

PFR Nieruchomości

Firmy Inwestujące w Najem Nieruchomości
– czyli polskie REIT-y
Ostatnia prosta

Włodzimierz Stasiak
Wiceprezes Zarządu
PFR Nieruchomości S.A.

Kongres Consumer Finance w Warszawie
7 grudnia 2018



Wykluczenie polskich inwestorów z rynku nieruchomości komercyjnych

ryzyko

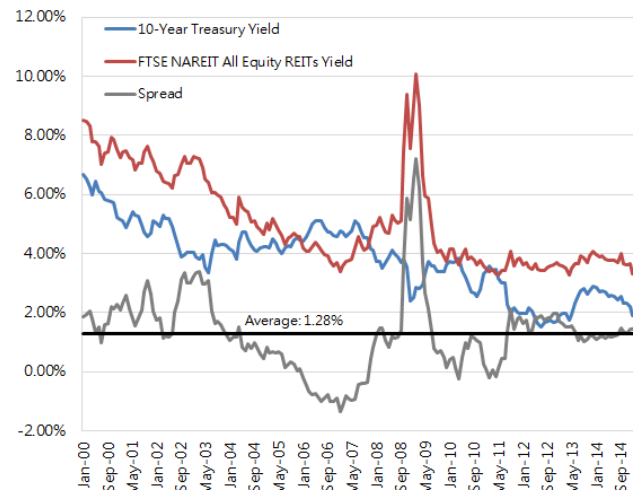


REIT-y – brakujące ogniwo w łańcuchu produktów inwestycyjnych, ograniczające ryzyka operacyjne i koncentracji inwestycji w nieruchomości

>95%

Poziom dominacji inwestorów zagranicznych na polskim rynku nieruchomości komercyjnych (klasa A)

Historical REIT Dividend Yields vs. 10-Year U.S. Treasury Yield



Source: U.S. Treasury, REIT.com

Historical Compound Annual Total Returns of Exchange-Traded U.S. Equity REITs and non-REIT Equity Investments

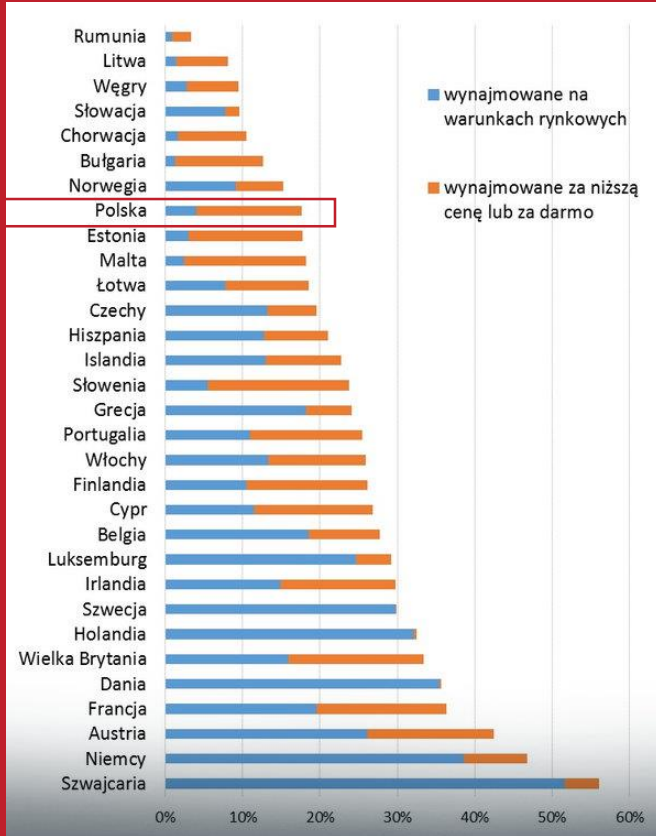
	FTSE NAREIT All Eq REITs	S&P 500	Russell 2000	DJ US Total Stock Market	Russell 2000 Growth	Russell 2000 Value	S&P Utilities Sector	S&P Financial Sector	MSCI EAFE	MSCI All-Country World	HFRI*
1-Year	2.83	1.38	-4.41	0.44	-1.38	-7.47	-4.85	-1.53	-0.81	-1.84	0.01
5-Year	11.91	12.57	9.19	12.14	10.67	7.67	11.03	10.45	3.60	6.66	2.57
10-Year	7.38	7.31	6.80	7.48	7.95	5.57	7.41	-0.66	3.03	5.31	4.22
15-Year	11.14	5.00	7.28	5.65	6.03	8.17	4.09	0.79	3.54	4.67	5.47
20-Year	10.88	8.19	8.03	8.31	6.31	9.26	7.10	6.13	4.42	6.37	7.75
25-Year	12.12	9.82	10.50	10.05	8.69	11.86	8.05	9.62	5.39	7.56	10.39
30-Year	10.67	10.37	9.12	10.23	7.55	10.26	N/A	N/A	7.40	N/A	N/A
35-Year	11.88	10.98	9.92	10.76	7.59	11.91	N/A	N/A	8.42	N/A	N/A
40-Year	13.72	11.35	N/A	11.62	N/A	N/A	N/A	N/A	9.29	N/A	N/A

Note: Monthly data as of December 2015, except HFRI through November 2015
Sources: NAREIT® analysis of data from IDP accessed through FactSet.



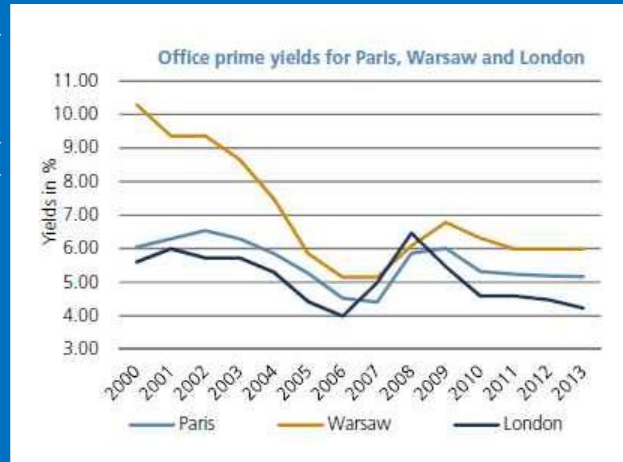
Możliwość aktywizacji kapitału krajowego w celu dalszego rozwoju rynku

Źródło: Home Broker



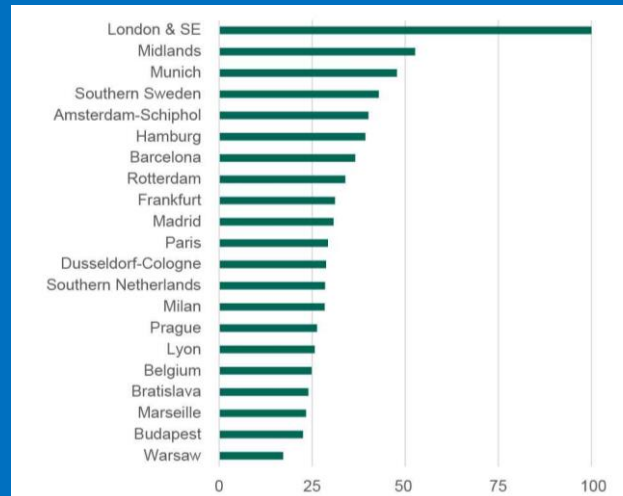
Około 5,5 proc. mieszkań w Polsce jest komercyjnie wynajmowanych – w Niemczech to niemal połowa mieszkań na rynku

Źródło: Property Market Analysis



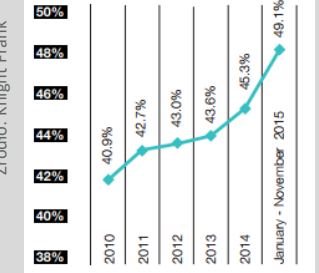
Stopy kapitalizacji na rynku biurowym w Warszawie podążają za trendem europejskim, ale pozostają istotnie wyższe

Źródło: Prologis Research; dane za 2015 rok



Wysokość czynszów na rynku komercyjnym w Polsce jest nadal istotnie niższa – nie tylko w porównaniu do Europy Zachodniej, ale też Centralnej

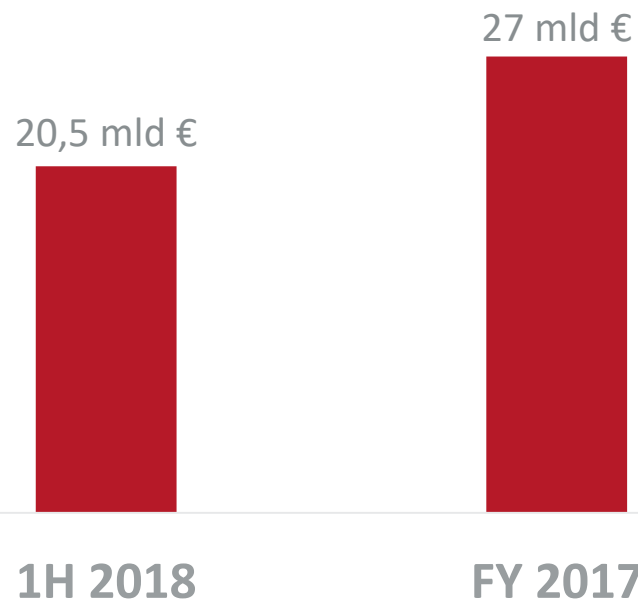
Źródło: Knight Frank



Na polskim rynku hotelowym rośnie wskaźnik obłożenia



Inwestycje w mieszkania na wynajem na 9-ciu rynkach Europy



Badane rynki: Niemcy, Holandia, Dania, Wielka Brytania, Szwecja, Francja, Irlandia, Hiszpania i Norwegia

Źródło: Savills



- **Rosnące zainteresowanie funduszy portfelami mieszkań** – wzrost o 19 proc. w ciągu 4 lat. Wiodącym graczem są Niemcy, gdzie wartość inwestycji sięgnęła 8,83 mld euro w I półroczu 2018 r. Jak widać zatem, rośnie zainteresowanie inwestorów relatywnie wolnymi od wahań koniunktury aktywami zapewniającymi stabilny dopływ strumienia gotówki.
- **Rosną ceny mieszkań** – wg szacunków Eurostatu i EBC, w I kwartale br. w UE wzrosły o 4,7 proc., podczas gdy stawki najmu o 1,2 proc.
- Na wielu rynkach obserwowany jest **niedobór podaży mieszkań na wynajem**, zwłaszcza dla najemców z niższej i średniej półki pod względem dochodów – rynek jest więc nienasycony.
- Niedobór lokali na wielu rynkach wymaga nowych przedsięwzięć deweloperskich – pojawią się nowe produkty inwestycyjne.

REIT-y w Polsce. Dlaczego są potrzebne?



Zwiększenie atrakcyjności inwestowania w na rynku mieszkaniowym – dodatkowy kapitał na inwestycje mieszkaniowe



Wzrost zaangażowania krajowego kapitału prywatnego na rynku nieruchomości



Impuls do rozwoju warszawskiej giełdy – obowiązek notowania akcji spółek typu REIT na rynku regulowanym

Spółka akcyjna notowana na giełdzie

- ≥ 50 mln zł kapitału zakładowego
- ≥ 90 proc. przychodów z najmu nieruchomości mieszkalnych lub odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych
- ≥ 80 proc. wartości bilansowej aktywów to nieruchomości mieszkalne
- ≥ 70 proc. powierzchni nieruchomości to mieszkania przeznaczone na wynajem
- ≥ 5 nieruchomości w portfelu
- ≤ 50 proc. aktywów może być finansowana długiem

Model podatkowy

- Eliminacja podwójnego opodatkowania dochodów związanych z najmem nieruchomości – zrównanie szans małych inwestorów z dużymi
- Podatek w wysokości 8,5 proc. naliczany od dochodów operacyjnych FINN, ale z wyłączeniem kosztów amortyzacji
- Nieopodatkowana dywidenda

Podział zysku między wspólnikami FINN

Całość zysku lub ≥ 90 proc. przychodów pomniejszonych o:

- spłatę kredytów wraz z odsetkami,
- opłaty za media i podatki z tytułu nieruchomości
- kosztów poniesionych w wyniku remontów (max 30 zł za m kw.)



Dziękuję za uwagę

