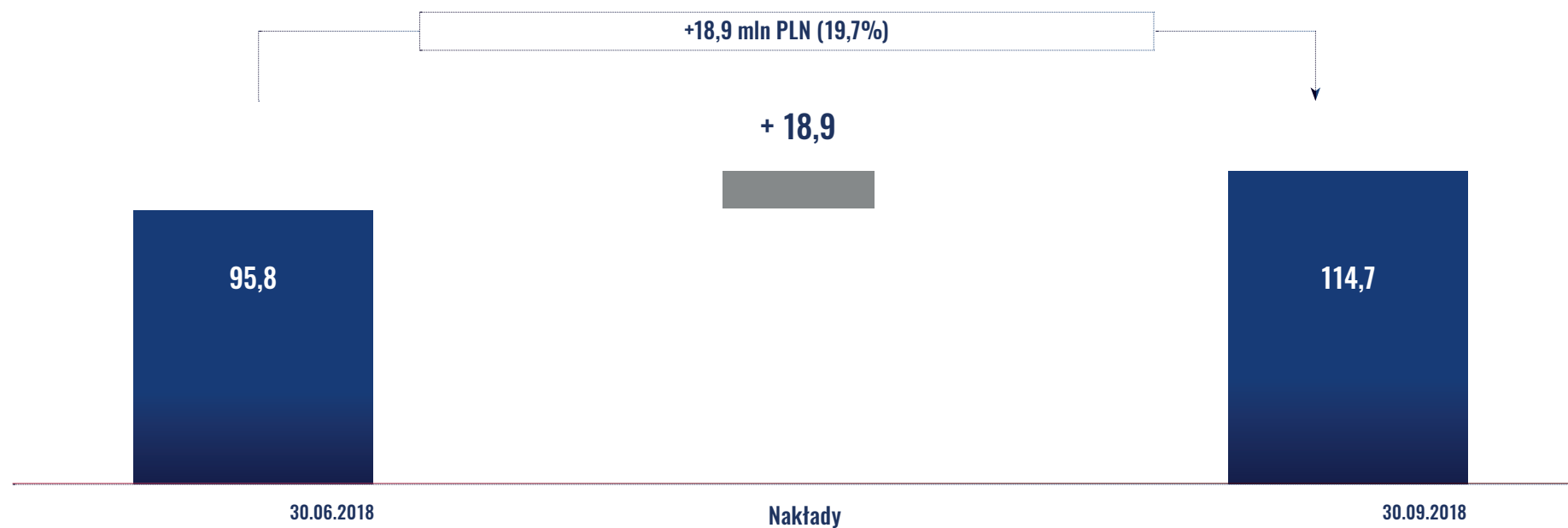
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (-2,7 mln PLN),
- zapłaconego podatku dochodowego (-4,1 mln PLN),
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-6,3 mln PLN), nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (-0,5 mln PLN),
- pożyczki do spółki współzależnej (-13,0 mln PLN),
- wypłaconej dywidendy (-12,6 mln PLN).

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



- 4,0 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości, 2,0 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz 0,3 mln PLN nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych.
- 20,1 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN, częściowo skompensowane zmianą klasyfikacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Konstancińskiej 13 z nieruchomości przeznaczonej na sprzedaż do nieruchomości inwestycyjnych oraz nowymi umowami najmu.
- 2,2 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,3 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- 2,2 mln PLN z tytułu uregulowania statusu prawnego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Olimpijskiej 9.
- 17,5 mln PLN sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych do jednostki współzależnej.

- **Zapasy deweloperskie**



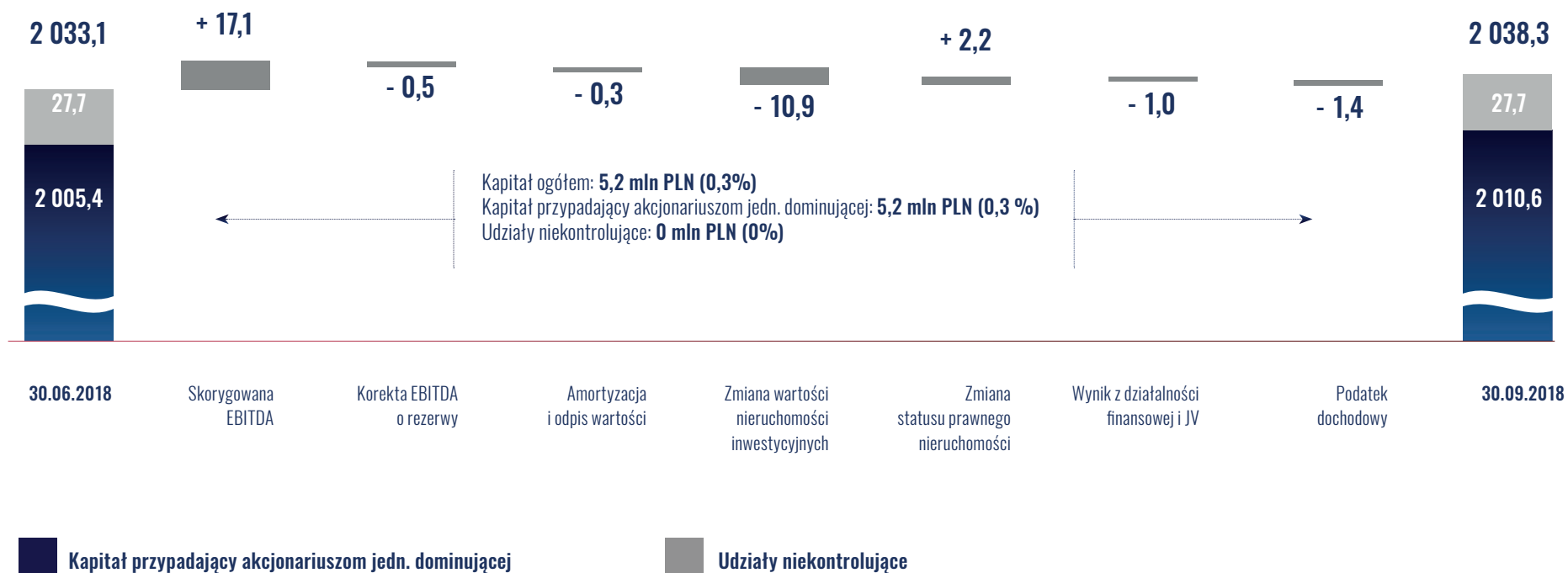
- 18,9 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park, Lewandów, Instalatorów.

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



• Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (5,2 mln PLN),
- Stały poziom udziałów niekontrolujących

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



- **Zadłużenie i LTV**

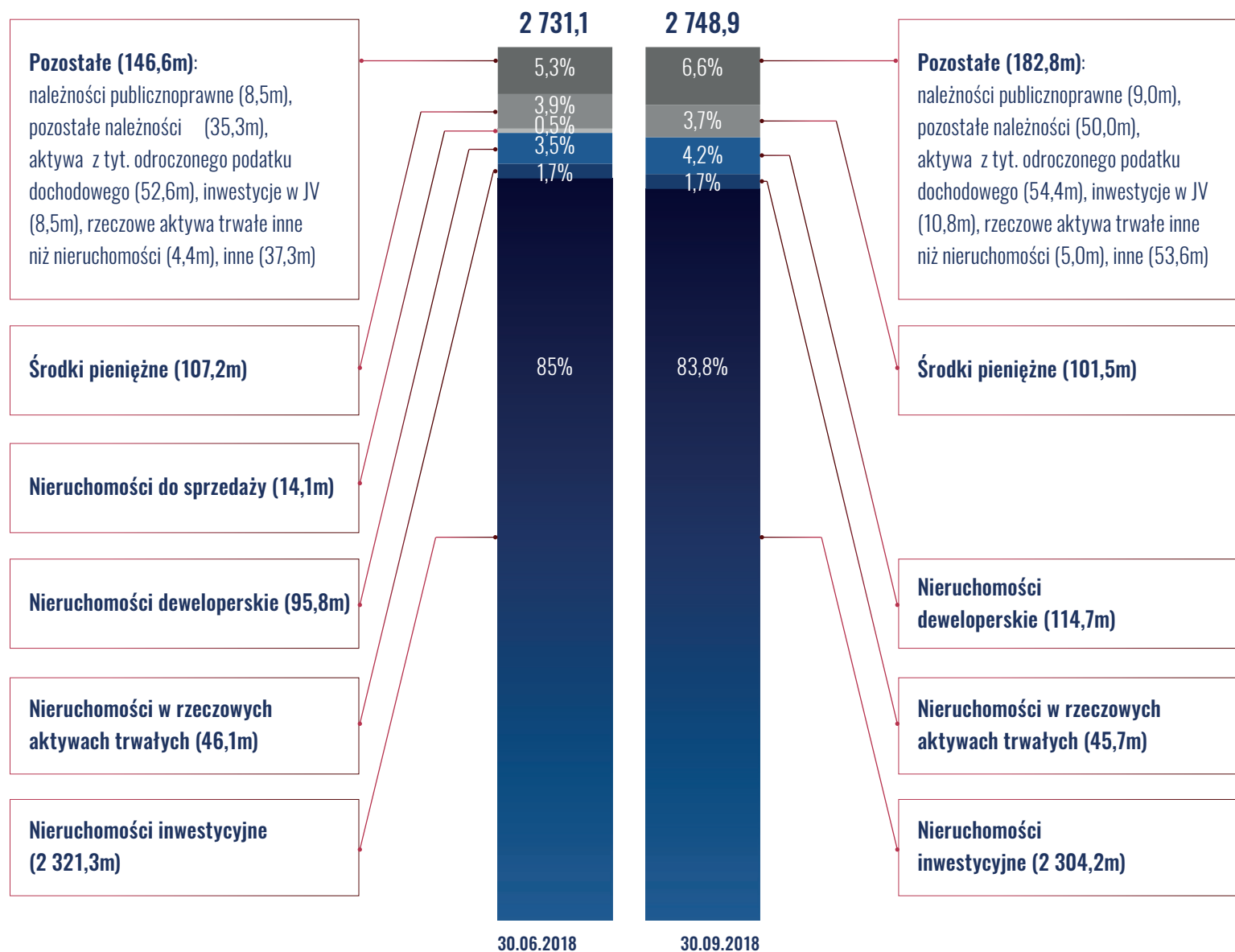


- Zadłużenie z tytułu kredytów 530,7 mln PLN, w tym 81% w EUR (428,4 mln PLN) i 19% w PLN (102,3 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,3 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz kredyt obrotowy zaciągnięty przez PHN.
- Spadek zadłużenia o 0,9 mln PLN w efekcie spadku kursu EUR/PLN (-9,1 mln PLN), dokonanych spłat (-4,8 mln PLN), częściowo skompensowane uruchomieniem transzy kredytu obrotowego (12,9 mln PLN) oraz wyceną w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN).

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

• Aktywa

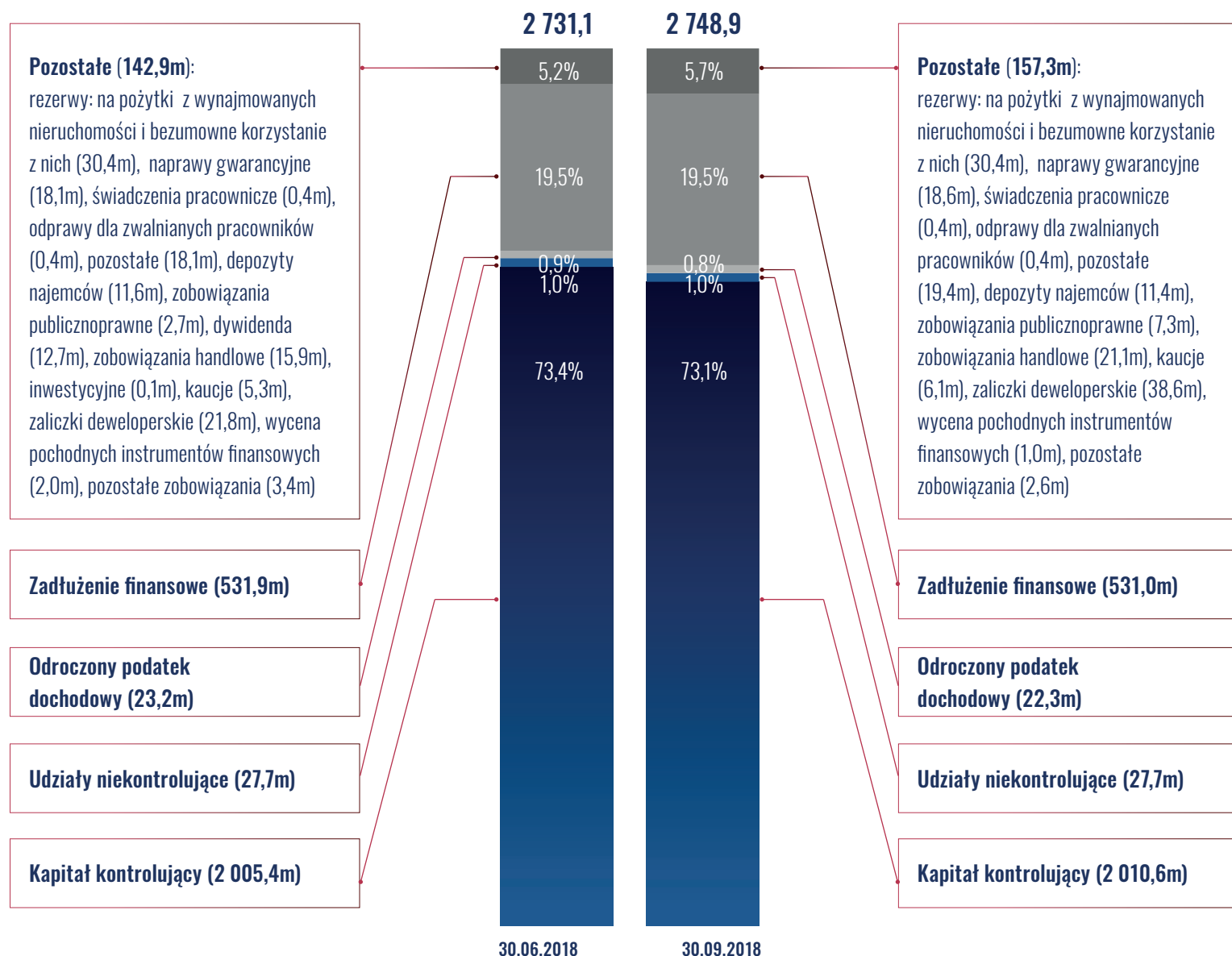


- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 12,7 mln PLN w efekcie spadku wartości (-20,1 mln PLN), sprzedaży nieruchomości do jednostki współzależnej (-17,5 mln PLN), rozliczenia aranżacji (-2,2 mln PLN), amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,3 mln PLN), częściowo skompensowane poniesionymi nakładami na nieruchomości inwestycyjne (6,3 mln PLN) i deweloperskie (18,9 mln PLN) oraz uregulowaniem statusu prawnego nieruchomości (2,2 mln PLN).

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

• Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park)
- Zmniejszenie zadłużenia o 0,9 mln PLN do poziomu 19,3% aktywów w efekcie wyceny kredytów w walutach obcych (-9,1 mln PLN) i dokonanych spłat kapitału (-4,8 mln PLN), częściowo skompensowane uruchomieniem transzy kredytu obrotowego (12,9 mln PLN) i wyceną kredytu w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN).

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - KLUCZOWE PROJEKTY

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: 70 000	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.	LEWANDÓW - OBIEKT HANDLOWY	Obiekt handlowy	GLA: 1 100	2018	2018/2019	4,8	
5.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 13 200	2018	2020	95	
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU							
6.	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 9 700	2018	2020	61	MIESZKANIOWE
7.	RETKINIA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 8 400	2019	2022/2023	40	
8.	ZIELONY MIŁOSTÓW	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 18 000	2019	2022/2023	84	
9.	INSTALATORÓW 7C	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 4 000	2020	2022	25	
10.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 37 000	2018/2019	2021 (I); 2024 (II)	470	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	230	
13.	al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15 400	2019	2020/2021	124	
14.	al. WILANOWSKA 372	Kompleks hotelowy	GLA: 15 500	2018	2020/2021	131	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, B i C o powierzchni ok. 25 tys. mkw.
- Docelowa wielkość parku wyniesie około 55 tys. mkw. GLA

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 55 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2020
- Koszt: 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
- Koszt: 142 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 i II etapu inwestycji
- Prowadzona sprzedaż lokali z I i II etapu inwestycji

PODSTAWOWE PARAMETRY I ETAP

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

PODSTAWOWE PARAMETRY II ETAP

- PUM: 13 200 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020
- Koszt: 95 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
- Prowadzone są prace budowlane inwestycji
- Prowadzone negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 1 100 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: I kwartał 2019
- Koszt: 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 procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę 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
- Koszt: 61 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
- Koszt: 40 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
- Koszt: 84 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
- Koszt: 25 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)
- Koszt: 470 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
- Koszt: 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
- Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę
- Kompleks zaprojektowany zgodnie z najnowszymi trendami w dziedzinie organizacji pracy

PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 27 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Koszt: 230 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
- Koszt: 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 312 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
- Koszt: 131 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 WRZEŚNIA 2018 ¹⁾



POZOSTAJĄCE W PORTFELU

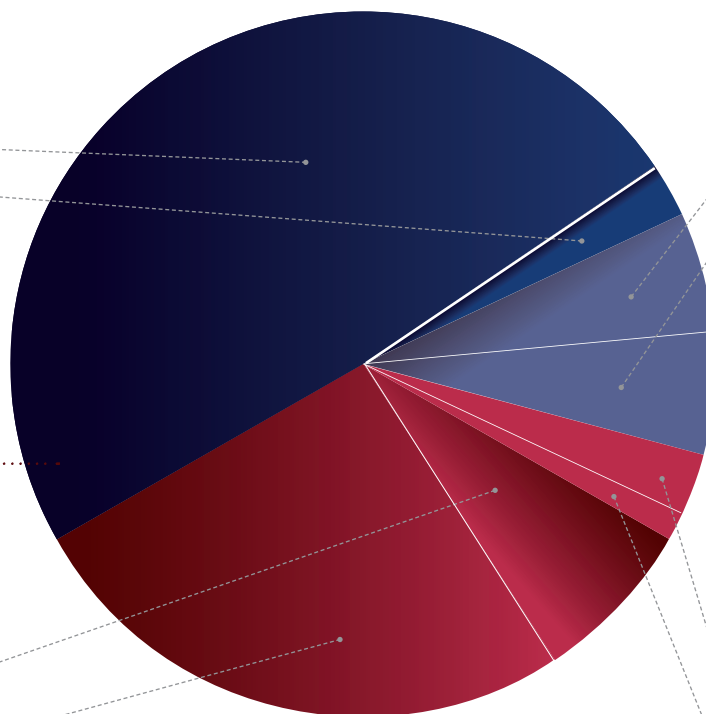
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 273,7 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 33
NOI IIIQ 2018: 58,2 mln PLN (YIELD* : 6,2%)
GLA: 164 250 mkw. ; GRUNT: 84 499 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,3%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,7%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 801,7 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 50
NOI IIIQ 2018: 19,8 tys. PLN (YIELD* : 0%)
GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 339 603 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 19 (74,6%)
MIESZKANIOWE 31 (25,4%)



OPTIMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 251 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
NOI IIIQ 2018: 2,47 mln PLN (YIELD²⁾ : 1,3%)
GLA: 32 140 mkw. ; GRUNT: 2 127 478 mkw.

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

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 100,2 mln PLN
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 25
NOI IIIQ 2018: 1,6 mln PLN (YIELD²⁾: 2,2%)
GLA: 14 799 mkw. ; GRUNT: 890 170 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (73,4%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (26,6%)
w tym grunty rolne 100%

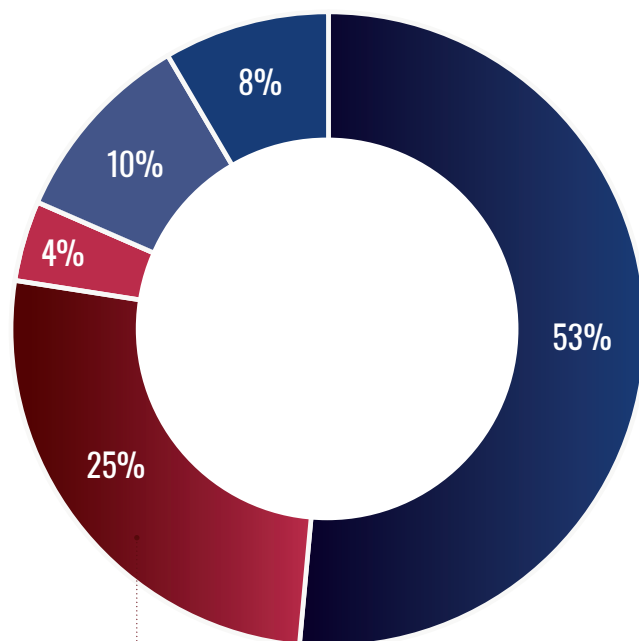
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 września 2018

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

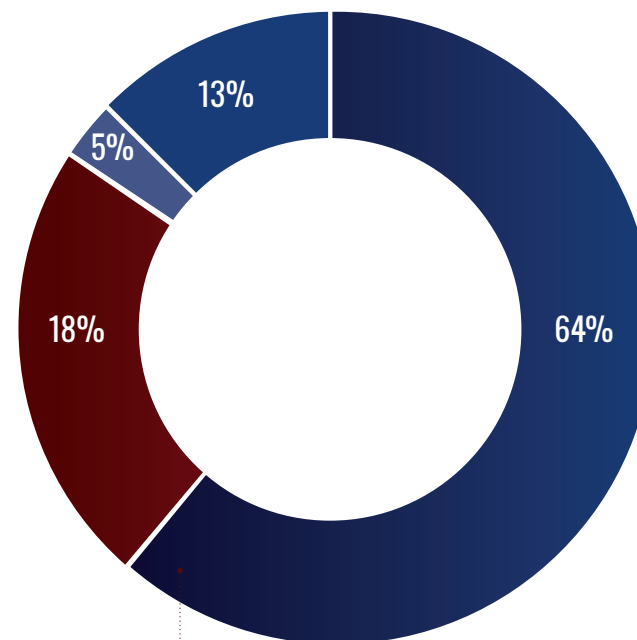
[% wartości godziwej]



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

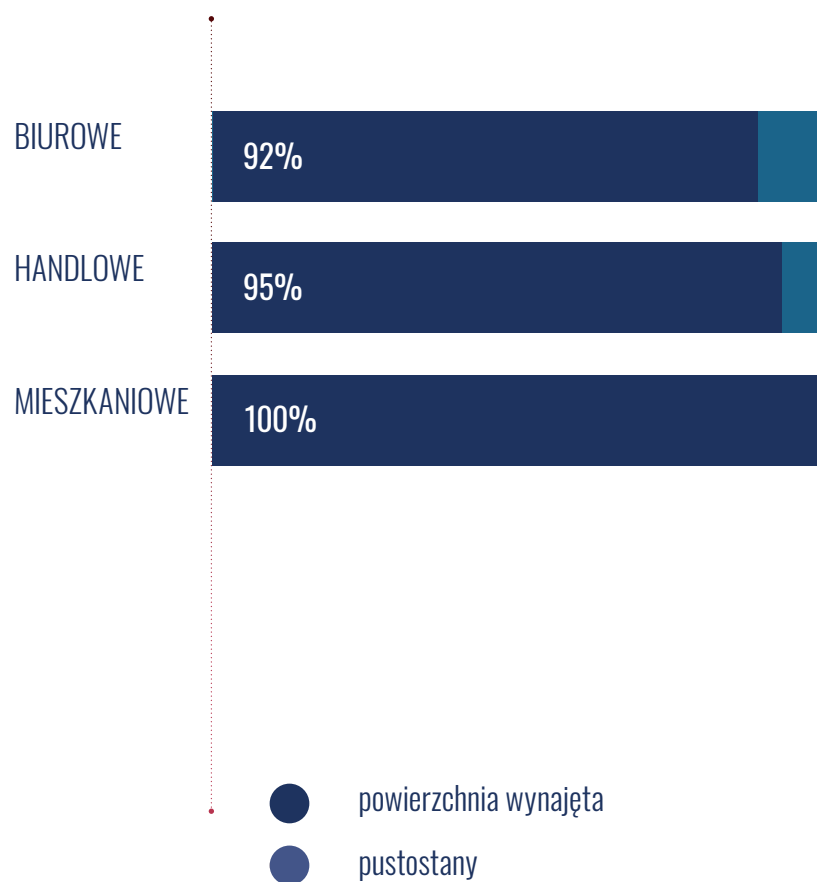
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

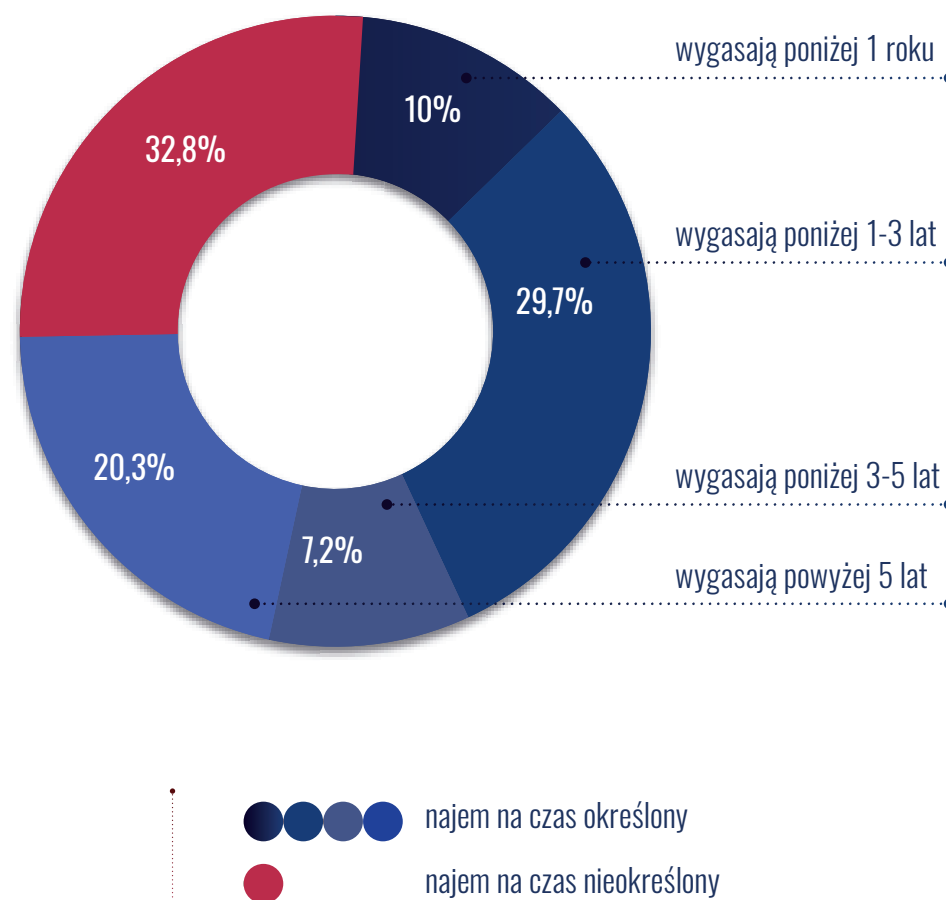


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - PERSPEKTYWY RYNKOWE

CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]: **5,418.6**

W BUDOWIE [mkw.]: **750.600**

NOWA PODAŻ w 2018 [mkw.]: **190.000**

PROGNOZOWANA PODAŻ w 2018 [mkw.]: **270.400**

POZIOM NAJMU w 2018 [mkw.]: **631.700**

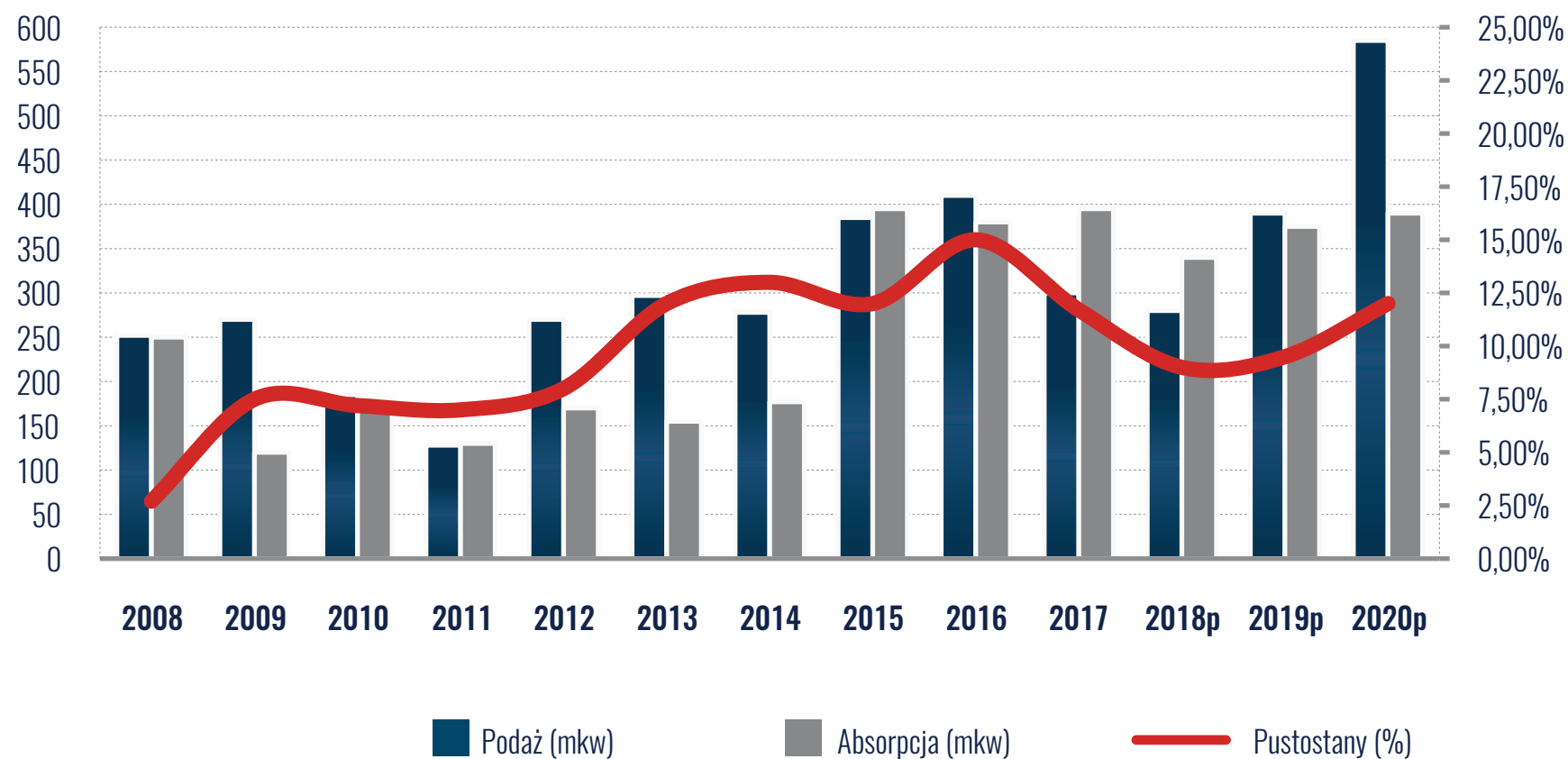
PUSTOSTANY [%]: **10,0**

OFERTOWE CZYNSZE PRIME [EUR/mkw./mc.]: **23,5**

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – PERSPEKTYWY*

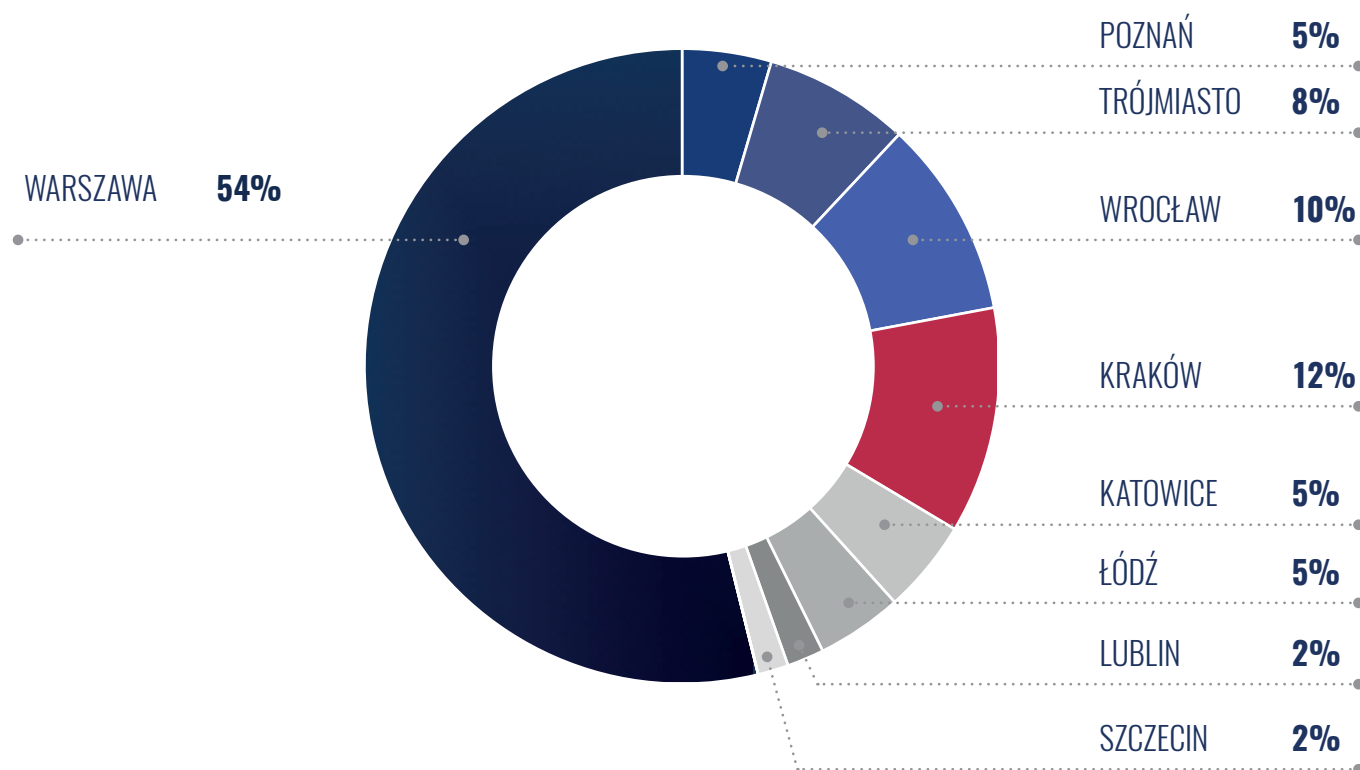
PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



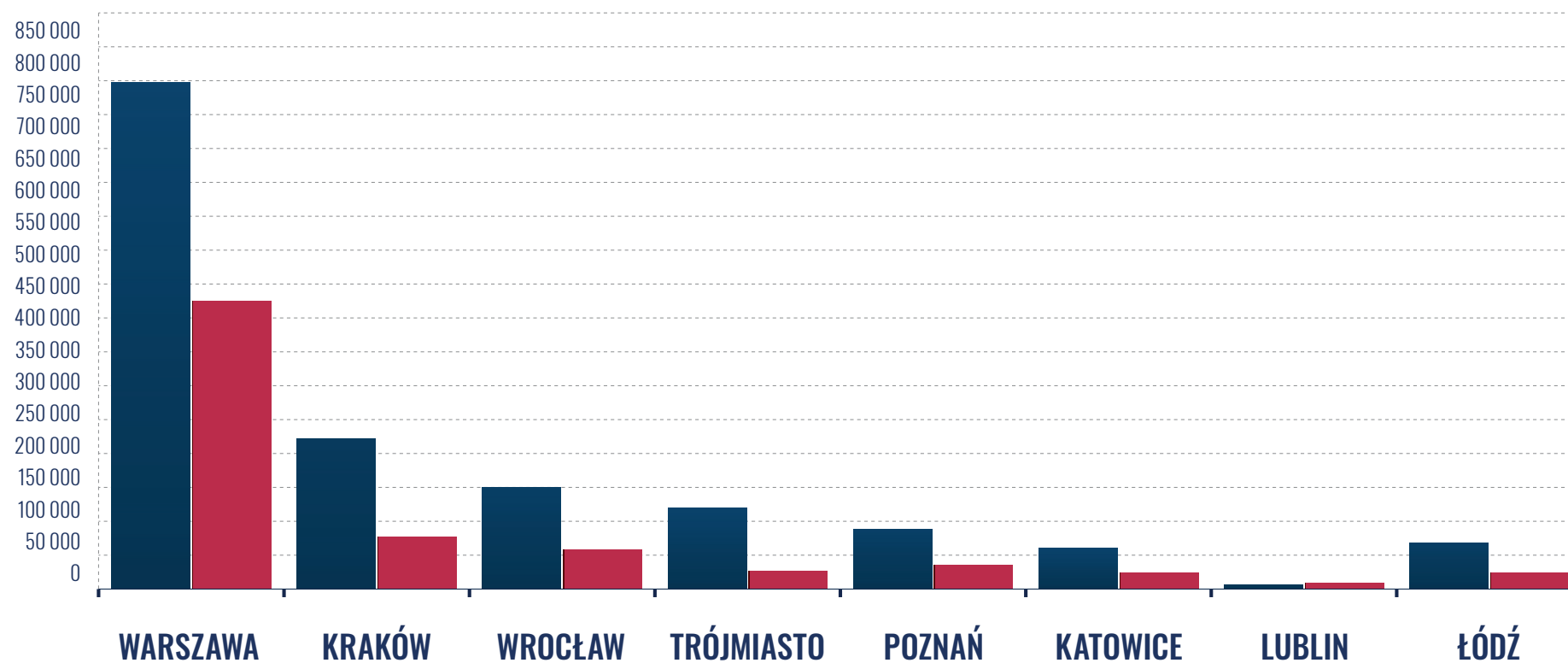
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, III kwartał 2018

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 418 600	755 100	631 700	11 - 23,5
KRAKÓW	1 222 300	228 800	121 600	13,5 - 14,6
WROCŁAW	1 039 400	162 200	96 500	13,7 - 14,5
TRÓJMIASTO	775 000	125 700	66 200	12,75 - 14
KATOWICE	490 500	74 900	33 300	12,5 - 14,5
POZNAŃ	467 200	97 900	49 500	13,6 - 14,5
ŁÓDŹ	464 400	79 000	32 600	11,5 - 13,5
LUBLIN	194 400	4 500	11 100	10,5 - 11,5

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



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



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

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**