

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za 2012 rok



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Prezentacja
22 marca 2013

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Wojciech Papierak

CEO

Prezes Zarządu



Włodzimierz Stasiak

CFO

Członek Zarządu ds.
Finansowych



- **Główne osiągnięcia w 2012 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Optymalizacja operacyjna**

- **Zmiana struktury portfela nieruchomości**

- **Podsumowanie IPO**

- **Dodatkowe informacje**



Osiągnięcia Grupy PHN w 2012 r.

Przyjęcie w kwietniu 2012r Strategii Biznesowej Grupy PHN zakładająca uzyskanie pozycji największej spółki inwestycyjnej na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych w Polsce poprzez:

Racjonalizację i optymalizację struktury portfela nieruchomości

Poprawę efektywności działalności w zakresie zarządzania aktywami

Dalszą poprawę efektywności funkcjonowania Grupy

Utrzymanie konserwatywnej strategii finansowania działalności



Realizacja strategii – osiągnięcia w 2012 r.

1 Zaawansowanie procesu optymalizacji portfela nieruchomości

- Przygotowanie procesu dezinwestycji aktywów nie związanych z główną działalnością (zawarcie umowy przedwstępnej na sprzedaż 1 z nieruchomości w 1Q2013r)
- Przygotowanie i zaawansowanie projektów inwestycyjnych (m.in. Rakowiecka i Foksal oraz PHN Tower, Domaniewska, Parzniew, Lućmierz)

2 Zarządzanie aktywami

- Pozyskanie nowych dużych najemców korporacyjnych (Poczta Polska)
- Zwiększenie zakresu outsourcingu (ochrona, prace porządkowe, remonty)

3 Zwiększenie efektywności

- Zaniechanie nierentownej działalności niezwiązanej z działalnością podstawową (połowy dalekomorskie, działalność chłodnicza i zarządzanie portami)
- Zmiany struktury operacyjnej (integracja i konsolidacja wybranych funkcji zarządczych np. księgowość, IT)
- Restrukturyzacja zatrudnienia

4 Strategia finansowa

- Opracowanie modelu pozyskania finansowania zewnętrznego i partnerów biznesowych do realizacji wspólnych przedsięwzięć (JV)
- Wdrożenie MSR oraz procedur sprawozdawczości finansowej



- **Główne osiągnięcia w 2012 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Optymalizacja operacyjna**

- **Zmiana struktury portfela nieruchomości**

- **Podsumowanie IPO**

- **Dodatkowe informacje**



Otoczenie rynkowe i perspektywy rozwoju

- W 2012 r. obserwowano w Polsce **spowolnienie rozwoju gospodarczego**. W 2013 r. prognozowany jest dalszy spadek wzrostu PKB.
- Polska na tle innych krajów europejskich jest **jedną z najlepiej radzących sobie z kryzysem gospodarek**. Międzynarodowe instytucje finansowe oraz agencje ratingowe pozytywnie oceniają kondycję polskiej gospodarki, co umacnia pozycję Polski na tle innych krajów w regionie.
- Mimo słabnącego tempa wzrostu gospodarczego w Polsce, **kondycja rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w 2012 r. była bardzo dobra**. Wolumen transakcji osiągnął wartość 2,8 mld EUR. To najlepszy wynik od 2007 r. i trzeci rok z rzędu, kiedy wartość transakcji wzrosła.
- Wzorem ubiegłych lat największą wartość miały transakcje przeprowadzone w sektorach handlowym i biurowym, odpowiednio 1,15 mld EUR oraz 1,09 mld EUR.
- W minionym roku **wartość transakcji w Polsce stanowiła 75% wartości wszystkich transakcji w Europie Środkowej**.
- Źródłem siły polskiego rynku nieruchomości komercyjnych są jego **stabilność oraz płynność minimalizujące ryzyko wyjścia z inwestycji**.
- Najlepiej widać to w sektorze **najlepszych nieruchomości**, cieszącym się największym zainteresowaniem inwestorów, ale jest również zauważalne w przypadku nieruchomości drugorzędnych, które stanowiły istotną część ubiegłorocznego wolumenu transakcji.



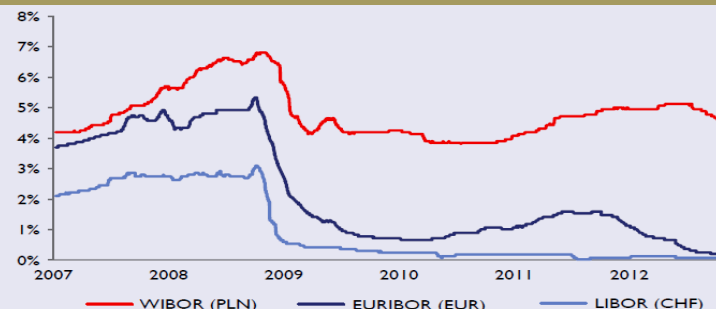
Sytuacja makroekonomiczna Polski

Ocena polskiej gospodarki na tle innych krajów

KRAJ	S&P		MOODY'S		FITCH	
	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa
Polska	A-	Stabilna	A2	Stabilna	A-	Pozytywna
Czechy	AA-	Stabilna	A1	Stabilna	A+	Stabilna
Niemcy	AAA	Stabilna	Aaa	Negatywna	AAA	Stabilna
Hiszpania	BBB-	Negatywna	Baa3	Negatywna	BBB	Negatywna
Szwecja	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna

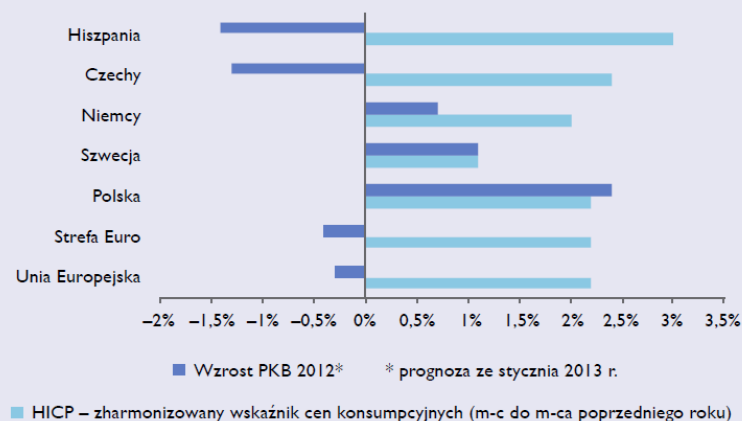
ŹRÓDŁO: S&P, MOODY'S, FITCH, STYCZEŃ 2013 R.

Stopy procentowe



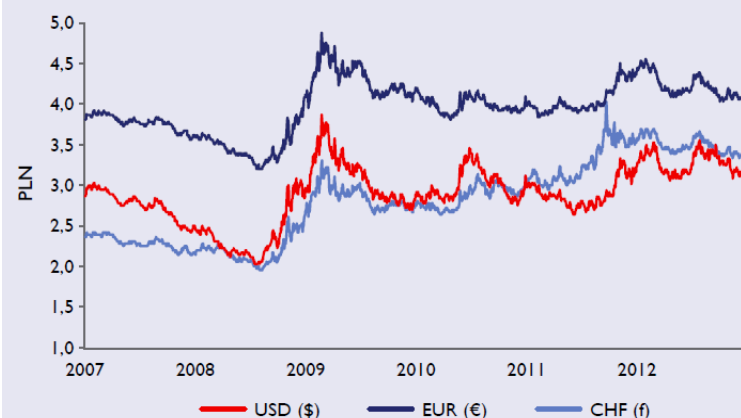
ŹRÓDŁO: NBP

Ocena polskiej gospodarki na tle innych krajów



ŹRÓDŁO: EUROSTAT, STYCZEŃ 2013 R.

Kursy walut



ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, STYCZEŃ 2013 R.



Rynek nieruchomości biurowych - Polska

- W 2012 r. wolumen najmu na rynku nieruchomości biurowych przekroczył **960.000 mkw.**,
- Ok. 2/3 transakcji miało miejsce na **rynku stołecznym**, gdzie zawarto **97,7%** wartości wszystkich transakcji w tym sektorze.
- Dużym zainteresowaniem deweloperów cieszyły się również główne miasta regionalne, a w szczególności Wrocław, Kraków i Poznań
- W minionym roku w całej Polsce oddano do użytku ponad **509.000 mkw. nowoczesnej powierzchni** (podaż przekroczyła ponad dwukrotnie wartość z 2011 r. (218.000 mkw.)
- W większości lokalizacji w kraju czynsze bazowe pozostały stabilne.

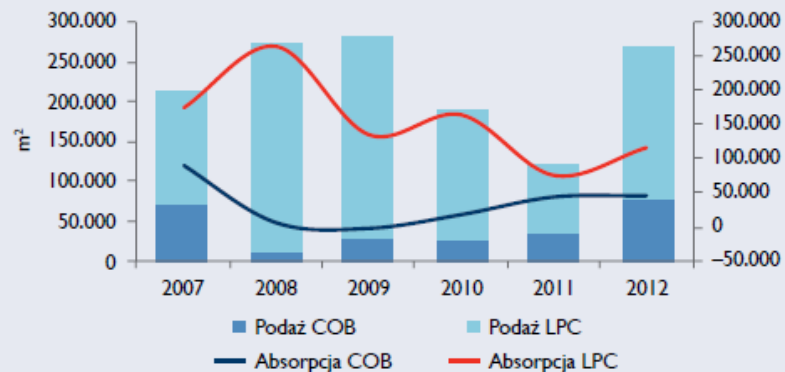
Ubiegłoroczny wolumen transakcji najmu na rynku powierzchni biurowych w Polsce świadczy o intensywnym rozwoju i wzroście znaczenia tego sektora w stosunku do pozostałych segmentów nieruchomości komercyjnych.



Rynek nieruchomości komercyjnych – Warszawa

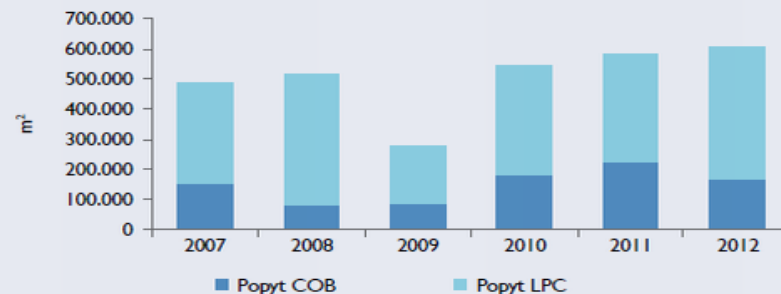
- Stabilizacja popytu i podaży przełożyła się na utrzymanie dotychczasowych **stóp kapitalizacji** dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy na poziomie ok. **6,25%**.
- W budowie znajduje się **540.000 mkw.** powierzchni biurowej, a kolejne 620.000 mkw. jest w fazie planowania, które według deklaracji deweloperów mają być oddane do końca 2015 r.
- **Zasoby nowoczesnej powierzchni wzrosły do 3.859.000 mkw.** Dla porównania w Berlinie wynoszą one 17.536.000 mkw., a w Pradze ok. 2.882.000 mkw.
- W minionym roku wielkość absorpcji powierzchni wyniosła ponad 161.000 mkw. Jest to wzrost o 25% w stosunku do 2011 r.
- Podpisana przez PHN S.A. umowa z Poczta Polska na wynajem ok. **13 000 mkw.** powierzchni biurowej w planowanym projekcie. przy ul. Domaniewskiej należała do największych pod względem wolumenu transakcji na stołecznym rynku.

Podaż i absorpcja pow. biurowej w Warszawie



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

Wolumen Transakcji w Warszawie



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.



- **Główne osiągnięcia w 2012 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Optymalizacja operacyjna**

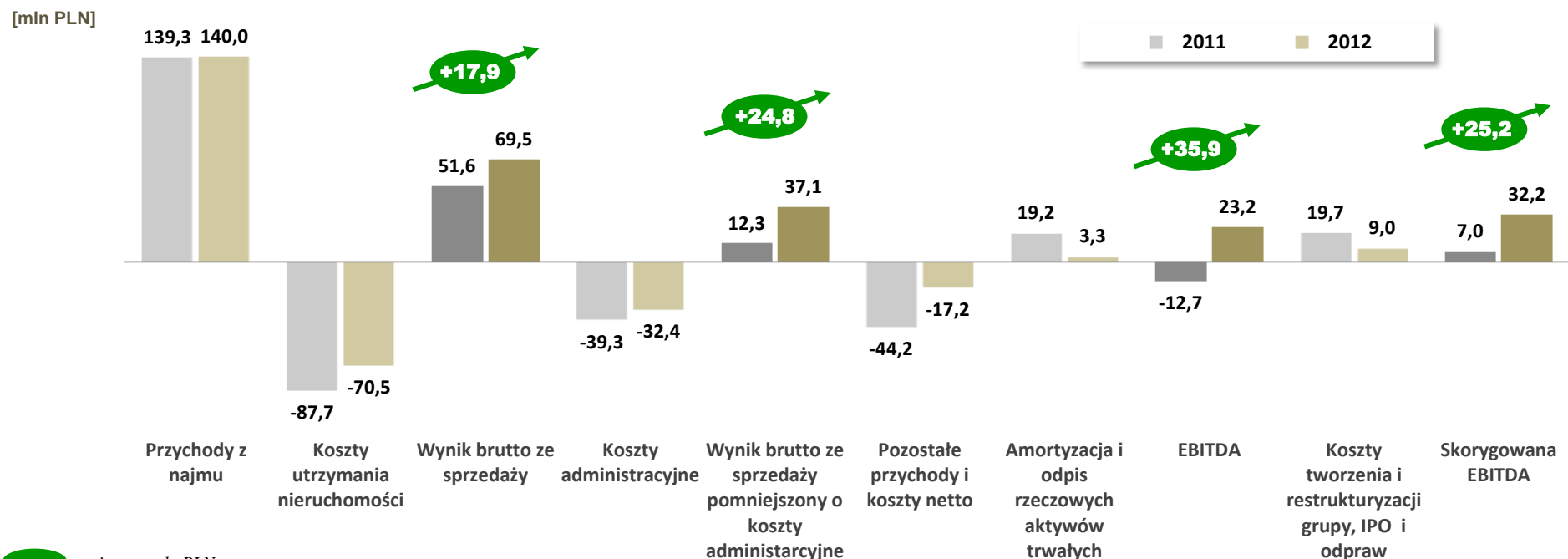
- **Zmiana struktury portfela nieruchomości**

- **Podsumowanie IPO**

- **Dodatkowe informacje**



Najem – wynik segmentu

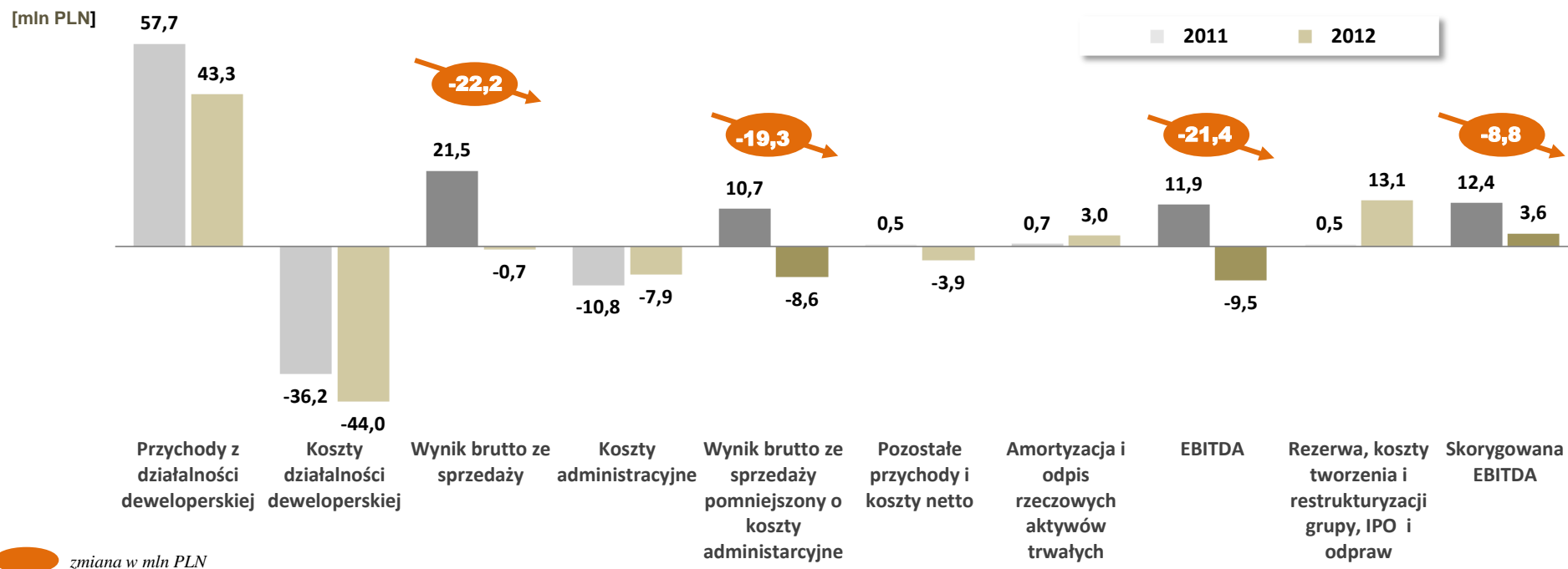


EBITDA liczona jako wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne, pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy rzeczowych aktywów trwałych
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników

- Stabilny poziom przychodów z najmu
- Niższe o 17,2 m PLN koszty utrzymania nieruchomości w efekcie 1-szego etapu restrukturyzacji i outsourcingu oraz niższych kosztów remontów
- Niższe koszty administracyjne o 6,9 m PLN głównie w wyniku optymalizacji poziomu zatrudnienia (centralizacja funkcji zarządzania i wsparcia)
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie koszty rezerw z tytułu roszczeń o korzyści z najmu nieruchomości (2012: 9,5 m PLN; 2011: 7,7 m PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2012: 6,5 m PLN; 2011: 14,3 m PLN), odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2012: 1,4 m PLN; 2011: 18,2 m PLN)
- Korekta EBITDA o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (2012: 2,5 m PLN; 2011: 5,4 m PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2012: 6,5 m PLN i 14,3 m PLN)



Działalność deweloperska – wynik segmentu



EBITDA liczona jako wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne, pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy rzeczowych aktywów trwałych
 Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników oraz dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania

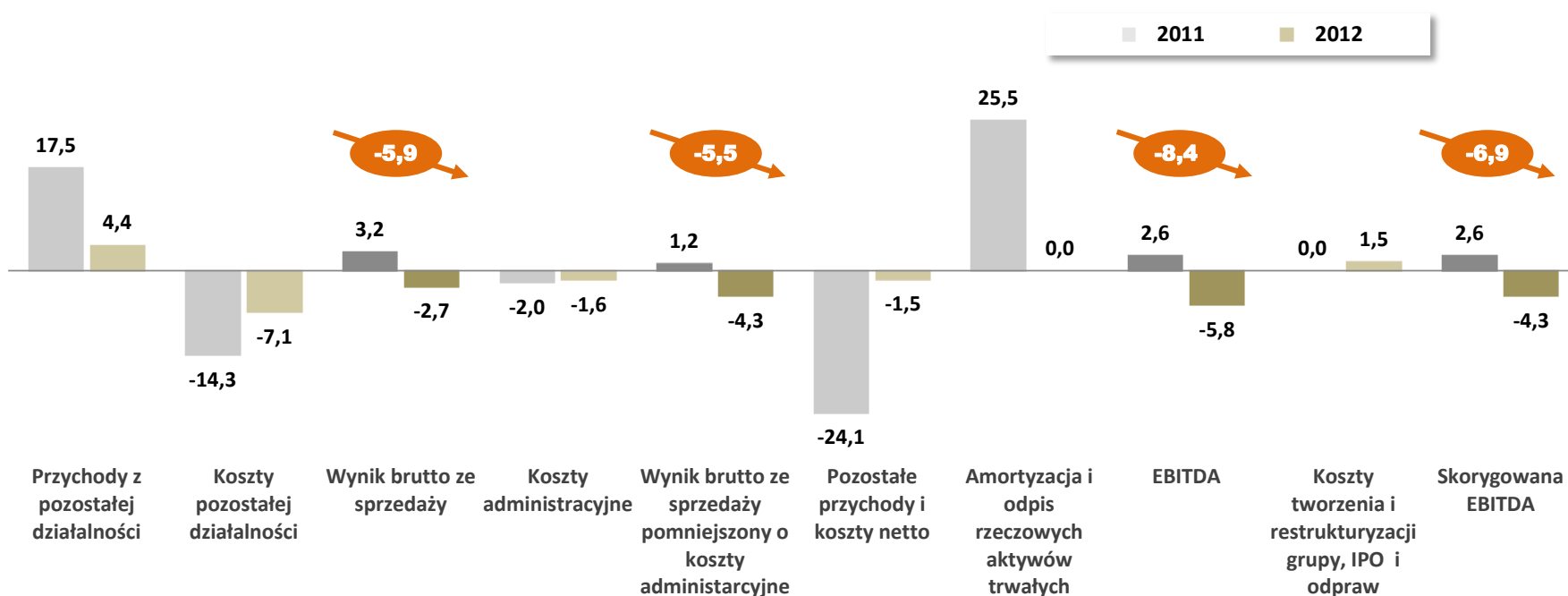
- Strata brutto ze sprzedaży w 2012 w efekcie dodatkowych rezerw netto głównie na naprawy gwarancyjne i odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali (12,2 m PLN)
- Spadek kosztów administracyjnych o 2,9 m PLN (blisko 27%) głównie w wyniku przeprowadzonej w połowie roku restrukturyzacji związanej ze zmniejszeniem skali działalności
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto w 2012 to

głównie odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych (2,4 m PLN) i koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (0,8 m PLN)

- W 2012 odpis rzeczowych aktywów trwałych, głównie nieruchomości (2,4 m PLN)
- Korekta EBITDA o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (2012: 0,1 m PLN; 2011: 0 m PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2012: 0,8 m PLN; 2011: 0,5 m PLN)

Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]



zmiana w mln PLN

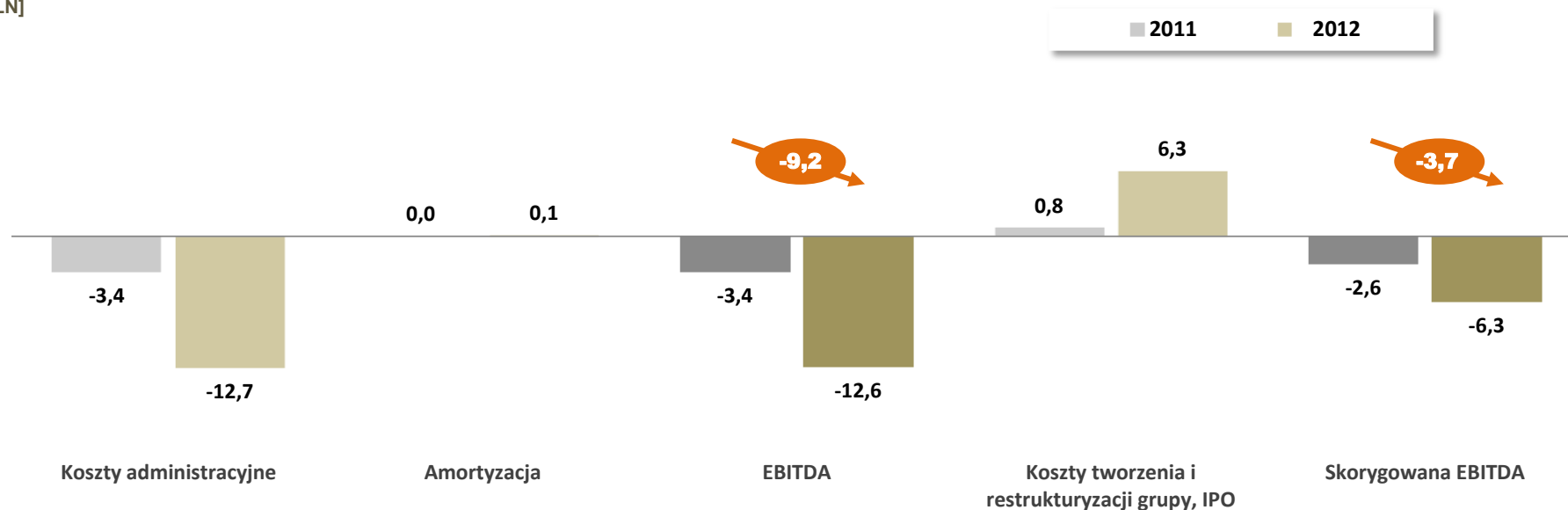
EBITDA liczona jako wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne, pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy rzeczowych aktywów trwałych
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników

- Pozostała działalność to działalność wygaszana, głównie hotelowa, usługi logistyczne, zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, sprzedaż książek i artykułów spożywczych
- Istotne obniżenie przychodów i kosztów w efekcie realizacji strategii wygaszania działalności
- Niższe koszty administracyjne głównie w wyniku optymalizacji poziomu zatrudnienia (centralizacja funkcji zarządzania i wsparcia)
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2012: 1,5 m PLN; 2011: 0 m PLN), odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2012: 0 m PLN; 2011: 23,2 m PLN)
- Korekta EBITDA o koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2012: 1,5 m PLN; 2011: 0 m PLN)



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

[mln PLN]



zmiana w mln PLN

EBITDA liczona jako koszty administracyjne skorygowane o amortyzację

Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz koszty IPO

- Niealokowane koszty administracyjne to koszty jednostki dominującej (spółki holdingowej)
- Wzrost kosztów administracyjnych w 2012 w efekcie wyższych kosztów restrukturyzacji grupy i IPO (2012: 6,3m PLN; 2011: 0,8 m PLN) oraz w związku z ponoszeniem kosztów w 2011 przez niepełny okres
- Korekta EBITDA o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (2012: 6,3 m PLN; 2011: 0,8 m PLN) (tworzeniem struktur spółki holdingowej dopiero w 2-gim półroczu)



Rachunek zysków i strat

[mln PLN]



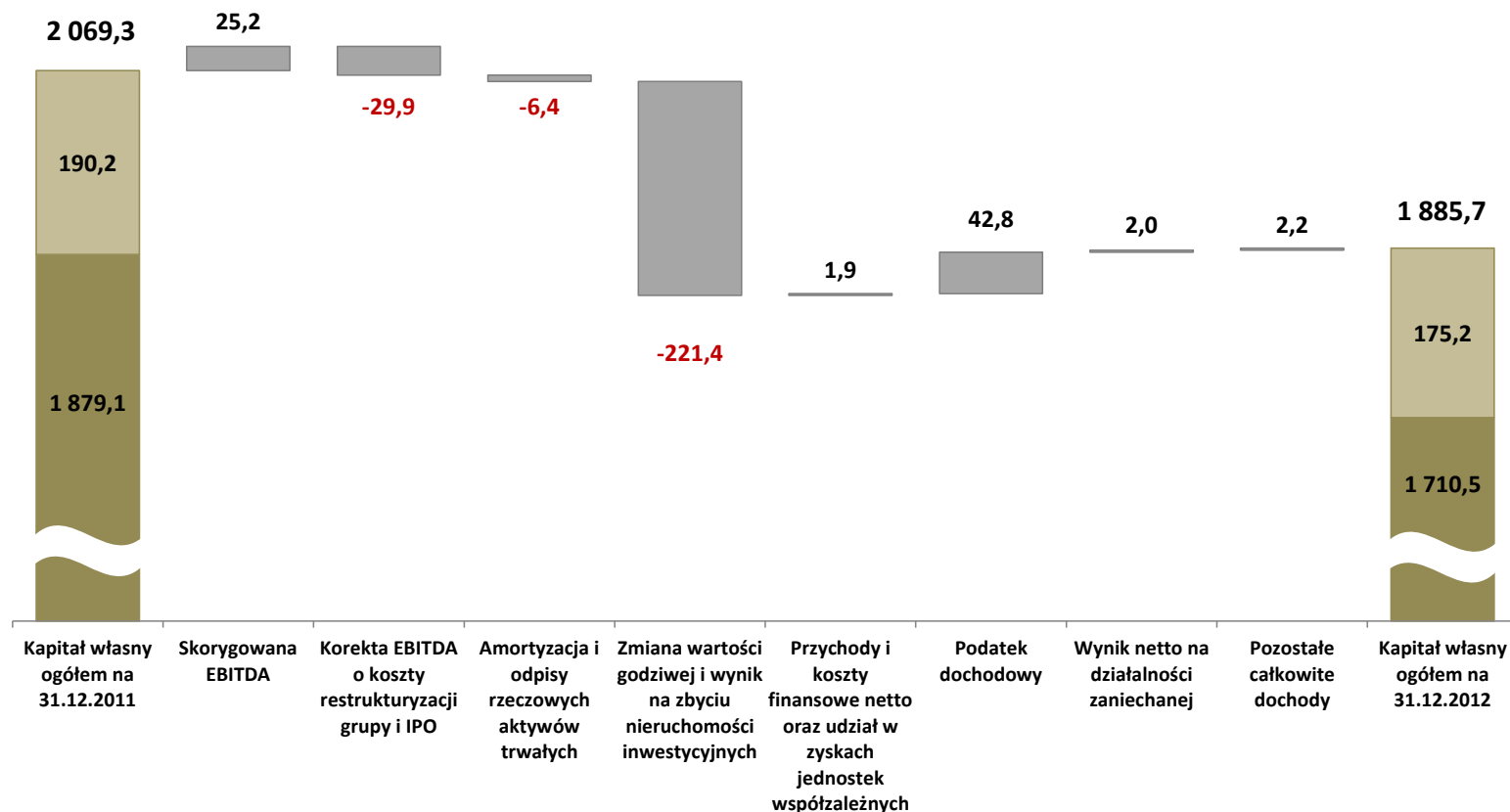
EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

- Widoczne pierwsze efekty restrukturyzacji i optymalizacji operacyjnej:
 - poprawa wyniku na sprzedaży brutto w segmencie najem
 - redukcja kosztów administracyjnych pomimo dodatkowych kosztów restrukturyzacji i IPO
 - wzrost wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA
- Istotny negatywny wpływ niekasowego i nieoperacyjnego efektu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych (2012: 222,1 m PLN; 2011: 117,0 m PLN) i odpisów aktualizujących wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2012: 3,2 m PLN; 2011: 41,4 m PLN)



Zmiana kapitału własnego

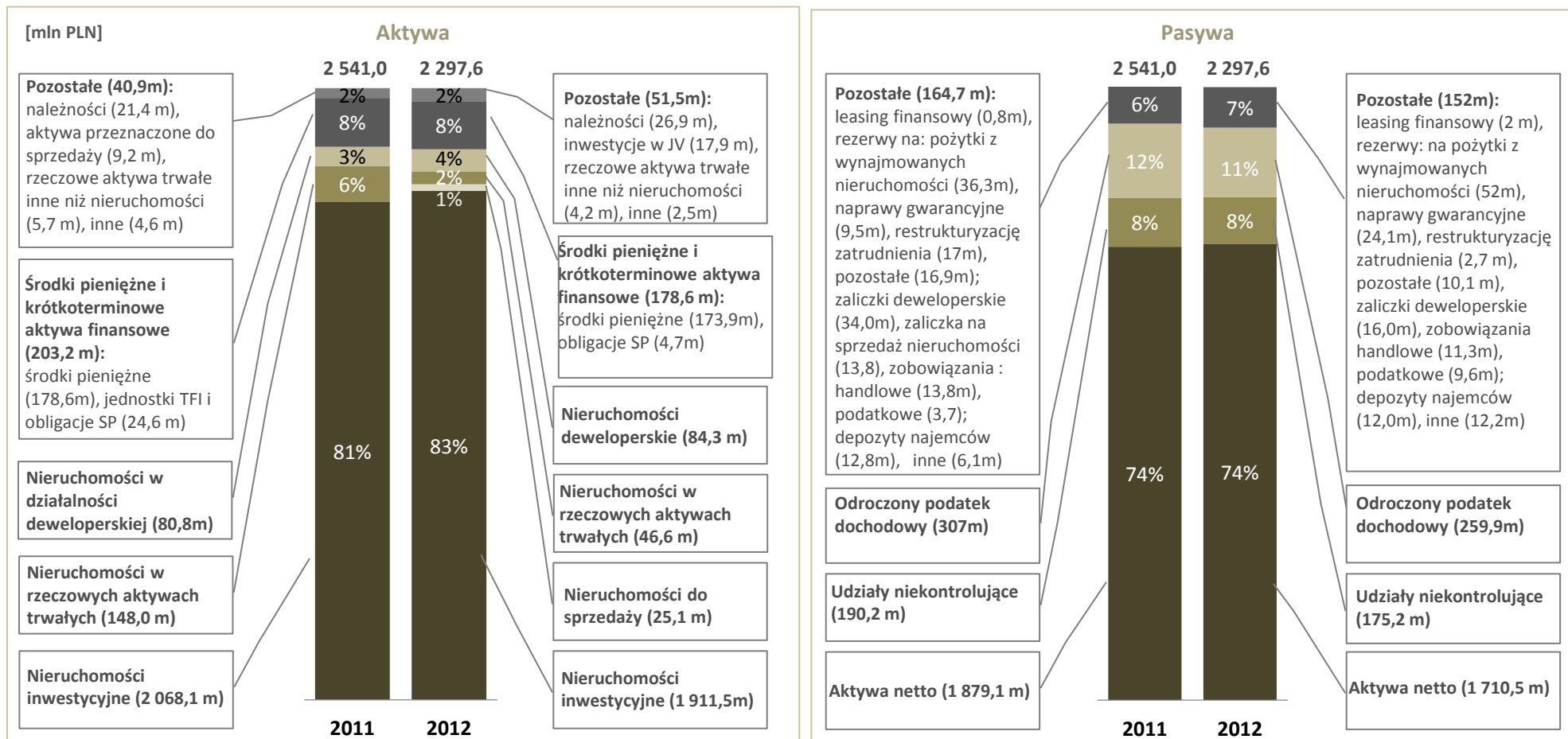
[mln PLN]



- Kapitał własny ogółem niższy o 183,6 m PLN, w tym kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej o 168,6 m PLN, udziały niekontrolujące o 15,0 m PLN
- Pozytywny wpływ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (25,2 m PLN) zniwelowany kosztami
 - tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (8,9 m PLN)
 - odpraw dla zwalnianych pracowników (8,8 m PLN)
 - dodatkowych rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali w działalności deweloperskiej (12,2 m PLN)



Struktura aktywów i pasywów

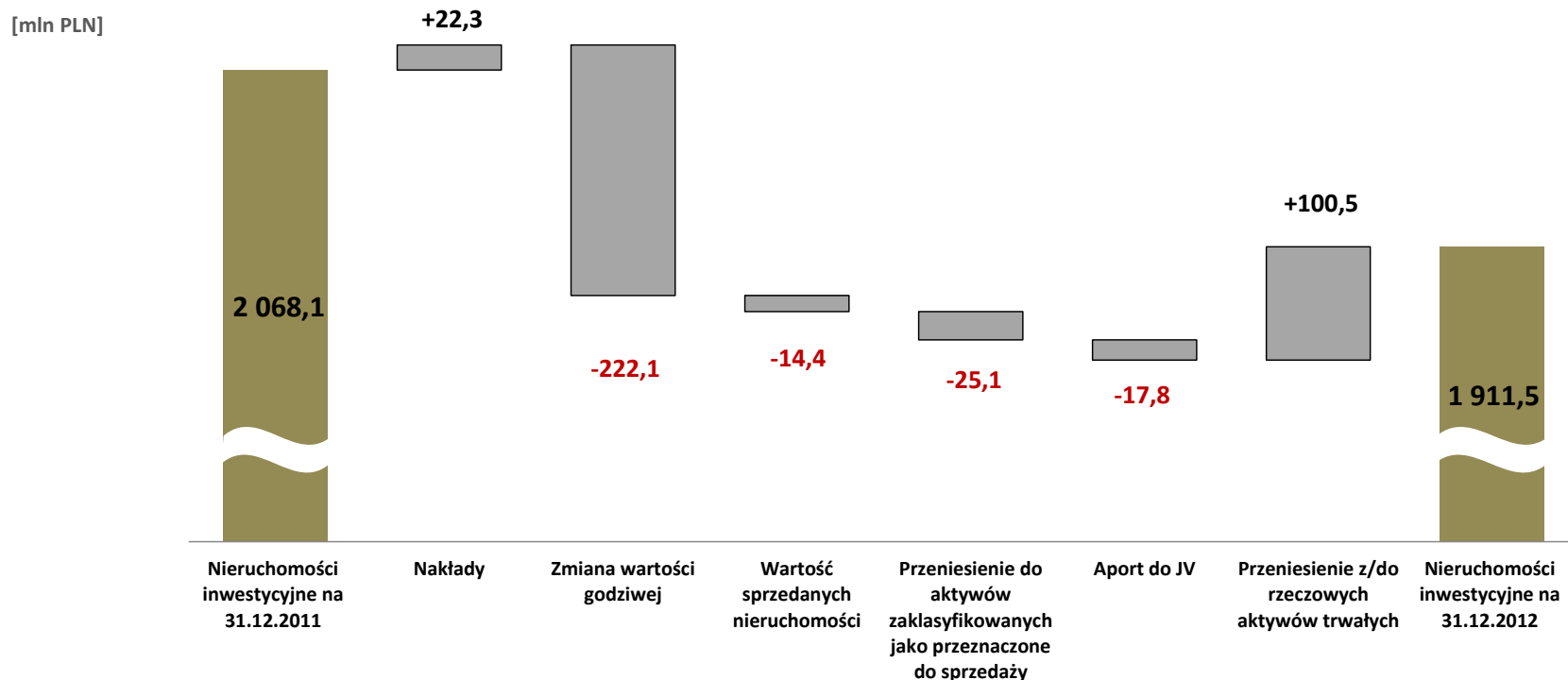


- Zmniejszenie sumy bilansowej o 243,4 m PLN głównie w efekcie zmniejszenia wartości księgowej ogółu nieruchomości o 229,4 m PLN (2012: 2 067,5m PLN; 2011: 2 296,9 m PLN)
- Udział nieruchomości ogółem oraz środków pieniężnych, ich ekwiwalentów i krótkoterminowych aktywów finansowych pozostał na niezmiennym poziomie, odpowiednio 90% i 8% wartości aktywów ogółem

- Zmniejszenie wartości nieruchomości ujętych w rzeczowych aktywach trwałych o 101,4 m PLN głównie w wyniku przeklasyfikowania do nieruchomości inwestycyjnych (100,5 m PLN)
- Zmniejszenie aktywów netto o 168,6 m PLN (9,0%) i udziałów niekontrolujących o 15,0 m PLN (7,9%)



Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych

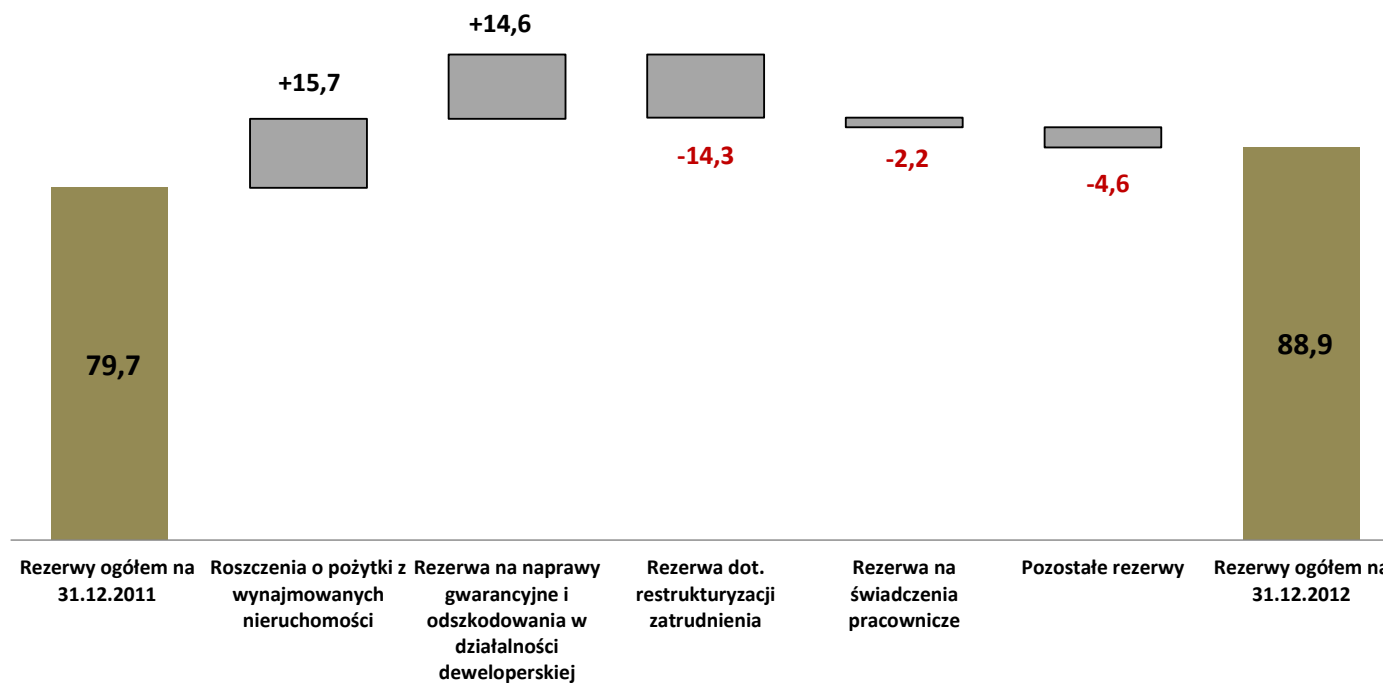


- Wartość nieruchomości inwestycyjnych niższa o 156,6 m PLN
- Nakłady głównie związane z realizacją projektów inwestycyjnych i modernizacją (m. in. Foksal, Rakowiecka, Stawki)
- Zmiana wartości godziwej przede wszystkim w efekcie negatywnych zmian warunków rynkowych
- Wartość sprzedanych nieruchomości to głównie wartość wydanej w 2012 nieruchomości Kórnik (zaliczka wpłacona w latach ubiegłych)
- Przeniesienie nieruchomości do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży
- Wyłączenie nieruchomości (działki) wniesionej aportem do wspólnego przedsięwzięcia z SEGRO B.V. (aktywo ujęte w wartości udziałów w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych)
- Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych w wyniku uwolnienia powierzchni wykorzystywanych wcześniej na potrzeby własne i prowadzenia pozostałych działalności (efekt restrukturyzacji grupy)



Zmiana stanu rezerw

[mln PLN]



- W zmianie rezerwy na roszczenia o pozytki z wynajmowanych nieruchomości zawarty dodatkowy wpływ zmiany stopy dyskonta w następstwie obniżenia stóp procentowych
- Zwiększenie rezerwy w działalności deweloperskiej w związku ze zidentyfikowaniem ryzyka napraw gwarancyjnych

- i odszkodowań z tytułu nieterminowo oddanych lokali
- Zmniejszenie rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia w wyniku wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników
- Rozwiązanie rezerwy na świadczenia pracownicze w efekcie redukcji poziomu zatrudnienia



Przepływy pieniężne

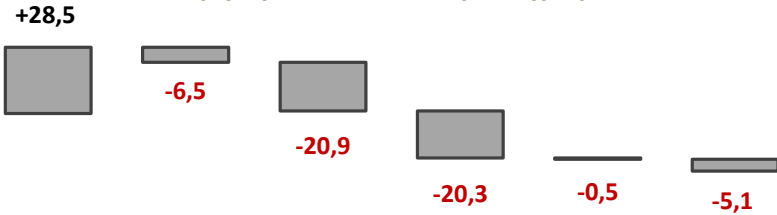
[mln PLN]

203,2

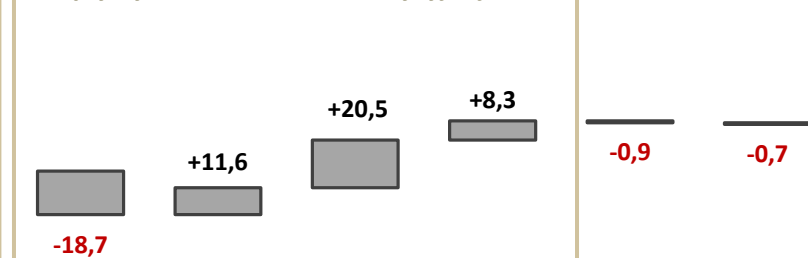
24,6

178,6

Przepływy z działalności operacyjnej: -24,8



Przepływy z działalności inwestycyjnej: +21,7



178,6

4,7

173,9

-0,9

-0,7

Środki pieniężne i aktywa finansowe na 31.12.2011

Skorygowana EBITDA
Wpływy z tytułu restrukturyzacji, tworzenia grupy i IPO
Wpływy z tytułu odpraw dla zwalnianych pracowników
Zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
Zmiana pozostałych kapitałów obrotowych
Zapłacony podatek dochodowy

Nieruchomości inwestycyjne - zbycie i nakłady netto
Sprzedaż i nabycie netto rzeczowych aktywów trwałych i WNIP
Zbycie jednostek TFI
Odsetki od lokat

Przepływy z działalności finansowej
Różnice kursowe
Środki pieniężne i aktywa finansowe na 31.12.2012

- Spadek łącznej wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych o 24,6 m PLN
- Pozytywny wpływ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (28,5 m PLN z działalnością zaniechaną) zniwelowany
 - zapłatą kosztów restrukturyzacji grupy i IPO (6,5 m PLN)
 - wypłatą odpraw dla zwalnianych pracowników (20,9 m PLN)
 - wzrostem kapitału obrotowego w działalności deweloperskiej (20,3 m PLN) głównie w wyniku

zmniejszenia stanu zaliczek (18,0 m PLN) przy wzroście zapasów (3,5 m PLN)

- Wpływy w związku z nakładami na nieruchomości inwestycyjne (20,3 m PLN) zniwelowane wpływami ze
 - zbycia nieruchomości (1,6 m PLN)
 - sprzedaży statku w związku z zaniechaniem przez spółkę zależną Dalmor połowów dalekomorskich (12,1 m PLN)
 - zbycia/umorzenia jednostek uczestnictwa TFI (20,5 m PLN) ze skutkiem na zmniejszenie aktywów finansowych
 - odsetek od lokat (8,3 m PLN)



- **Główne osiągnięcia w 2012 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Optymalizacja operacyjna**

- **Zmiana struktury portfela nieruchomości**

- **Podsumowanie IPO**

- **Dodatkowe informacje**



Optymalizacja operacyjna - restrukturyzacja

Redukcja kosztów ogólnych oraz zatrudnienia

- Realizacja całościowego programu redukcji kosztów w celu poprawy efektywności operacyjnej - zmniejszenie ilości zatrudnionych z 872 na koniec 2010 r. do 325 na dzień 1 stycznia 2013 r.
- Docelowo w ciągu 3-4 lat planowane jest osiągnięcie stanu zatrudnienia w całej Grupie Kapitałowej PHN do poziomu ok. 100 pracowników
- W 2013 roku proces optymalizacji zatrudnienia jest konsekwentnie realizowany
- Realizowany jest również proces mający na celu centralizację wielu funkcji zarządczych na poziomie holdingu (obszary, w których udało się wprowadzić centralizację to:
 - księgowość,
 - IT,
 - komunikacja i marketing



- **Główne osiągnięcia w 2012 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Optymalizacja operacyjna**

- **Zmiana struktury portfela nieruchomości**

- **Podsumowanie IPO**

- **Dodatkowe informacje**



Optymalizacja portfela nieruchomości

Zbycie aktywów nie związanych z główną działalnością

- Optymalizacja struktury portfela poprzez zbycie ok. 90 pobocznych aktywów (budynki mieszkalne, wille, działki, nie przeznaczone do celów inwestycyjnych i innych aktywów), pół które mogą być sprzedane w ciągu najbliższych 3-4 lat, a reszta w ciągu najbliższych 6-7 lat (wartość tych aktywów według Raportu Wyceny: ok. 0,7 mld PLN), z zastrzeżeniem uzyskania w umowach warunków rynkowych.
- Zaawansowanie negocjacji dot. zbycia siedmiu nieruchomości. Po dacie bilansowej, w marcu 2013 roku Grupa PHN zawarła pierwszą umowę przedwstępną na zbycie jednej z nieruchomości.



Optymalizacja portfela nieruchomości

Zarządzanie
aktywami –
wzrost NOI na
portfelu
nieruchomości

- Pozyskanie nowych dużych najemców korporacyjnych - Poczta Polska

PHN i Poczta Polska zawarły umowę najmu blisko 7 tys. m² w należącym do Grupy PHN biurcu INTRACO. Od połowy 2015 r. Centrala Poczty zajmie blisko 45% powierzchni tj. ok. 13 000 m² w projekcie Domaniewska 37.



- Zwiększenie zakresu outsourcingu

Zwiększeniu zakresu powierzania przez Grupę wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym, w szczególności w zakresie:

- usług związanych z bieżącym zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości i obiektów budowlanych, (usługi ochroniarskie, usługi utrzymywania czystości nieruchomości i obiektów budowlanych, usługi remontowe i naprawcze),
- współpracy z uznanymi agencjami nieruchomości w celu komercjalizacji planowanych nowoczesnych powierzchni biurowych.



Projekty inwestycyjne Grupy - faza realizacji

Realizacji trwających i planowanych projektów inwestycyjnych

Rakowiecka 19

- Przekształcenie kamienicy biurowej w budynek biurowy o standardzie klasy A i łącznej planowanej powierzchni użytkowej (GLA) 1829 mkw.
- Rozpoczęcie budowy w styczniu 2012 r.
- Planowane zakończenie budowy planowane na 2Q 2013 r. Orientacyjne nakłady inwestycyjne ok. 11 mln zł.

Foksal 10a

- Nowoczesny obiekt biurowy o standardzie klasy A, zlokalizowany w COB, o planowanej powierzchni najmu (GLA) 3 271 mkw.
- Wybór głównego wykonawcy - konsorcjum firm Mermaid Construction i GEOComp , zawarcie umowy oraz rozpoczęcie budowy w lipcu 2012 r.
- Planowane zakończenie w 2Q 2014 r. Orientacyjne nakłady inwestycyjne ok. 30 mln zł.

SEGRO Industrial Park Wrocław

- Nowoczesny obiekt magazynowo – logistyczny o planowanej powierzchni (GLA) 40 000 mkw.
- **Projekt realizowany wspólnie z międzynarodowym deweloperem SEGRO, na zasadzie partnerstwa biznesowego w formie JV**
- Planowane zakończenie pierwszego etapu inwestycji w 2013 r.



Projekty w realizacji są ważnymi krokami w restrukturyzacji portfela Grupy oraz pozwalają osiągnąć zakładane cele strategiczne



Projekty inwestycyjne – faza przygotowania

Realizacji trwających i planowanych projektów inwestycyjnych

- **Osiem atrakcyjnych projektów w czołowych lokalizacjach, z zakończoną fazą analizy:**



Świętokrzyska 36
(PHN Tower),



Domaniewska 37 C ,



Dalmor Port Rybacki



Wilanowska,



Stawki 2,



Lewandów,



Łuścierz,



Bartycka 26,

- **Preferowana forma współpracy – partnerstwo JV (limit ryzyka/nacisk na zewnętrzny know-how)**
- **Rozpoczęcie procesu wyboru JV dla wybranych projektów: PHN Tower, Dalmor Port Rybacki, Łuścierz i Parzniew**



Przegląd inwestycji w fazie przygotowania

Projekty w przygotowaniu



Projekt	Świętokrzyska 36 „PHN Tower” (Warsaw)	Domaniewska 37 C (Warsaw)	Bartycka 26 (Warsaw)	Lućmierz – Część handlowa (blisko Łodzi) ⁴
Opis	Budynek biurowy o standardzie klasy A	2-segmentowy budynek o standardzie klasy A	Centrum wystawienniczo - handlowe	Kompleks handlowy na działce o powierzchni ok. 10 ha (hipermarket z galerią handlową)
Wyróżniki inwestycyjne	Doskonała lokalizacja w Warszawie COB	Mokotów - w sąsiedztwie Galerii Mokotów, 13 000 mkw (ok. 45% całkowitej powierzchni GLA) wstępnie wynajęte przez Poczta Polska.	Mokotów – miejsce dobrze znane jako centrum wystroju i wykończenia wnętrz	Gmina Zgierz, ok. 5 km od autostrady A2, bliskość drogi krajowej nr 1, połączenie tramwajowe z Łodzią.
Obecne użytkowanie	Obiekt mieszkalny wykorzystywany jako biuro	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowa	Grunt
Prace wykonane w 2012 r.	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU; Rozpoczęcie procesu wyboru partnerów JV.	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU; Rozpoczęcie procesu uzyskiwania decyzji administracyjnych.	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU; Uruchomienie procedury wyboru partnera JV; przygotowywanie do procesu uzyskiwania decyzji administracyjnych	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU; Przygotowanie do procedury wyboru partnera JV; Wymagana zmiana MPZP; W procesie uzyskiwania decyzji administracyjnych
Model Finansowania	Partnerstwo JV ³	Nakłady PHN / finansowanie dłużne	Partnerstwo JV	Partnerstwo JV
Powierzchnia pomiarowa (GLA)	~44 000 mkw.	~29 000 mkw.	~69 000 mkw.	40 000 mkw.
Planowany początek budowy	Q3 2014	Q2 2014	2014 (1 faza) 2016 (2 faza)	Q2 2015
Planowane zakończenie budowy ¹	Q4 2017	Q3 2015	2016 (1 faza) 2017 (2 faza)	Q4 2016
Planowane nakłady inwestycyjne ²	PLN 550 mln.	PLN 182 mln.	PLN 543 mln.	PLN 186 mln.

1 Definiowane jako oddanie budynku do użytku oraz finalna komercjalizacja

2 Zdefiniowane jako oczekiwane łączne nakłady inwestycyjne z wyłączeniem wartości gruntów i kosztów finansowych, które będą finansowane dzięki połączeniu kapitału wewnętrznego i partnerów JV

3 Szczegółowe parametry i specyfikacja projektu podlegają negocjacji z partnerem JV

4 Część logistyczna projektu jeszcze nie ma jeszcze akceptacji departamentu inwestycji PHN; Będzie realizowany tylko jeżeli partner JV będzie specjalizował się w budownictwie logistycznym.



Przegląd inwestycji w fazie przygotowania

Projekty w przygotowaniu



Projekt	Lewandów (Warsaw)	Stawki 2 (Warsaw)	Wilanowska 372 (Warsaw)	Dalmor, Fishing Port (Gdynia)
Opis	Kompleks handlowo-usługowy na terenie 25.4 ha	I etap: budowa 6-8 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A umiejscowionego na istniejącym przed Intraco parkingiem; etap 2: rozważana rozbiórka Intraco i budowa wysokościowego biurowca w standardzie klasy A	1 alternatywa : budowa 6-kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A , realizowanego w 2 fazach 2 alternatywa (wymagająca zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego): budowa kompleksu usługowo - handlowego	Budowa kompleksu usługowo – handlowo – biurowo – mieszkaniowego na działce o powierzchni ok .10.13 ha, w leżącej na terenie Mola Rybackiego w pobliżu Portu w Gdyni
Wyróżniki inwestycyjne	Atrakcyjna lokalizacja przy Trasie Toruńskiej , blisko dworz dużych parków handlowych (Targówek i Marki M1), Decathlon oraz osiedli mieszkaniowych.	Atrakcyjna lokalizacja w centrum Warszawy, blisko stacji metra i kolei(Dworzec Gdański)	Mokotów Business District, blisko Galerii Mokotów, stacji metra Wilanowska i lotniska Fryderyka Chopina	Atrakcyjna lokalizacja, możliwość budowy przystani jachtowej. Realizację projektu w kilku etapach.
Obecne użytkowanie	Grunt	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia biurowa	logistyka
Prace wykonane w 2012	Obecnie część nieruchomości – na terenie o powierzchni ok. 2,8 ha jest wydzierżawiona: restauracji McDonald's oraz podmiotowi zamierzającemu prowadzić salon i serwis samochodowy (w trakcie uzyskiwania decyzji administracyjnych)	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU; W trakcie uzyskiwania decyzji administracyjnych	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU; ,Przygotowanie do wyboru partnera JV; w trakcie uzyskiwania decyzji administracyjnych.	Zakończona analiza techniczna, prawna i HBU, koordynacja i odbiór decyzji administracyjnych; W trakcie procedury wyboru partnera a JV.
Model Finansowania	Mieszany: Partnerstwo JV / build-to-suit (PHN nakłady i finansowanie dłużne)	Partnerstwo JV	Partnerstwo JV	Partnerstwo JV (Różni partnerzy w poszczególnych segmentach)
Powierzchnia pomiarowa (GLA)	60 000 mkw.	~10 000 mkw (1 faza) 28 000 mkw (2 faza)	Biura: ~28 000 mkw Handel: 30 000 mkw	GLA: ~71 000 mkw PUM: ~122 000 mkw
Planowany początek budowy	Q2 2014	Q4 2013 (1 faza) Q2 2016 (2 faza)	Biura: Q3 2016 (1 faza) Handel: Q4 2015	Biura: Q1 2015 (1 faza) Mieszkania: Q4 2014 (1 faza) Handel: Q3 2014
Planowane zakończenie budowy ¹	Q4 2018	Q4 2015 (1st stage) Q1 2019 (2nd stage)	Biura: Q1 2019 (2 faza) handell: Q2 2017	Biura: Q2 2016 (1 faza, 3 faza: Q3 2022) Mieszkania: Q2 2016 (1 faza, 3 faza: Q1 2024), Handel: Q4 2015
Planowane nakłady inwestycyjne ²	PLN 268 mln.	PLN 270 mln.	Biura: PLN 176 mln. Handel: PLN 242 mln.	PLN 1,250 mln.

1. Definiowane jako oddanie budynku do użytku oraz finalna komercjalizacja
2. Definiowane jako oczekiwane łącznej nakłady inwestycyjne z wyłączeniem wartości gruntów i kosztów finansowych, które będą finansowane dzięki połączeniu kapitału wewnętrznego i innych firm.

- **Główne osiągnięcia w 2012 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Optymalizacja operacyjna**

- **Zmiana struktury portfela nieruchomości**

- **Podsumowanie IPO**

- **Dodatkowe informacje**

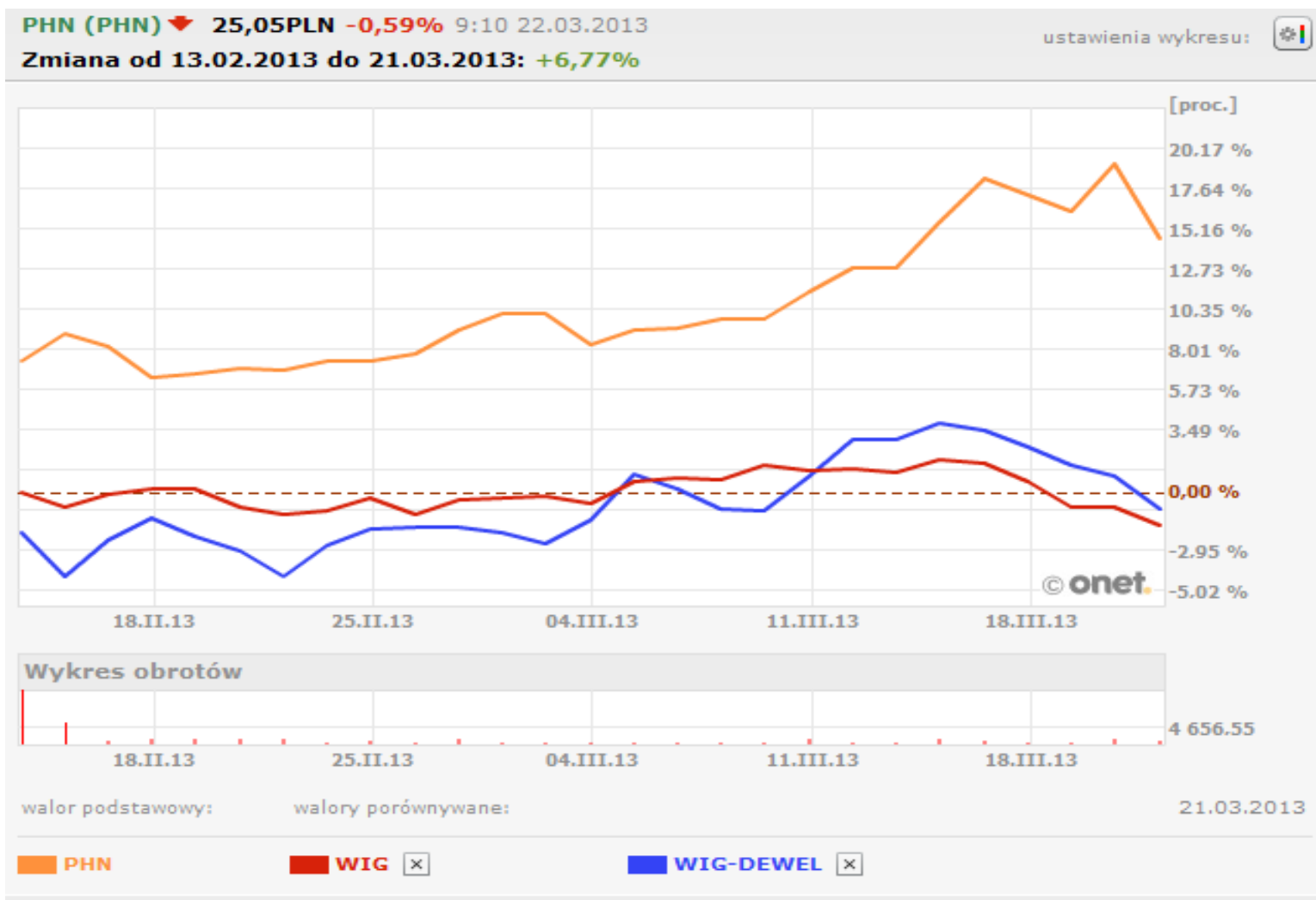


Podsumowanie IPO

Akcjonariusz sprzedający	<ul style="list-style-type: none"> Ministerstwo Skarbu Państwa
Emitent	<ul style="list-style-type: none"> Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie ("PHN")
Struktura oferty	<ul style="list-style-type: none"> Pierwsza Oferta Publiczna (inwestorzy indywidualni i instytucjonalni) Transza dla inwestorów indywidualnych stanowiła 15% oferty Oferta prywatna dla inwestorów instytucjonalnych poza USA prowadzona zgodnie z Regulacją S Oferta na terenie USA dla kwalifikowalnych inwestorów instytucjonalnych zgodna z regułą 144A
Wielkość oferty	<ul style="list-style-type: none"> Skarb Państwa sprzedał 25% akcji PHN Cena sprzedaży: 22.00 PLN Wartość oferty publicznej wyniosła 238.612.000 PLN Liczba akcji przydzielona inwestorom indywidualnym to 1.626.900, liczba akcji przydzielona inwestorom instytucjonalnym to 9.219.100
Miejsce notowania	<ul style="list-style-type: none"> Polski Holding Nieruchomości (PHN) jest notowany na głównym rynku na GPW w Warszawie od 13 lutego 2013 r. Akcje PHN trafiły do indeksów WIG, WIG-Poland, i WIG-Deweloperzy.
Lock-up	<ul style="list-style-type: none"> 360 dni dla Ministerstwa Skarbu Państwa i Firmy
Oferujący	<ul style="list-style-type: none"> DM PKO BP
Globalni koordynatorzy	
Prowadzący księgę popytu	



PHN na GPW





**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27
tel. +48 22 52 63 107, fax. +48 22 620 99 60
www.GrupaPHNSA.pl

NIP 525-250-49-78, KRS 0000383595, REGON 142900541