

# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I PÓŁROCZE 2018

KONFERENCJA WYNIKOWA  
Warszawa, 17 września 2018



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



## PRAWOMOCNE POZWOLENIE NA BUDOWĘ - ŚWIĘTOKRZYSKA 36

---

### 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)
- Capex: 480 mln PLN





100% KOMERCJALIZACJI

GŁÓWNE ATUTY

- Trzy dotychczasowe hale o łącznej powierzchni ponad 40 tys. mkw. w pełni wynajęte
- Renomowani najemcy: Cosentino, Westwing, Rexxer, Sopro, DPD Polska
- Docelowa wielkość parku wyniesie około 70 tys. mkw. GLA
- Doskonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 70 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 175 mln PLN





# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

## ROZPOCZĘCIE II ETAPU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ VIS À VIS WOLA

**VIS**  
WOLA  
**À VIS**

### 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
- Capex: 104 mln PLN





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

**VIS**  
WOLA  
**À VIS**

 **YACHT PARK**

**144** liczba umów deweloperskich

**19** liczba umów rezerwacyjnych

**35** liczba umów deweloperskich

**10** liczba umów rezerwacyjnych





## PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

**4,2 %** ▲

1H 2018: **78,2**  
1H 2017: **75,1**



## ZYSK NETTO

[mln pln]:

**361 %** ▲

1H 2018: **32,7**  
1H 2017: **7,1**



## EBIT

[mln pln]:

**277 %** ▲

1H 2018: **42,6**  
1H 2017: **11,3**



## SKORYGOWANA EBITDA <sup>1)</sup>

[mln pln]:

**4,8 %** ▲

1H 2018: **28,5**  
1H 2017: **27,2**

<sup>1)</sup> 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.

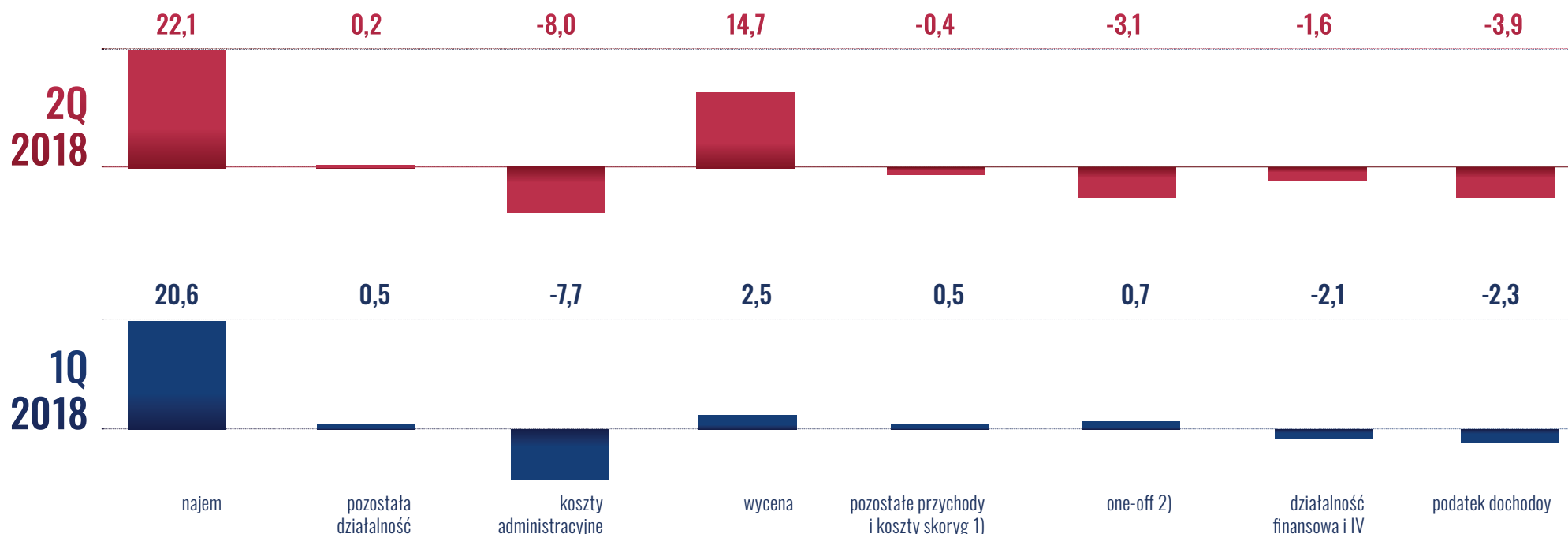
# DANE FINANSOWE

---



# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



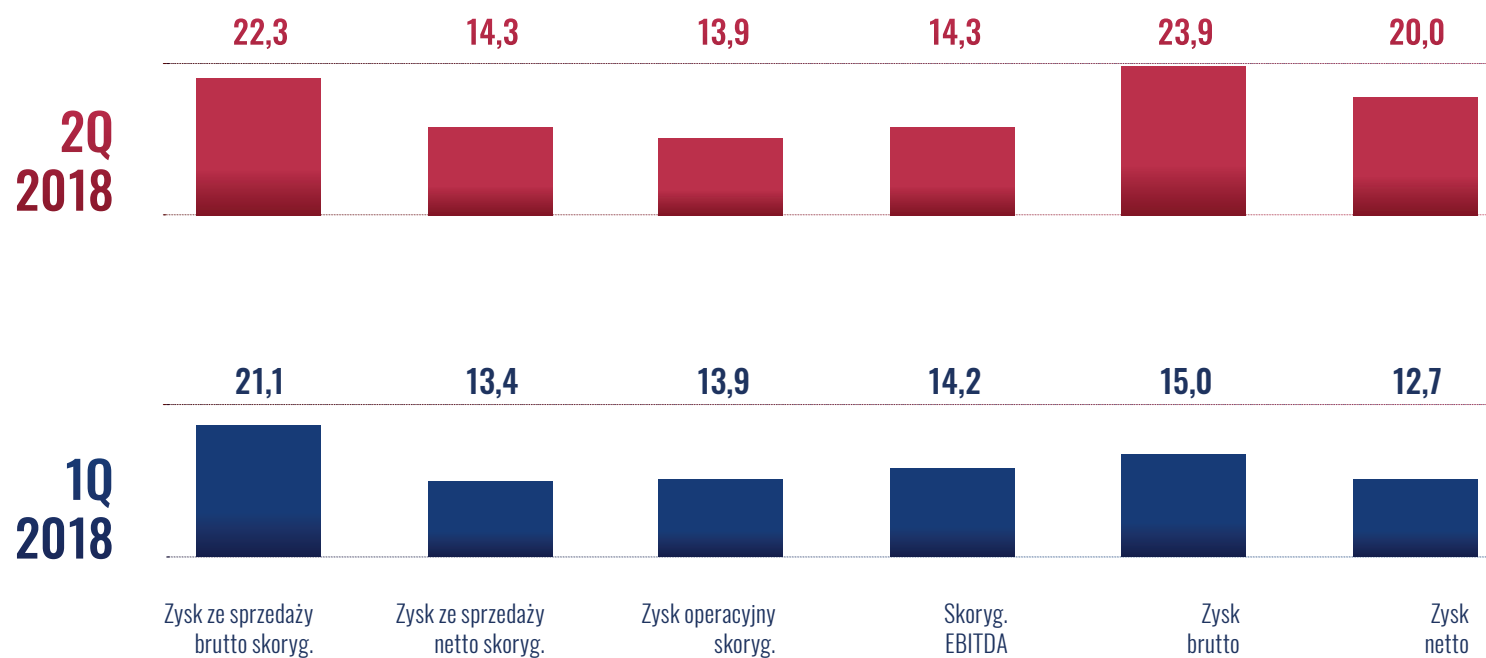
- Wyższy wynik z najmu przy wyższych przychodach związanych z nowymi umowami najmu, wzrostem kursu EUR/PLN oraz niższych kosztach utrzymania nieruchomości związanych głównie z niższymi kosztami mediów.
- Niższy wynik z pozostałej działalności z uwagi na brak ujęcia w 2Q przychodów z tytułu pełnienia funkcji inwestora zastępczego oraz ujęte koszty przeprowadzonych prac remontowych w obiektach hotelowych.
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w efekcie wyższych kosztów prowizji z tytułu podpisanych umów deweloperskich.
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN.
- Niższe pozostałe przychody i koszty głównie w efekcie utworzenia rezerwy na naprawy i odszkodowania w działalności deweloperskiej.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) 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); w 1Q to głównie 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).
- Wyższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku wyższego zysku wypracowanego przez jednostkę współzależną, częściowo skompensowany wyższymi kosztami finansowymi w związku z zacięciem kredytu obrotowego przez PHN oraz wzrostem kursu EUR/PLN.

<sup>1)</sup> Korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (2Q: 3,3 mln PLN, 1Q: -0,1 mln PLN), odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2Q: -0,2 mln PLN, 1Q: -0,5 mln PLN)

<sup>2)</sup> Zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 1

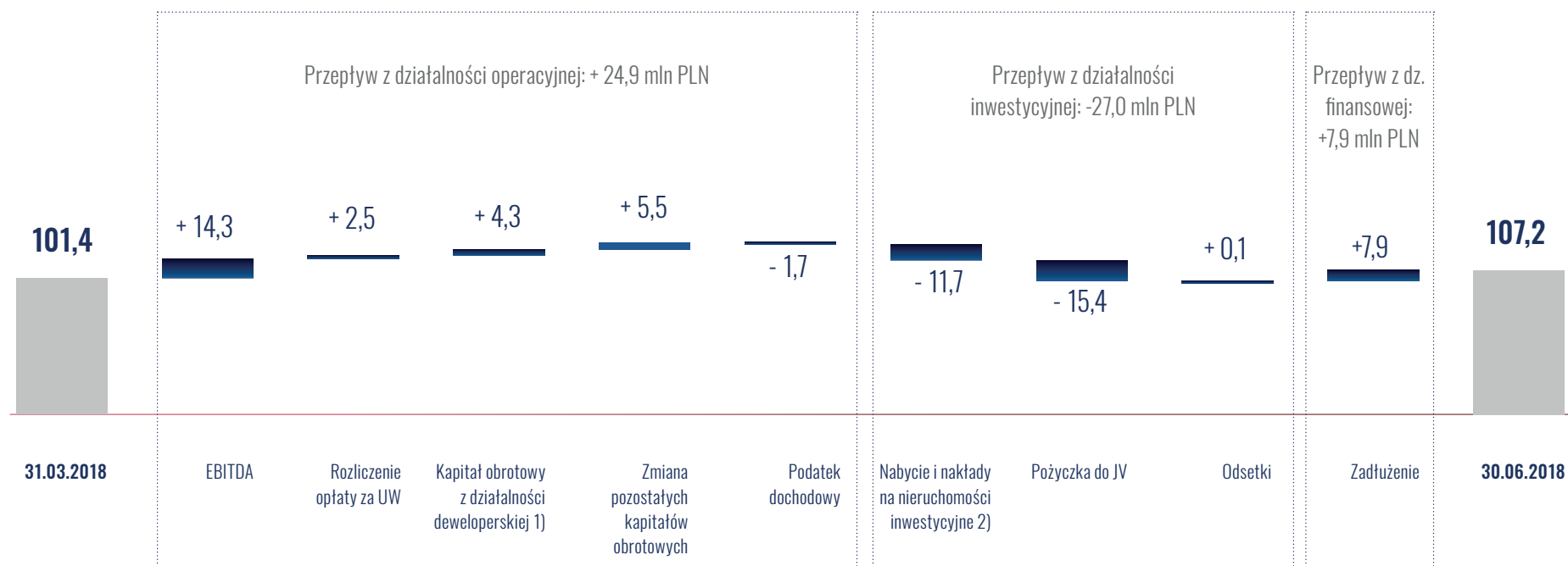
# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## PRZEPIŁY PIENIĘŻNE



<sup>1)</sup> zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej

<sup>2)</sup> netto nakłady i zbycie nieruchomości inwestycyjnych, nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Wzrost środków pieniężnych o 5,8 mln PLN (5,7%).

### Pozytywny wpływ:

- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (14,3 mln PLN)
- rozliczenia zapłaconych z góry opłat za użytkowanie wieczyste gruntów (2,5 mln PLN)
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłacanych przez klientów (4,3 mln PLN)
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (5,5 mln PLN)
- zaciągniętego kredytu obrotowego (15,4 mln PLN), częściowo skompensowanego dokonanymi spłatami (-7,5 mln PLN)
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN)

### Negatywny wpływ:

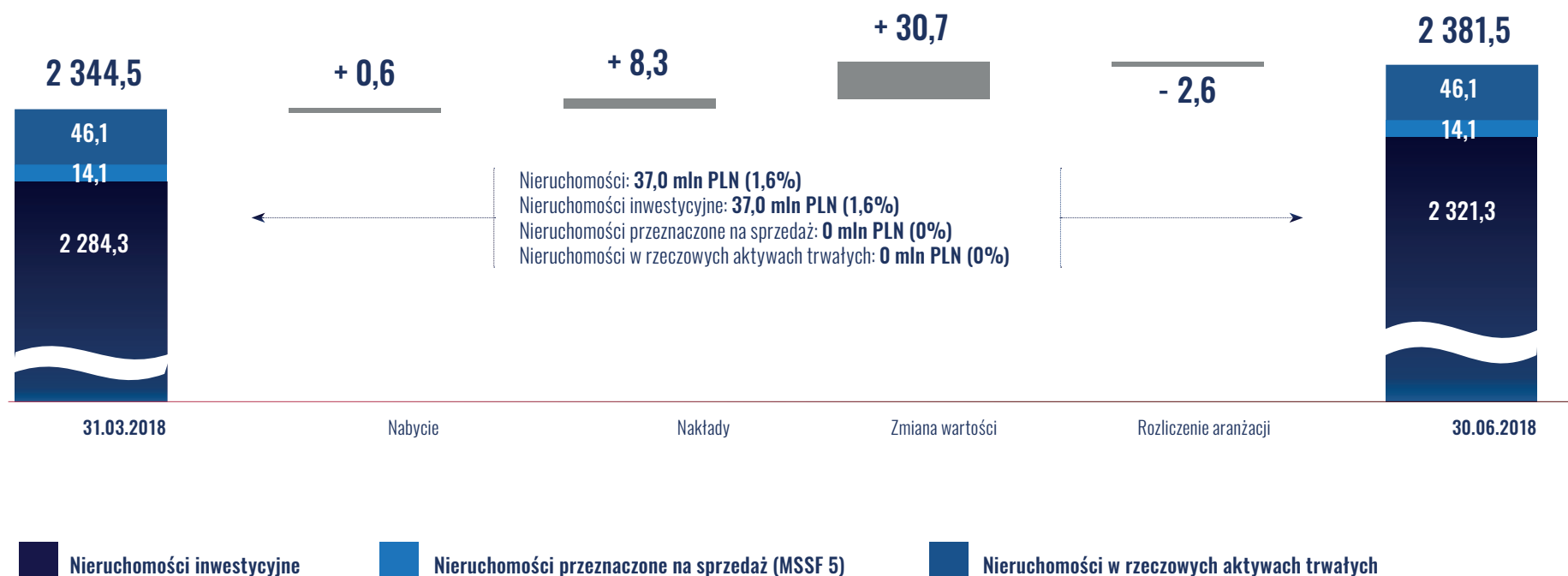
- zapłaconego podatku dochodowego (-1,7 mln PLN)
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-9,3 mln PLN), nabycia nieruchomości inwestycyjnych (-0,6 mln PLN), nabycia rzeczowych aktywów trwałych (-1,8 mln PLN)
- pożyczki do spółki współzależnej (15,4 mln PLN)



# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN NIERUCHOMOŚCI

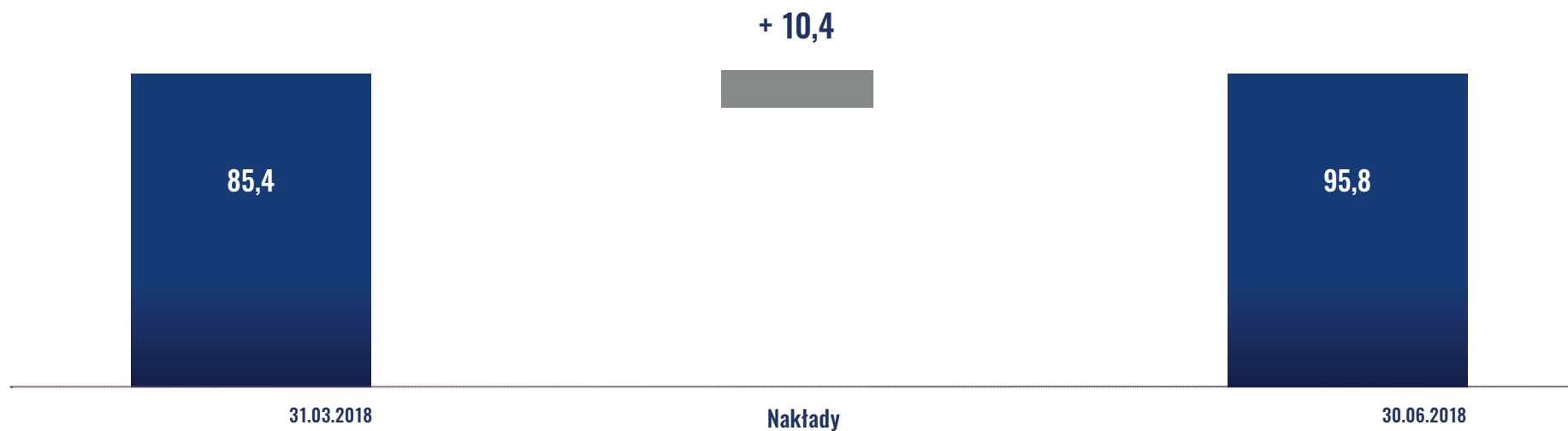


- Nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż (MSSF 5) i w rzeczowych aktywach trwałych



- 0,6 mln nabycia nieruchomości inwestycyjnych.
- 5,2 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 3,1 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- 30,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN oraz nowych umów najmu oraz 0,2 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- 2,4 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.

- **Zapasy deweloperskie**



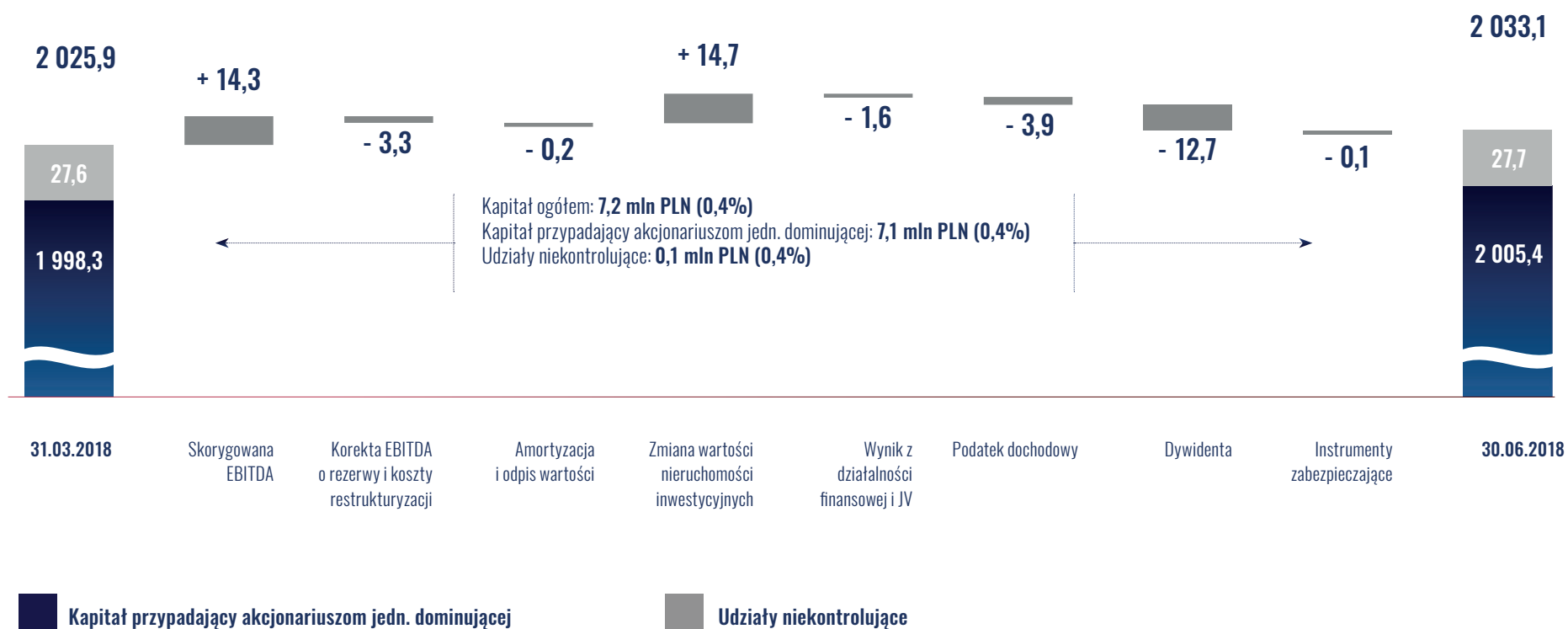
- 10,4 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK, Lewandów, Instalatorów.

# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



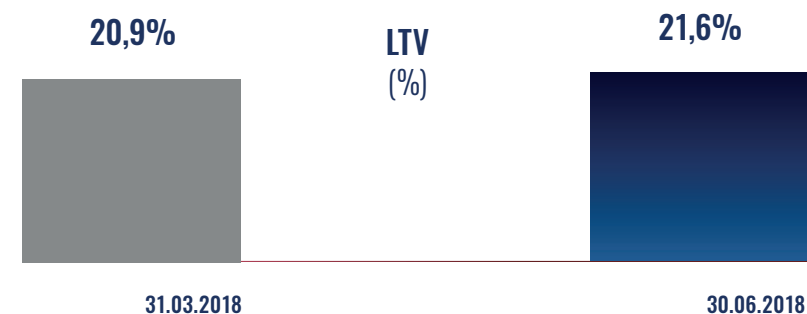
- Kapitał własny**



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (19,9 mln PLN), częściowo skompensowanego wypłatą dywidendy (-12,7 mln PLN) i wyceną instrumentów zabezpieczających (-0,1 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w efekcie zysku netto (0,1 mln PLN).



- **Zadłużenie i LTV**

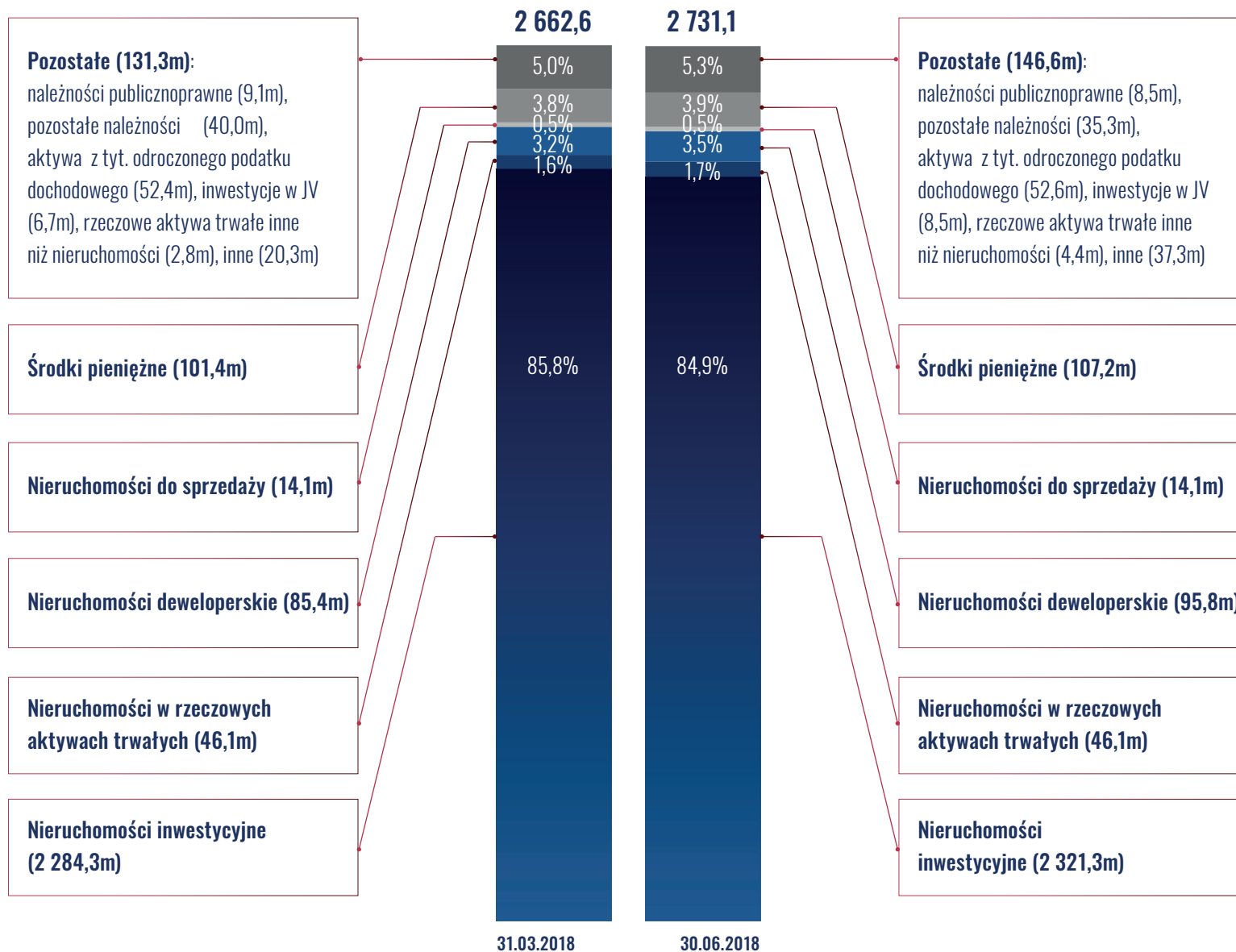


- Zadłużenie z tytułu kredytów 531,6 mln PLN, w tym 83% w EUR (441,9 mln PLN) i 17% w PLN (89,7 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,3 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz kredyt obrotowy zaciągnięty przez PHN.
- Wzrost zadłużenia o 26,2 mln PLN głównie w efekcie wzrostu kursu EUR/PLN oraz zaciągnięcia kredytu obrotowego przez PHN.

# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

### • Aktywa

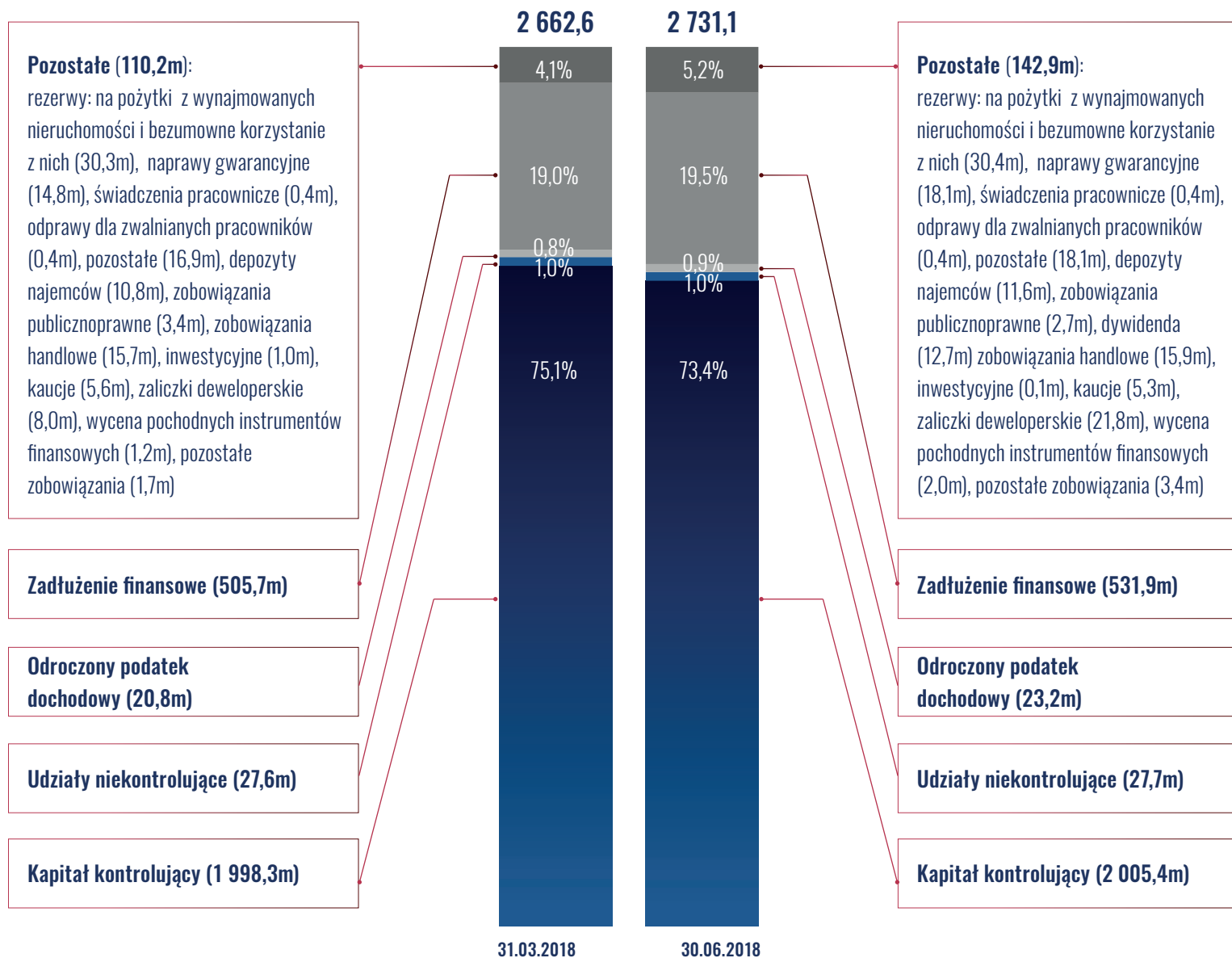


- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 47,4 mln PLN w efekcie wzrostu wartości (32,3 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (7,3 mln PLN) i deweloperskie (10,4 mln PLN), częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,4 mln PLN) i amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,2 mln PLN)
- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, YACHT PARK)

# WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

## STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

### • Pasywa



- Zwiększenie zadłużenia o 26,2 mln PLN do poziomu 19,5% aktywów głównie w efekcie zaciągnięcia kredytu obrotowego przez PHN (15,4 mln PLN), wyceną kredytów w walutach obcych (15,5 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanymi spłatami kapitału (4,7 mln PLN).



**DZIĘKUJEMY  
ZA UWAGĘ**

# INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - KLUCZOWE PROJEKTY

---

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [mkw.]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN] / bez gruntu	
<b>PROJEKTY W REALIZACJI</b>							
1.	<b>HILLWOOD &amp; PHN PRUSZKÓW</b>	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 70 000	2017	2020	175	
2.	<b>YACHT PARK I z MARINĄ</b>	Kompleks apartamentów	PUM: 9 600	2017	2019	116	
3.	<b>VIS À VIS WOLA I</b>	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 12 160	2017	2019	84,3	
4.	<b>LEWANDÓW - OBIEKT HANDLOWY</b>	Obiekt handlowy	GLA: 1 100	2018	2018/2019	4,8	
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>							
5.	<b>VIS À VIS WOLA II</b>	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 13 200	2018	2020	104,6 / 80,4	MIESZKANIOWE
6.	<b>MŁODA BIAŁOŁĘKA I</b>	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 9 700	2018	2020	54,0	
7.	<b>RETKINIA I</b>	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 8 400	2019	2022/2023	~ 36,6	
8.	<b>ZIELONY MIŁOSTÓW</b>	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 18 000	2019	2022/2023	83,9 / 74,1	
9.	<b>INSTALATORÓW 7C</b>	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 4 000	2020	2022	23	
10.	<b>ŚWIĘTOKRZYSKA 36</b>	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 37 000	2018/2019	2021 (I); 2024 (II)	480	BIUROWE
11.	<b>INTRACO PRIME</b>	Biurowiec klasy A	GLA: 14 000	2019	2020/2021	155	
12.	<b>MARINA OFFICE</b>	Biurowiec klasy A	GLA: 27 000	2019	2020/2021	231	
13.	<b>al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83</b>	Biurowiec klasy A	GLA: 15 400	2019	2020/2021	133 / 124	INNE
14.	<b>al. WILANOWSKA 372</b>	Kompleks hotelowy	GLA: 15 500	2018	2020/2021	110	
15.	<b>PROJEKTY MAGAZYNOWE</b>	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 etapu I o powierzchni ok. 15 tys. mkw.
- Docelowa wielkość parku wyniesie około 70 tys. mkw. GLA

#### PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 70 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 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
- Capex: 116 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 etapu inwestycji
- Prowadzona sprzedaż lokali z I etapu i planowane uruchomienie II etapu
- Wyłoniony Generalny Wykonawca II etapu inwestycji i prawomocne pozwolenie

#### PODSTAWOWE PARAMETRY I ETAP

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

#### PODSTAWOWE PARAMETRY II ETAP

- PUM: 13 200 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2020
- Capex: 104,6 / 80,4 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
- Plac budowy przekazany Generalnemu Wykonawcy inwestycji
- Prowadzone negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości

#### PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 1 100 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2018
- Termin zakończenia: 2018/2019
- Capex: 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 wybór Generalnego Wykonawcy 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
- Capex: 54 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
- Capex: ~ 36,6 mln PLN



\* Wizualizacja ma charakter jedynie przykładowy.

**5 min**

dystans do centrum

**5 min**

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
- Capex: 83,9 / 74,1 mln PLN



\* Wizualizacja ma charakter jedynie przykładowy.

**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
- Capex: 23 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)
- Capex: 480 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
- Capex: 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 Molo Rybackiego
- Trwają prace projektowe nad nowoczesnym zespołem biurowym
- Kompleks zaprojektowany zgodnie z najnowszymi trendami w dziedzinie organizacji pracy

#### PODSTAWOWE PARAMETRY

- GLA: 27 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2019
- Termin zakończenia: 2020/2021
- Capex: 231 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
- Capex: 133 / 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 300 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
- Capex: 110 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 CZERWCA 2018 <sup>1)</sup>

### POZOSTAJĄCE W PORTFELU

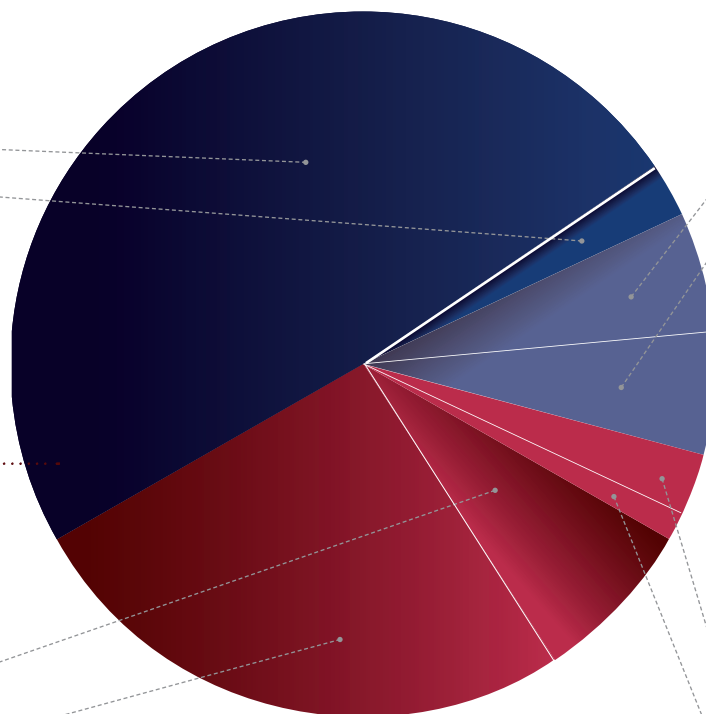
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 288 mln PLN  
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 33  
NOI IIQ 2018: 38,0 mln PLN (YIELD\* : 6,1%)  
GLA: 164 250 mkw. ; GRUNT: 84 499 mkw.

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

### PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 821 mln PLN  
LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 51  
NOI IIQ 2018: -395 tys. PLN (YIELD\* : -0,1%)  
GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 456 851 mkw.

**KOMERCYJNE <sup>3)</sup> 19 (75,1%)**  
**MIESZKANIOWE 32 (24,9%)**



### OPTIMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 251 mln PLN  
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30  
NOI IIQ 2018: 1,89 mln PLN (YIELD<sup>2)</sup> : 1,5%)  
GLA: 32 079 mkw. ; GRUNT: 2 127 478 mkw.

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

### NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 97,8 mln PLN  
LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 23  
NOI IIQ 2018: 1,0 mln PLN (YIELD<sup>2)</sup>: 2,1%)  
GLA: 14 670 mkw. ; GRUNT: 888 667 mkw.

**GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (73,1%)**  
**NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (26,9%)**  
w tym grunty rolne 100%

<sup>1)</sup> Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2018

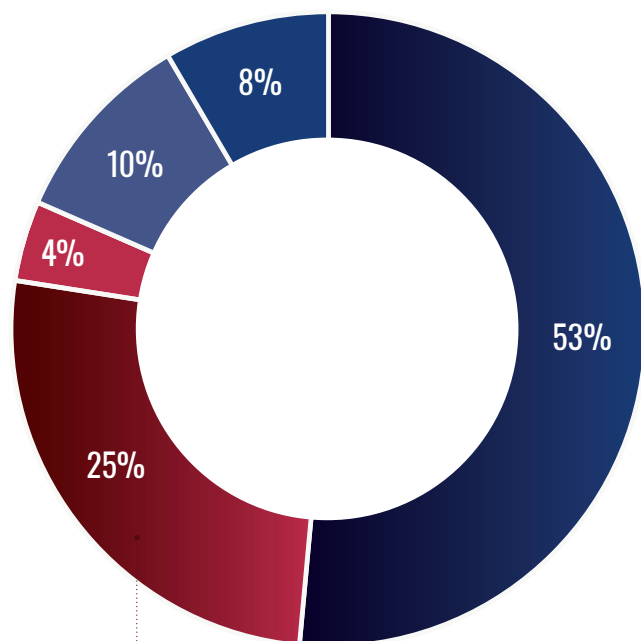
<sup>2)</sup> Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza

<sup>3)</sup> Wyłączono wartość i powierzchnię działek, na których realizowane są przedsięwzięcia w formule JV



## STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

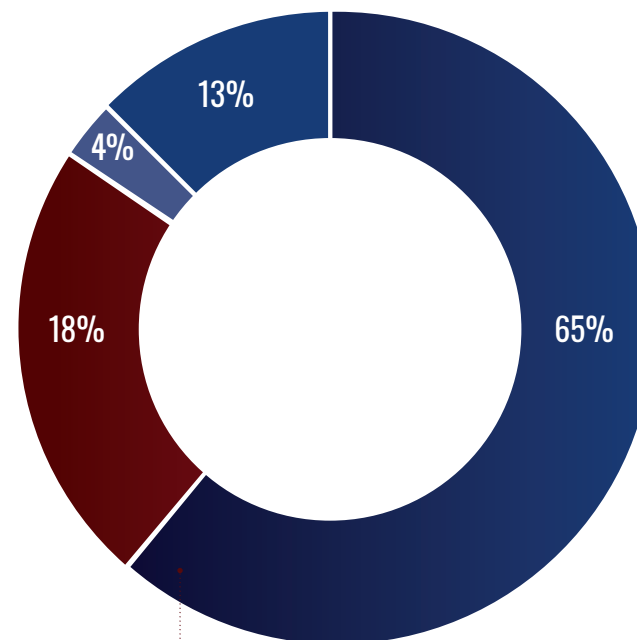
[% wartości godziwej]



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

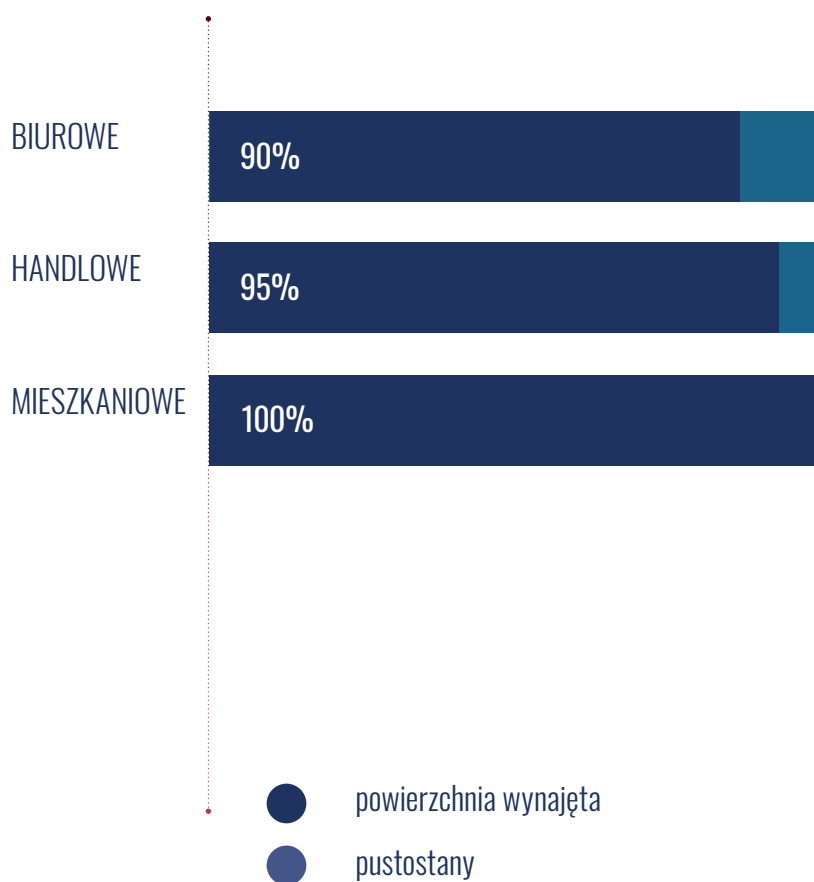
## STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

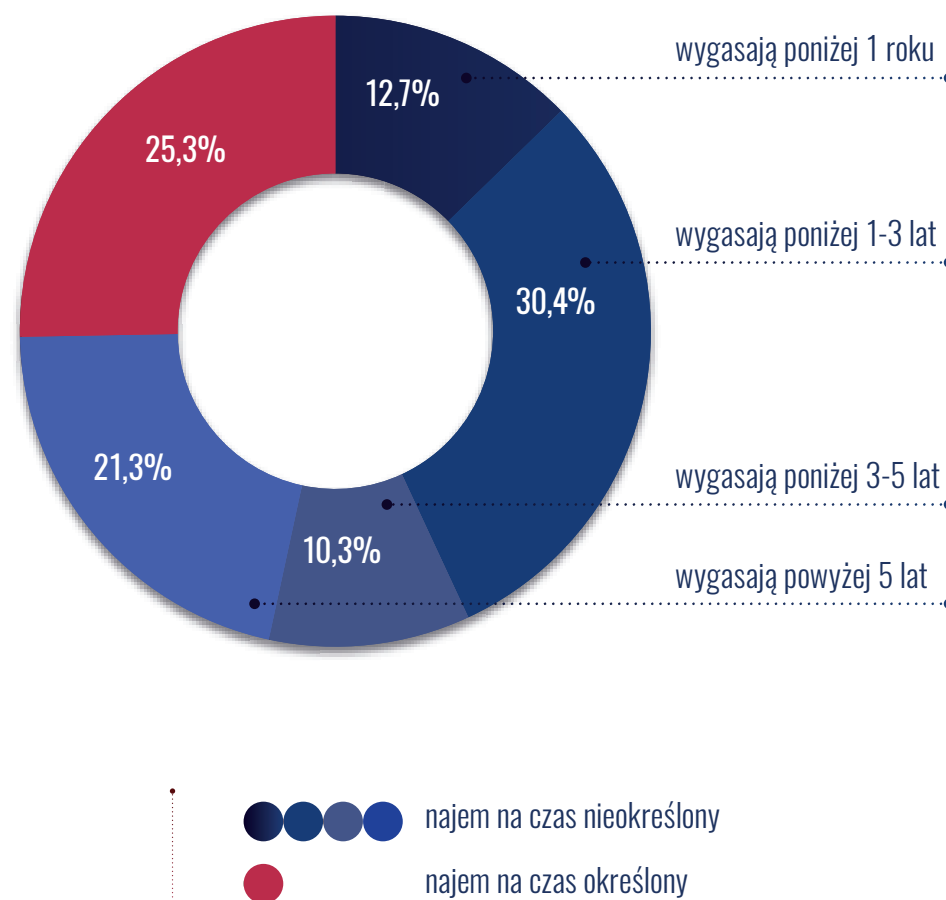


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

## STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



## STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



# INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - PERSPEKTYWY RYNKOWE

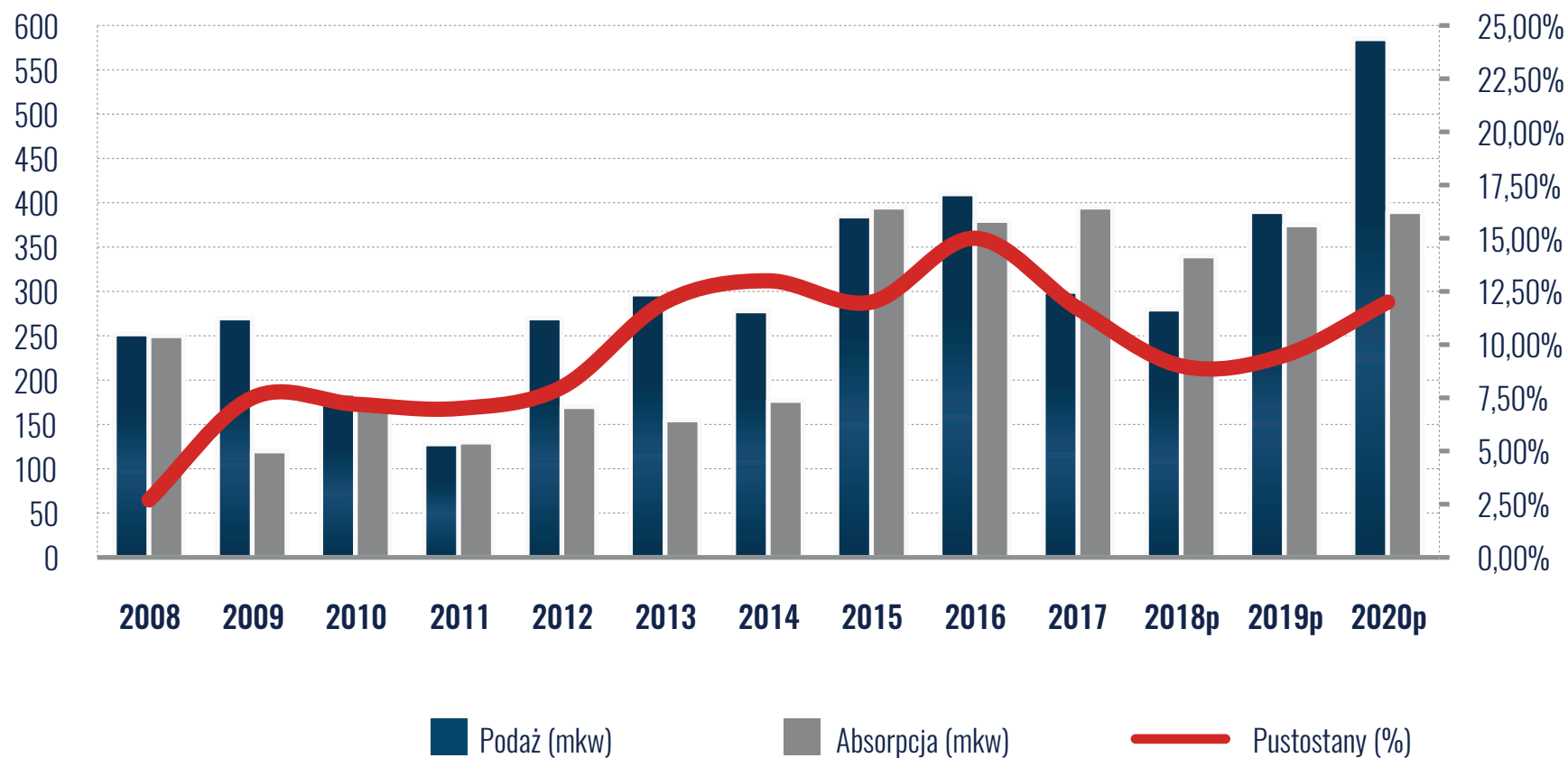
---

<b>CAŁKOWITE ZASOBY</b> [mln mkw.]:	<b>5,411</b>
<b>W BUDOWIE</b> [mkw.]:	<b>747.400</b>
<b>NOWA PODAŻ w 2018</b> [mkw.]:	<b>173.500</b>
<b>PROGNOZOWANA PODAŻ w 2018</b> [mkw.]:	<b>270.400</b>
<b>POZIOM NAJMU w 2018</b> [mkw.]:	<b>425.700</b>
<b>PUSTOSTANY</b> [%]:	<b>11,1</b>
<b>OFERTOWE CZYNSZE PRIME</b> [EUR/mkw./mc.]:	<b>24</b>

\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

# WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – PERSPEKTYWY\*

## PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

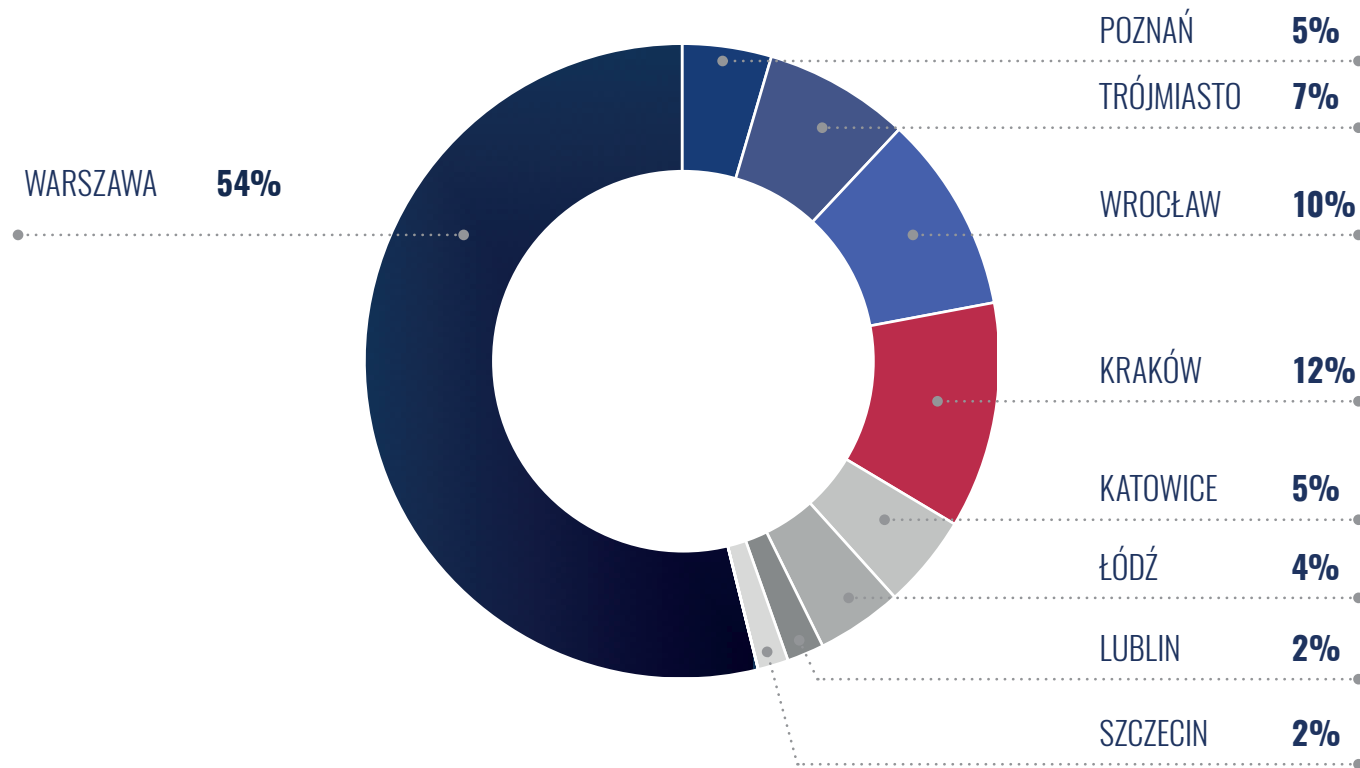
MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 279 100	747 000	202 100	11 - 23
KRAKÓW	1 158 900	450 000	77 200	13,5 - 14,6
WROCŁAW	1 011 400	200 000	58 400	13,7 - 14,5
TRÓJMIASTO	747 000	120 000	25 900	12,75 - 14
KATOWICE	477 400	60 000	23 900	12,5 - 14,5
POZNAŃ	456 500	110 000	35 700	13,6 - 14,5
ŁÓDŹ	439 300	95 000	27 800	11,5 - 13,2
LUBLIN	189 400	25 000	9 000	10,5 - 11,5

\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

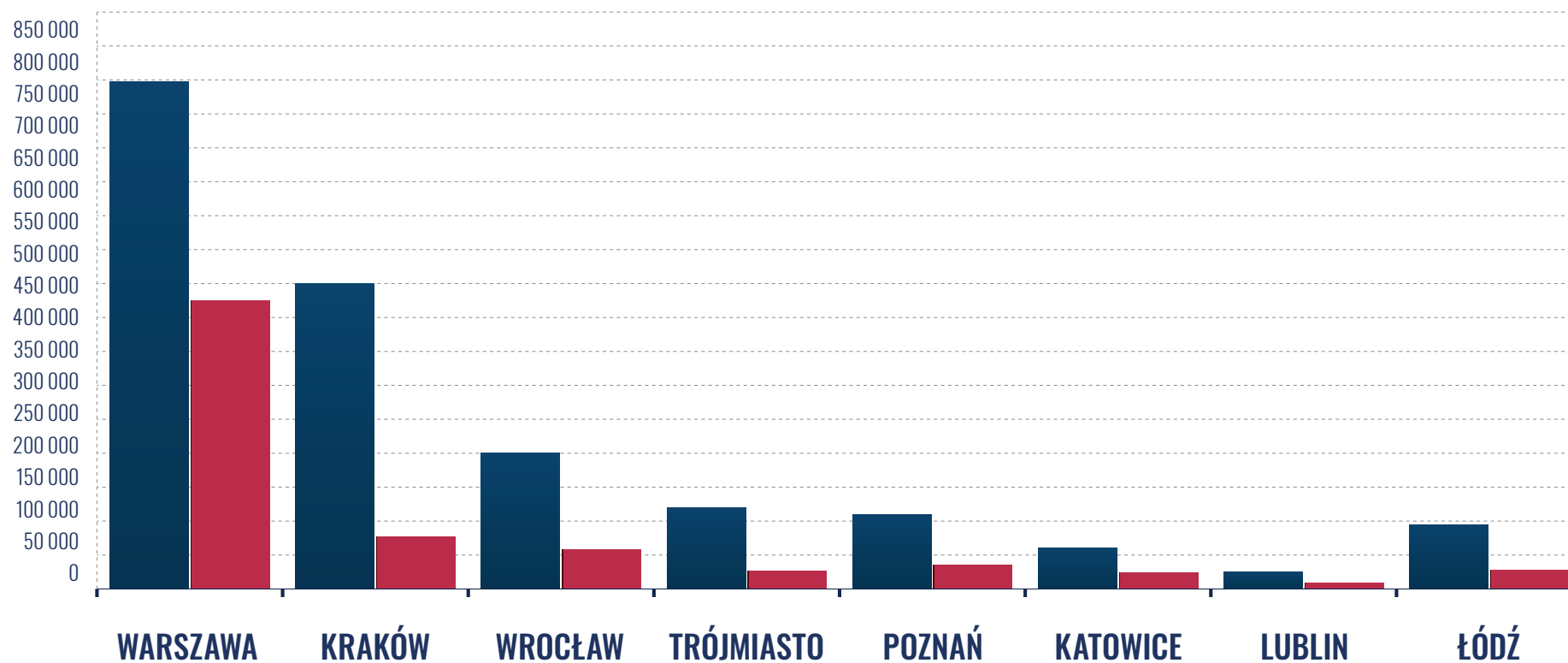


# POLSKI RYNEK BIUROWY\*

## NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, I połowa 2018

**DZIĘKUJEMY  
ZA UWAGĘ**