



# Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku

PREZENTACJA

## 1 GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I KWARTALE 2018 ROKU

a WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ W I KWARTALE 2018

b NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I KWARTALE 2018 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

## 2 PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN – CAPITAL RECYCLING

## 3 PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

a KLUCZOWE PROJEKTY W REALIZACJI

b KLUCZOWE PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

## 4 WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## 5 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

## ▶ BUDOWA WARTOŚCI



▪ ZYSK NETTO [mln PLN]:	<b>12,7</b>	31.03.2017: -2,5	▲ 604%
▪ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:	<b>2.662,6</b>	31.03.2017: 2.749,3	▼ 3,1%
▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]:	<b>2.025,9</b>	31.03.2017: 1.991,6	▲ 1,7%

## ▶ ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]:	<b>137</b>	31.03.2017: 141	▼ 2,8%
▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m <sup>2</sup> ]:	<b>310.161</b>	31.03.2017: 326.149	▼ 4,9%
▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]:	<b>18</b>	31.03.2017: 18	b.z.

## ▶ POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]:	<b>14,2</b>	31.03.2017: 13,6	▲ 4,4%
▪ EBITDA [mln PLN]:	<b>14,4</b>	31.03.2017: 13,9	▲ 3,6%
▪ KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI [mln PLN]:	<b>18,0</b>	31.03.2017: 17,7	▲ 1,7%

## ▶ POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ POZIOM LTV [%]:	<b>20,9</b>	31.03.2017: 26,6	▼ 21,4%
▪ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m <sup>2</sup> ]:	<b>0,0</b>	31.03.2017: 0,0	n/d
▪ POWIERZCHNIA KLASY A [m <sup>2</sup> ]:	<b>69.890</b>	31.03.2017: 69.890*	b.z.

## Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2018 roku i po dniu bilansowym

**1** NOWI NAJEMCY GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

W 2018 r. do grona najemców Grupy Kapitałowej PHN dołączyli m.in.: Narodowy Instytut Wolności - Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego (1.300 mkw. w budynku Kaskada), LARGO CAPITAL (960 mkw. w budynku Kaskada), ENEA (530 mkw. w budynku Kaskada) oraz DPD Polska (w ramach inwestycji HILLWOOD&PHN PRUSZKÓW powstanie sortowania wraz z placem manewrowym oraz parkingiem o docelowej powierzchni ok. 72 tys. mkw.). Łączna liczba najemców Grupy Kapitałowej PHN wynosi: 1349.

**3** NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z PKP, XCITY OR AZ CAD

PHN, PKP, Xcity Investment oraz Chopin Airport Development podpisali list intencyjny, na podstawie którego rozpoczną współpracę przy komercyjnym zagospodarowaniu nieruchomości będących w zasobach PKP. Grunty pod inwestycje wytypuje zespół roboczy, którego zadaniem będzie m.in. Określenie optymalnych ram prawnych i biznesowych danej inwestycji. Zespół odpowie także za opracowanie treści szczegółowych porozumień, określających zasady i warunki współpracy przy zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości.

**2** NISKI POZIOM PUSTOSTANÓW

Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła kolejny rekordowo niski wskaźnik powierzchni niewynajętej, uzyskując na koniec kwietnia br. poziom 10,1% dla nieruchomości pozostających w portfelu. Dla nieruchomości klasy A Grupy Kapitałowej PHN utrzymywany jest poziom pustostanów równy 0%, podczas gdy średni wskaźnik pustostanów na warszawskim rynku nowoczesnej powierzchni biurowej wynosi obecnie ok. 10,8% (wg danych CBRE za I kwartał 2018 r.)

**4** REKOMENDACJA WYPŁATY DYWIDENDY

Zarząd rekomendował przeznaczenie kwoty 12,6 mln PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,27 zł na akcję oraz przeznaczenie kwoty 12,9 mln PLN zysku na kapitał zapasowy. Rekomendacja jest zgodna z zadeklarowanym w Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023 zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy.

## Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2018 roku i po dniu bilansowym

**5 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. Podstawą do ogłoszenia wyników rankingów było badanie ankietowe obejmujące trzy najważniejsze obszary komunikacji z rynkiem: sprawozdawczość finansowa i raportowanie, relacje inwestorskie oraz zasady ładu korporacyjnego.

**7 LIST INTENCYJNY Z BGK Nieruchomości**

PHN podpisał list intencyjny z BGK Nieruchomości S.A. w sprawie ustalenia zasad współpracy, mających na celu rozpoznanie możliwości zaangażowania Spółki i BGK Nieruchomości S.A. przy projektach inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury społecznej i technicznej, w szczególności zidentyfikowania potrzeb stron oraz możliwości ich zaspokojenia, na bazie wspólnego doświadczenia oraz nieruchomości Spółki zlokalizowanych w szczególności we Wrocławiu (Zakrzów oraz Zielony Miłostów), w Warszawie (Lewandów, ul. Geodezyjna) oraz w Łodzi (Retkinia).

**6 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 m.in. w obszarach najmu i wskaźników finansowych oraz konsekwentną realizację programu inwestycyjnego.

**8 SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W RAMACH NOWYCH INWESTYCJI**

Wg stanu na dzień 18.05.2018 r. sprzedaż lokali w aktualnie realizowanych inwestycjach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- w I etapie inwestycji VIS À VIS WOLA (al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie) sprzedanych zostało 121 lokali mieszkalnych, co stanowi 56% łącznej liczby lokali mieszkalnych oferowanych na sprzedaż
- w I etapie inwestycji Yacht Park (ul. Arkadiusza Rybickiego 10 w Gdyni) sprzedanych zostało 39 apartamentów, co stanowi 54% łącznej liczby lokali mieszkalnych oferowanych na sprzedaż.

## Pozostające w portfelu

## Optymalizacja

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1.256 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 35
- NOI IQ 2018: 18,2 mln PLN (YIELD\* : 5,7%)
- GLA: 165.010 mkw. ; GRUNT: 85.194 mkw.

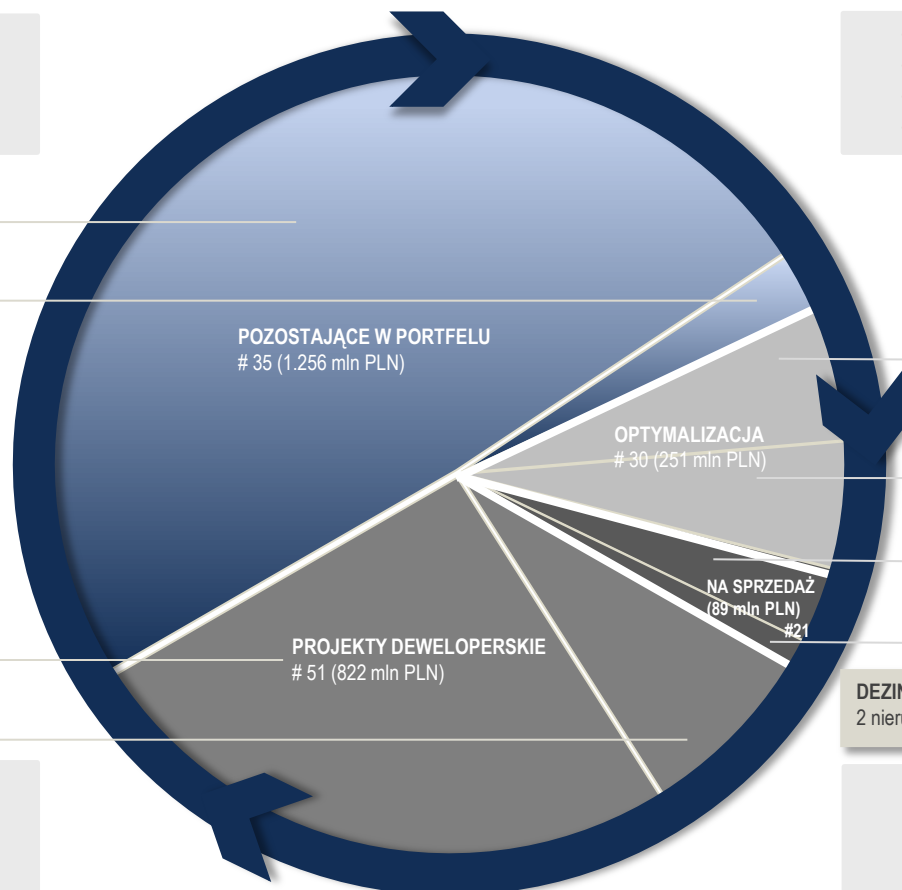
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,3%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,7%)

KOMERCYJNE\*\* 19 (75,2%)

MIESZKANIOWE 32 (24,8%)

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 822 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 51
- NOI IQ 2018 : -258 tys. PLN (YIELD\* : 0,0%)
- GLA: 99.223 mkw. ; GRUNT: 3.456.879 mkw.



- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 251 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
- NOI IQ 2018 : 0,98 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 (70,6%)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (29,4%)  
w tym grunty rolne 100%

NA SPRZEDAŻ  
(89 mln PLN)  
#21

PROJEKTY DEWELOPERSKIE  
# 51 (822 mln PLN)

POZOSTAJĄCE W PORTFELU  
# 35 (1.256 mln PLN)

OPTYMALIZACJA  
# 30 (251 mln PLN)

**DEZINWESTYCJE W I KWARTALE 2018 r:**  
2 nieruchomości w Warszawie powyżej wartości z wyceny

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 89 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 21
- NOI IQ 2018 : 0,39 mln PLN (YIELD\*: 1,9%)
- GLA: 13.849 mkw. ; GRUNT: 887.974 mkw.

## Projekty deweloperskie

## Na sprzedaż

<sup>1)</sup> Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2018 r.

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

### 3. Projekty deweloperskie - kluczowe informacje

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku



#### Projekty deweloperskie – kluczowe informacje

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [m <sup>2</sup> ]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	Koszty projektu [mln PLN]
<b>Projekty w realizacji</b>						
1.	HILLWOOD & PHN Pruszków	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 70.000	2017	2020	175
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)
<b>Projekty w przygotowaniu</b>						
4.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 13.162 (II etap)	2018 (II etap)	2020 (II etap)	62,5 (II etap)
5.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36 (PHN TOWER)	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 36.530	2018/2019	I etap 2020/2021 II etap 2022/2024	421
6.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	GLA: 14.150	2019	2020/2021	155
7.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	GLA: 27.000	2019	2020/2021	215
8.	PROJEKT BIUROWY al. Prymasa Tysiąclecia 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15.400	2019	2020	124
9.	PROJEKT HOTELOWY al. Wilanowska 372	Hotel	GLA: 15.500	2018	2020/2021	110
10.	PROJEKT MAGAZYNOWY	Magazyny	GLA: 900.000	-	-	-
11.	PROJEKT HANDLOWY Lewandów I	Kompleks handlowy	GLA: 1.100	2018	2018/2019	4,8
12.	PROJEKT MIESZKANIOWY Lewandów I	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 9.716 (I etap)	2018	2020	61,8 (I etap)
13.	PROJEKT MIESZKANIOWY Instalatorów 7C	Kompleks apartamentowy	PUM: 4.000	2020	2022	18
14.	PROJEKT MIESZKANIOWY Retkinia	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 16.078	2019	2022/2023	68,7
15.	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)
- Dośkonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

#### GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 70.000 mkw.
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2020
- Koszty projektu: 175 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 70 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 oraz rozpoczęto prace budowlane dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny Jachtowej na 120 jednostek. 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 i II | al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa

Dystans do Centrum

10 min

Dystans do lotniska im. Chopina

20 min

Dystans do Dworca Centralnego

12 min



## GŁÓWNE ATUTY:

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

## GŁÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 25.327 mkw. (I i II etap)
- Rozpoczęcie: 2017 (I et.), 2018 (II et.)
- Zakończenie: 2019 (I et.), 2020 (II et.)
- Koszty projektu: 125mln PLN (I i II 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 2017r. przekazano plac budowy Generalnemu Wykonawcy - Mostostal Warszawa S.A. Trwa sprzedaż lokali z I etapu oraz prowadzone jest postępowanie na wybór generalnego wykonawcy II etapu inwestycji

## 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



## GŁÓWNE ATUTY:

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

## GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 36.530 mkw.
- Rozpoczęcie: 2018/2019
- Zakończenie: 2020/21 (I etap), 2022/2024 (II etap)
- Koszty projektu: 421 mln PLN

## STATUS PRAC:

Prowadzone są prace rozbiórkowe, których zakończenie planowane jest 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 36,5 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 m<sup>2</sup>
- Wyjątkowa lokalizacja w pobliżu centrum Warszawy przy stacji Dworzec Gdański

#### GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 14.150 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:**

Trzeci etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia 83 zakłada realizację projektu biurowo-handlowego. Na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych planowane jest zlokalizowanie powierzchni usługowej, na pozostałych kondygnacjach powierzchni biurowych. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.

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: 110 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. Obecnie trwają prace infrastrukturalne na terenie przyszłej budowy hotelu oraz prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

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. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

## Kluczowe projekty w przygotowaniu

### 11. Lewandów mieszkaniowy I | ul. Geodezyjna, 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: 61,8 mln PLN (I etap)

#### STATUS PRAC:

Planowana jest budowa osiedla o łącznej ilości 511 mieszkań realizowanych w trzech etapach. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę I etapu, obejmującego 174 mieszkań. Trwa postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017 złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w połowie 2018 r.

### 12. Instalatorów | ul. Instalatorów 7C, Warszawa

Dystans do Centrum

15 min

Dystans do lotniska im. Chopina

10 min

Dystans do Dworca Centralnego

15 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. Prowadzone są prace rozbiórkowe istniejących budynków i budowli.

## Kluczowe projekty w przygotowaniu

### 13. Projekt Mieszkaniowy Retkinia | Retkinia, Łódź

Dystans do Centrum

5 min

Dystans do lotniska im. Reymonta

5 min

Dystans do Dworca

6 min



#### 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 Kusocińskiego. W konkursie architektonicznym zwycięzcą zostało konsorcjum 3DArchitekci - 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

Dystans do Centrum

15 min

Dystans do lotniska im. Kopernika

20 min

Dystans do Dworca

15 min



#### GŁÓWNE ATUTY:

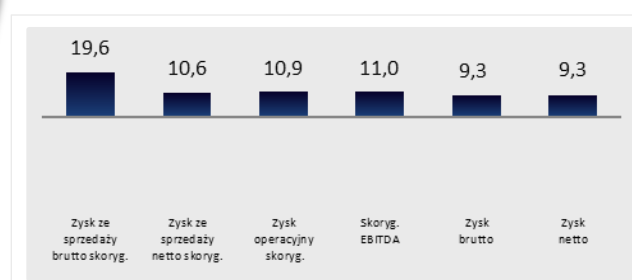
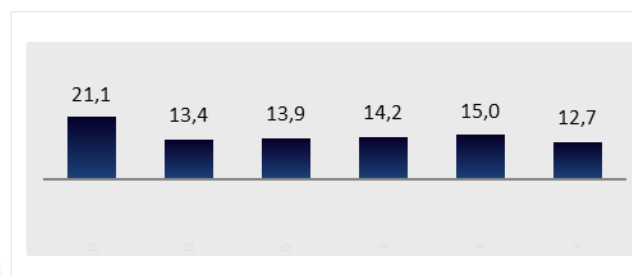
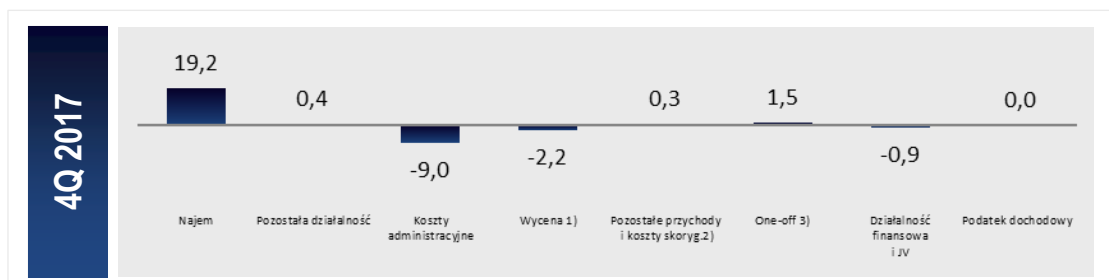
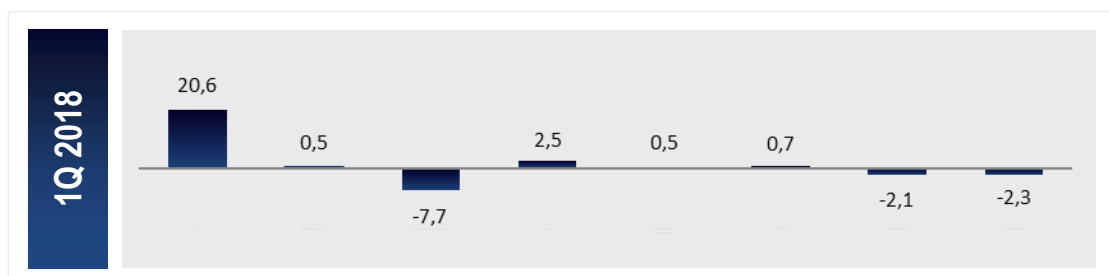
- Zespół budynków mieszkalnych
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

#### 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.



- Wyższy wynik z najmu w związku z wejściem nowych najemców.
- Stabilny wynik z pozostałej działalności.
- Niższe koszty administracyjne i sprzedaży głównie w wyniku spadku kosztów usług doradczych i reklamy.
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w związku z nowymi umowami najmu oraz zmianą kursu EUR/PLN
- Stabilny poziom pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 1Q to odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (0,5 mln PLN), rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (0,1 mln PLN) i bezumowne korzystanie z nieruchomości (0,1 mln PLN); w 4Q

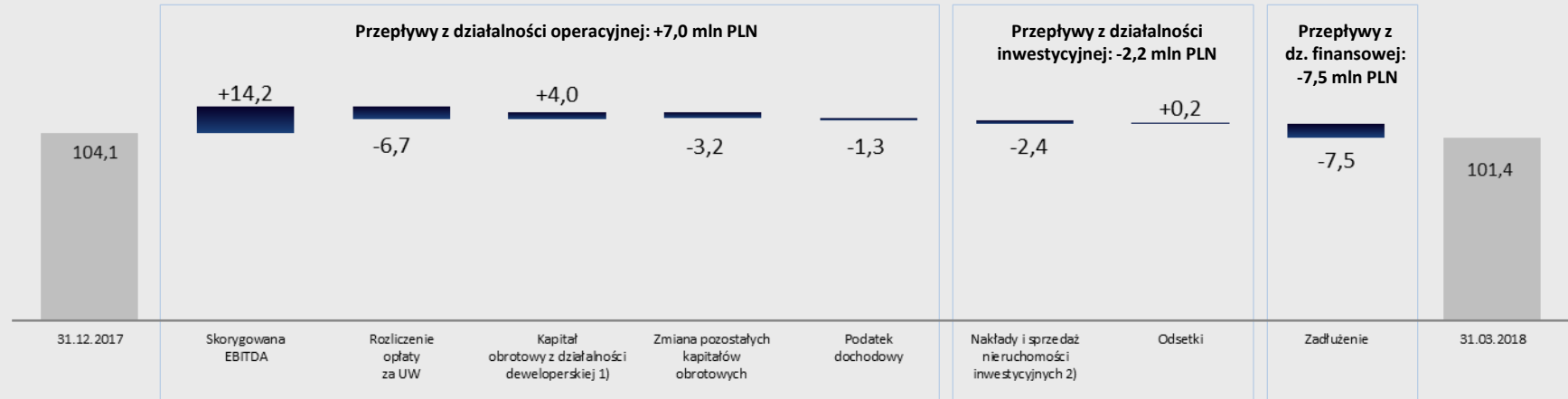
to głównie rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3,0 mln PLN), odpis aktualizujący wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-1,4 mln PLN), rezerwę na roszczenia z lat ubiegłych (-0,1 mln PLN).

- Niższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku negatywnego wpływu wyceny instrumentów finansowych, częściowo skompensowane wyższymi przychodami z JV.

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

2) korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (1Q: -0,1 mln PLN, 4Q: -3,0 mln PLN), zmianę rezerw na bezumowne korzystanie z nieruchomości (1Q: -0,1 mln PLN, 4Q: 0,0 mln PLN), zmianę rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych (1Q: 0,0 mln PLN, 4Q: -0,1 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (1Q: -0,5 mln PLN, 4Q: 1,4 mln PLN)

3) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję nr 2



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 2,7 mln PLN (2,6%).

Pozytywny wpływ

- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (14,2 mln PLN),
- przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie z nakładów i zwiększenia stanu zobowiązań (4,0 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,2 mln PLN).

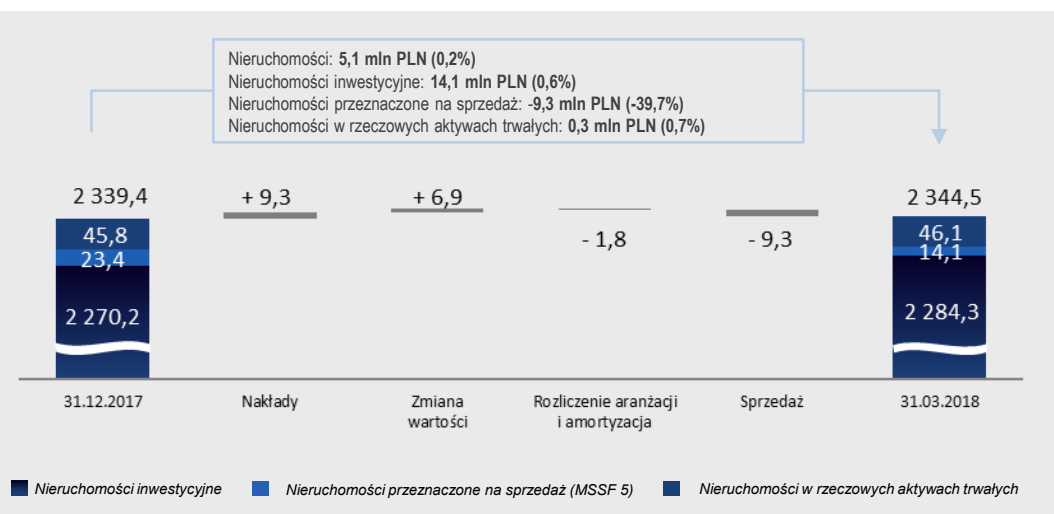
Negatywny wpływ

- zapłaconych z góry opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – UW (-6,7 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (-3,2 mln PLN),
- zapłaty bieżącego podatku dochodowego (-1,3 mln PLN),
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-10,4 mln PLN), rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne i prawne (1,3 mln PLN), częściowo skompensowane wpływami z tytułu sprzedaży nieruchomości (9,3 mln PLN),
- spląty zadłużenia finansowego (-7,5 mln PLN).





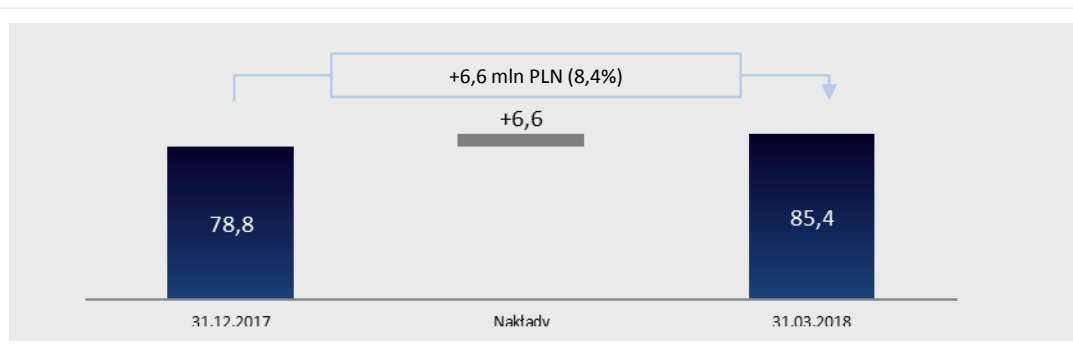
## Nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż (MSSF 5) i w rzeczowych aktywach trwałych



- 7,6 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 1,7 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- 6,4 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wynajmu nowej powierzchni na nieruchomości przy al. Jana Pawła II oraz zmiany kursu EUR/PLN oraz 0,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -1,6 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -9,3 mln PLN sprzedaż nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Styki 17/19 oraz Zawrat 4.



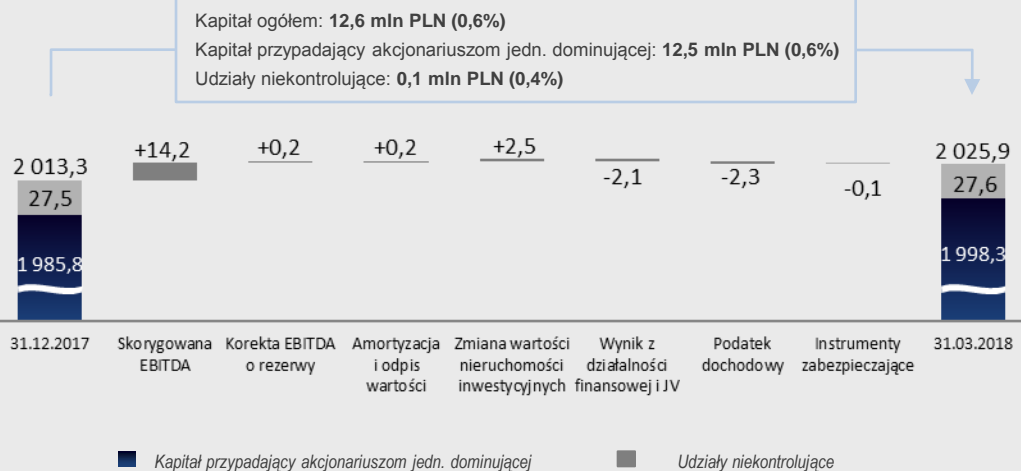
## Zapasy deweloperskie



- 6,6 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK, Lewandów.



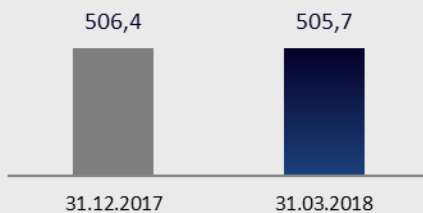
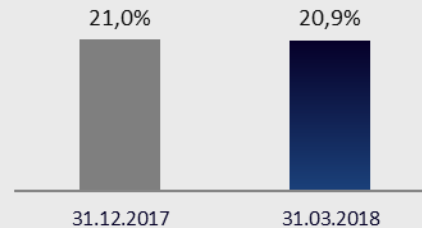
## Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (12,6 mln PLN), częściowo skompensowane wyceną instrumentów zabezpieczających (-0,1 mln PLN),
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w efekcie zysku netto (0,1 mln PLN).

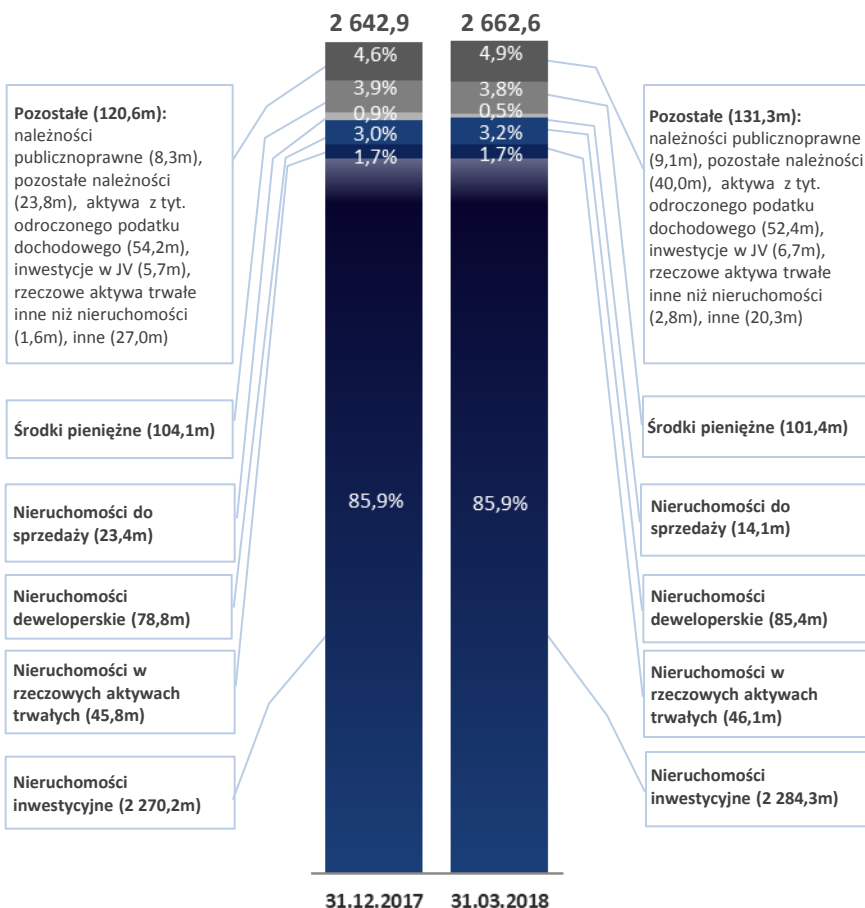


## Zadłużenie i LTV

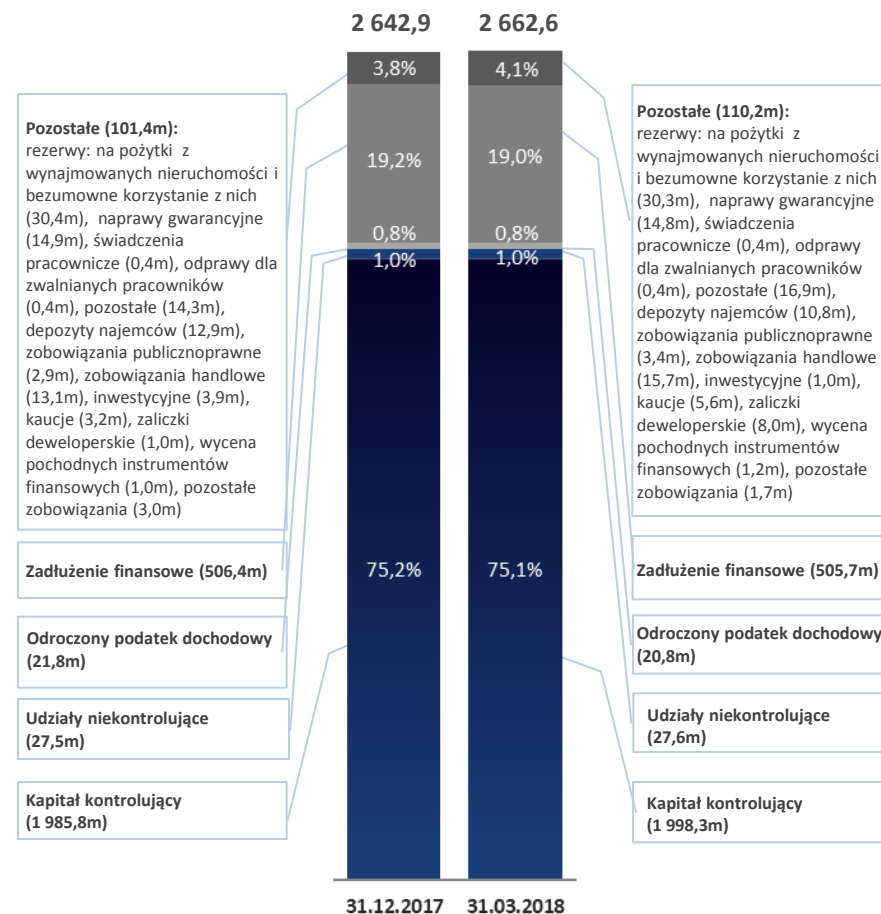
Zadłużenie  
[mln PLN]LTV  
[%]

- Zadłużenie z tytułu kredytów 505,4 mln PLN, w tym 85% w EUR (430,6 mln PLN) i 15% w PLN (74,8 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 0,7 mln PLN, głównie w efekcie spłaty kredytów (4,7 mln PLN), częściowo skompensowane wyceną kredytów w walutach obcych (4,0 mln PLN).

## Aktywa



## Pasywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 11,7 mln PLN w efekcie wzrostu wartości (6,9 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (9,3 mln PLN) i deweloperskie (6,6 mln PLN), częściowo skompensowane sprzedażą nieruchomości (-9,3 mln PLN), rozliczeniem aranżacji (-1,6 mln PLN) oraz amortyzacją (-0,2 mln PLN).

- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Lewandów, YACHT PARK).
- Zmniejszenie zadłużenia o 0,7 mln PLN do poziomu 19,0% aktywów głównie w efekcie dokonanych spłat (4,7 mln PLN), częściowo skompensowane wyceną kredytów w walutach obcych (4,0 mln PLN).

## 5. DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	40,4	39,9
Koszty działalności	(19,3)	(20,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,1</b>	<b>19,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,7)	(9,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>13,4</b>	<b>10,6</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,5	(2,2)
Pozostałe przychody	1,4	4,5
Pozostałe koszty	(0,2)	(2,7)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>17,1</b>	<b>10,2</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,5)	2,2
Odписy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	1,4
Amortyzacja	0,3	0,3
<b>EBITDA</b>	<b>14,4</b>	<b>14,1</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,1)	(3,0)
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	(0,1)	-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	-	(0,1)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>14,2</b>	<b>11,0</b>

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	38,6	37,7
Koszty działalności	(18,0)	(18,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>20,6</b>	<b>19,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(6,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>14,9</b>	<b>12,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,5	(2,2)
Pozostałe przychody	1,0	1,5
Pozostałe koszty	(0,2)	(1,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>18,2</b>	<b>10,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,5)	2,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	0,1
Amortyzacja	0,2	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>15,4</b>	<b>13,4</b>
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	-	(0,1)
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	(0,1)	
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>15,3</b>	<b>13,3</b>

## 5. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 roku

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	-	0,1
Koszty działalności	-	(0,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	-	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>
Pozostałe przychody	0,1	3,0
Pozostałe koszty	-	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,4)</b>	<b>2,4</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(0,4)</b>	<b>2,4</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,1)	(3,0)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,6)</b>

## ▶ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	1Q2018	4Q2017
Przychody ze sprzedaży	1,8	2,1
Koszty działalności	(1,3)	(1,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
Pozostałe koszty	-	(1,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,5</b>	<b>(0,9)</b>
Amortyzacja	0,1	0,1
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	-	1,3
<b>EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>

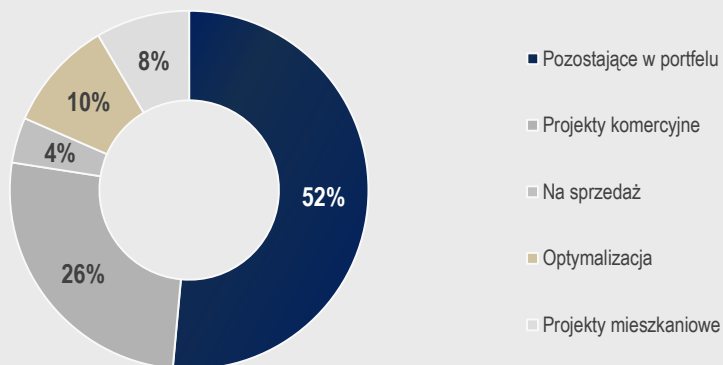
## ▶ NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	1Q2018	4Q2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(2,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(2,2)</b>
Pozostałe przychody	0,3	-
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,2)</b>

## Struktura geograficzna portfela i najemców

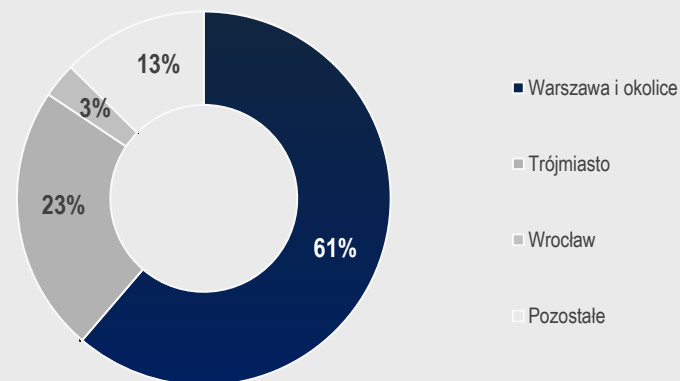
## ► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

[% wartości godziwej]



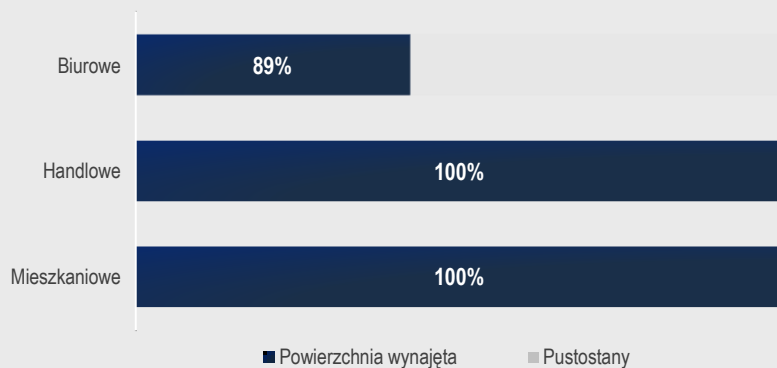
## ► STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY

[% wartości godziwej]



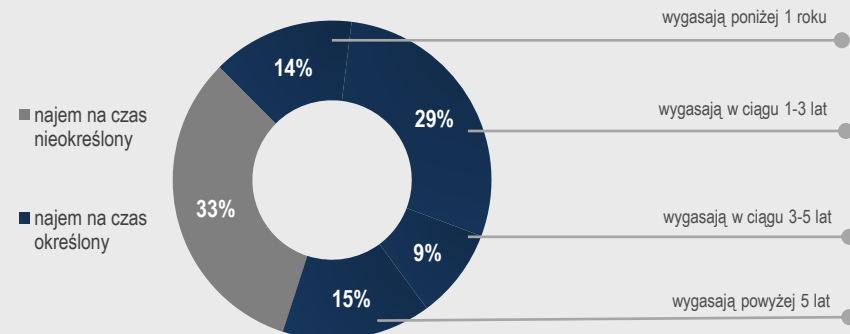
## ► STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU

[% powierzchni]



## ► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY

[% GLA]





Dane na dzień 31.03.2018 r.

## WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

■ CAŁKOWITE ZASOBY IQ 2018 [mln mkw.]: **5,3** ▼ - 0,1% k/k

■ W BUDOWIE IQ 2018 [mkw.]: **882.000** ▲ + 2,9% k/k

■ NOWA PODAŻ IQ 2018 [mkw.]: **23.700** ▼ - 66,4% k/k

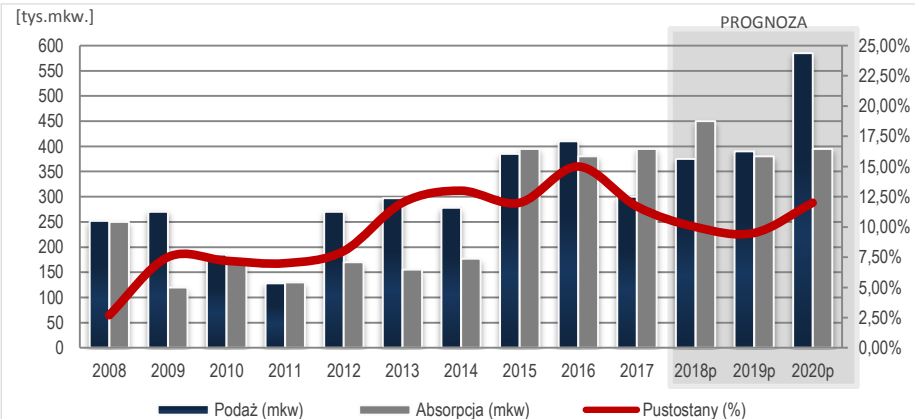
■ POPYT IQ 2018 [mkw.]: **202.100** ▼ - 12,5% k/k

■ ABSORPCJA IQ 2018 [mkw.]: **66.900** ▼ - 47,5% k/k

■ PUSTOSTANY IQ 2018 [%]: **10,8** ▼ - 0,8% k/k

■ OFERTOWE CZYNSZE PRIME IQ 2018 [EUR/mkw./mc.]: **23** b.z. 0% k/k

## PODAŻ , ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



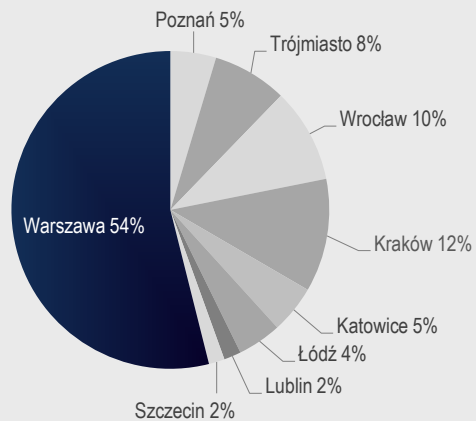
## NAJWAŻNIEJSZE TRANSAKcje NAJMU

KWARTAŁ	NIERUCHOMOŚĆ	NAJEMCA	TYP UMOWY	WIELKOŚĆ UMOWY [mkw]
Q1	PIĘKNA 2.0	POUFNE	NOWA UMOWA	14.800
Q1	VARSO II	CAMBRIDGE INNOVATION CENTER	PRE-LET	13.500
Q1	WOLF MARSZAŁKOWSKA	AD PILOT	NOWA UMOWA	10.300
Q1	HARMONY OFFICE CENTER	BANK MILLENIUM	ODNOWIENIE	7.500
Q1	THE WARSAW HUB	MEET DISTRICT	PRE-LET	7.000
Q1	RENAISSANCE BUILDING	VIACOM	ODNOWIENIE+ EKSPANSJA	5.300

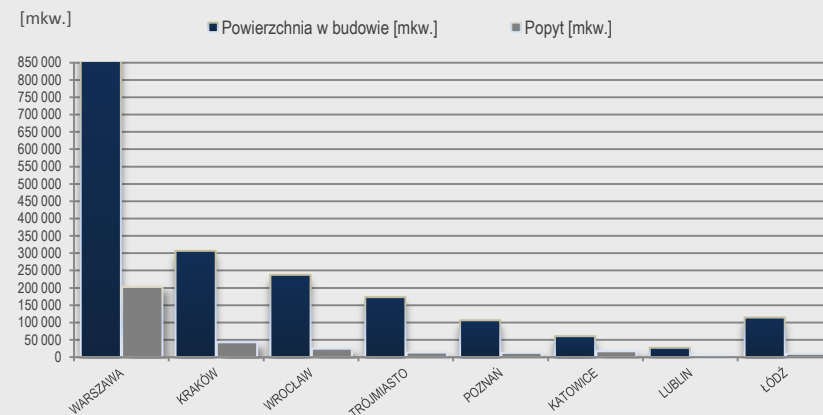
## ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (dane na dzień 31.03.2018 r.)

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m <sup>2</sup> ]	POPYT [m <sup>2</sup> ]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc]
WARSZAWA	5 279 100	882 000	202 100	11 - 23
KRAKÓW	1 128 100	306 500	42 600	13,5 - 14,6
WROCŁAW	942 400	237 300	24 100	13,7 - 14,5
TRÓJMIASTO	743 500	173 000	13 400	12,75 - 14
KATOWICE	477 400	60 300	17 200	12,5 - 14,5
POZNAŃ	454 900	106 200	11 800	13,6 - 14,5
ŁÓDŹ	437 800	114 100	9 500	11,5 - 13,2
LUBLIN	170 900	26 800	4 500	10,5 - 11,5

## ▶ NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



## ▶ POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT





**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](http://www.phnsa.pl)

