



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

*Skonsolidowane wyniki finansowe za III kwartał 2016 r.*

Prezentacja

Warszawa, 15 listopada 2016 r.

## **1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W III KWARTALE 2016 ROKU**

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W III KWARTALE 2016 ROKU
2. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2016 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

## **2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING**

1. NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCE W PORTFELU
2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

## **3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN**

## **4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2016 r.:

## 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W III KWARTALE 2016 ROKU

# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W III KWARTALE 2016 ROKU

## ► BUDOWA WARTOŚCI



▪ PRZYCHODY Z NAJMU [mIn PLN]:	<b>113,6</b>	30.09.2015: 92,9	▲ 22,3%
▪ AKTYWA GRUPY [mIn PLN]:	<b>2.651,5</b>	30.09.2015: 2.497,7	▲ 6,1%
▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mIn PLN]:	<b>2.007,2</b>	30.09.2015: 2.001,1	▲ 0,3%

## ► POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ EBITDA [mIn PLN]:	<b>38,8</b>	30.09.2015: 33,3	▲ 16,5%
▪ SKORYGOWANA EBITDA [mIn PLN]:	<b>38,9</b>	30.09.2015: 22,5	▲ 72,9%
▪ KOSZTY ADMINISTRACYJNE [mIn PLN]:	<b>23,1</b>	30.09.2015: 25,3	▼ - 8,7%

## ► ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]:	<b>141</b>	30.09.2015: 141	b.z.
▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m <sup>2</sup> ]:	<b>326.186</b>	30.09.2015: 346.733	▼ - 5,9%
▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]:	<b>18</b>	30.09.2015: 19	▼ - 5,3%

## ► POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ POWIERZCHNIA KLASY A [m <sup>2</sup> ]:	<b>69.890</b>	30.09.2015: 44.441	▲ 57,3%
▪ DYWIDENDA NA JEDNĄ AKCJĘ [PLN]:	<b>0,42</b>	Dywidenda 2014: 1,30	▼ - 67,7%
▪ POZIOM LTV [%]:	<b>20,8</b>	30.09.2015: 14,0	▲ 48,6%



1. 09.2016

## Nawiązanie współpracy z ENEA

Polski Holding Nieruchomości i Enea nawiązały współpracę w zakresie sprzedaży energii elektrycznej przez Eneę do nieruchomości wchodzących w skład Grupy Kapitałowej PHN. Współpraca będzie się odbywała z korzyścią dla obu firm - PHN zaoszczędzi na kupowanej energii elektrycznej a Enea zyska dużego i stabilnego odbiorcę. Umowa na sprzedaż energii elektrycznej została zawarta na okres ponad 3 lat, tj. do dnia 31 grudnia 2019 r. Szacowane jest, że podpisanie umowy pozwoli Grupie Kapitałowej PHN wygenerować oszczędności na łączną kwotę około 5,5 mln zł w czasie trwania umowy. Spółki podpisały umowę w pawilonie Polskiej Fundacji Narodowej podczas Forum Ekonomicznego w Krynicy.

3. 10.2016

## PHN będzie samodzielnie kontynuować inwestycję Yacht Park w Gdyni

Yacht Park, unikatowy na skalę Polski i Europy projekt usytuowany na gdyńskim Molo Rybackim, będzie realizowany samodzielnie przez Grupę Kapitałową Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. W ramach inwestycji powstanie luksusowy kompleks mieszkalny z nowoczesną przystanią jachtową oraz aleją spacerową z butikami i restauracjami. W październiku br. została podpisana umowa, na podstawie której Grupa Kapitałowa PHN odkupiła od mLocum S.A. udziały w spółce Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o., realizującej inwestycję Yacht Park. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w 2017 r., zaś zakończenie inwestycji nastąpi w 2019r.

5. 10.2016

## PHN S.A. nagrodzony w XI Edycji konkursu The Best Annual Report 2015

Polski Holding Nieruchomości S.A. w tegorocznej edycji konkursu „The Best Annual Report 2015”, otrzymał dwa wyróżnienia: za największy progres w poprawie sprawozdania z działalności Spółki oraz za największy progres w poprawie jakości raportu marketingowego. Instytut Rachunkowości i Podatków już po raz jedenasty zaprosił spółki do konkursu „The Best Annual Report”, którego ideą jest tworzenie uznanych standardów sporządzania raportów rocznych wg MSSF i MSR, zgodnie z obowiązującymi wymogami formalnymi, zaleceniami instytucji międzynarodowych oraz dobrymi praktykami w tym zakresie.

2. 10.2016

## Zgoda UOKiK na utworzenie wspólnego przedsiębiorcy realizującego projekt we Wrocławiu

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Polski Holding Nieruchomości S.A. i KGHM TFI S.A. wspólnego przedsiębiorcy. Nowa spółka będzie realizowała projekt biurowy we Wrocławiu. Uzyskana zgoda pozwoli na realizację inwestycji w centrum Wrocławia przy al. Jana Pawła II, polegającej na wybudowaniu dwóch nowoczesnych budynków klasy A z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową o łącznej powierzchni ok. 33 tys. mkw. W ramach projektu powstaną dwa niezależne budynki biurowo-usługowe: Budynek „A” o powierzchni ponad 10 tys. mkw. oraz Budynek „B” o powierzchni ponad 20 tys. mkw. Projekt koncepcyjny został opracowany przez biuro architektoniczne Medusagroup.

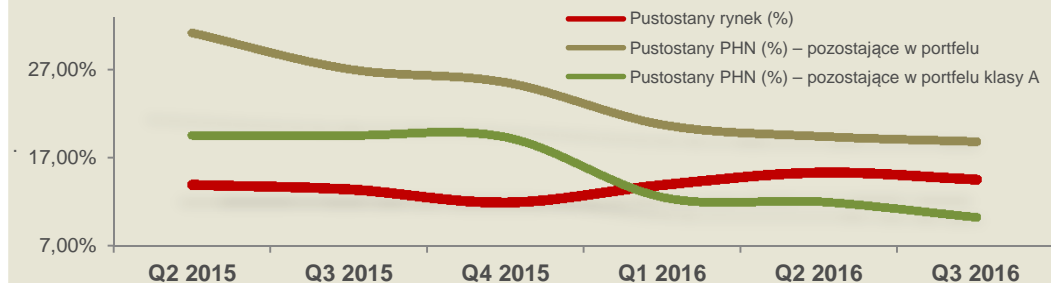
4. 10.2016

## PHN na 1. miejscu rankingu „Gazety Finansowej” - Turbiny Polskiej Gospodarki 2016

Polski Holding Nieruchomości S.A. został wyróżniony w Rankingu „Turbiny Polskiej Gospodarki 2016”, publikowanym na łamach tygodnika „Gazety Finansowej”. „Turbiny Polskiej Gospodarki 2016” to ranking firm z sektora małych i średnich przedsiębiorstw, tworzony według wysokości przychodów. Polski Holding Nieruchomości S.A. w tegorocznej edycji uplasował się na 1. miejscu, wśród 150 małych i średnich przedsiębiorstw, z przychodem po pierwszym półroczu 2016 r. na poziomie wynoszącym 88,6 mln zł, co oznacza wzrost o ponad 21%. Dla porównania w analogicznym okresie 2015 r. przychód ten wyniósł 73,0 mln zł.

6. 10.2016

## Obniżanie poziomu pustostanów w Grupie Kapitałowej PHN







Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2016 r.:

## 2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING



## POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 1.282,1 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 35
- **NOI IIIQ 2016:** 48.753 mln PLN (YIELD: 5,6%)
- **GLA:** 165.004 m<sup>2</sup> ; **GRUNT:** 85.191 m<sup>2</sup>

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,3%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,7%)

### AKWIZYCJE I-III kwartał 2016:

1 nieruchomość o łącznej wartości 258,6 mln PLN

KOMERCYJNE 20 (77,0%)

MIESZKANIOWE 32 (23,0%)

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 833,2 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW):** 52
- **NOI IIIQ 2016:** 4.242 mln PLN (YIELD: 0,7%)
- **GLA:** 114.408 m<sup>2</sup> ; **GRUNT:** 3.653.244 m<sup>2</sup>

## PROJEKTY DEWELOPERSKIE

## OPTYMALIZACJA

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 271,0 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 30
- **NOI IIIQ 2016:** 4.366 mln PLN (YIELD: 2,1%)
- **GLA:** 32.079 m<sup>2</sup> ; **GRUNT:** 2.127.478 m<sup>2</sup>

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (51,2%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (48,8%)

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (74,6%)

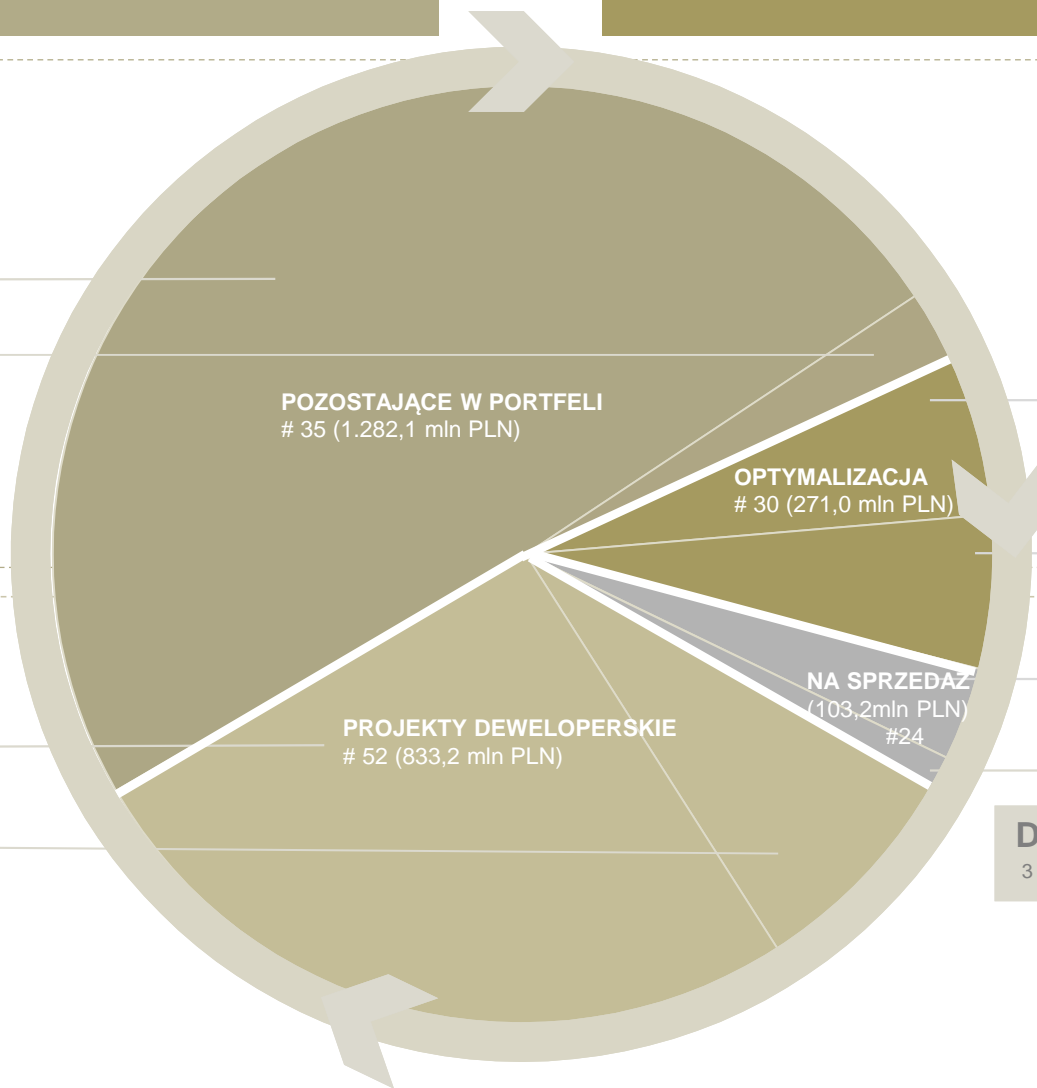
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (25,4%)  
w tym grunty rolne 100%

### DEZINWESTYCJE I-III kwartał 2016:

3 nieruchomości, części 5 nieruchomości: 12,7 mln PLN

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 103,2 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 24
- **NOI IIIQ 2016:** 1.426 mln PLN (YIELD: 1,8%)
- **GLA:** 14.694 m<sup>2</sup> ; **GRUNT:** 922.941 m<sup>2</sup>

## NA SPRZEDAŻ



# PROJEKTY DEWELOPERSKIE - KLUCZOWE INFORMACJE

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [m <sup>2</sup> ]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	CAPEX [mln PLN]
<b>▶ PROJEKTY ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI</b>						
1.	▪ <b>DOMANIEWSKA OFFICE HUB</b>	Biurowiec klasy A	GLA: 26.200	1Q 2014	3Q 2015	177
2.	▪ <b>WROCLAW INDUSTRIAL PARK</b>	Kompleks magazynowy	GLA: 40.000	1Q 2014 (II etap)	2Q 2016 (II etap)	koszty ponosi partner
3.	▪ <b>PARZNIEW LOGISTICS CENTER</b>	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 95.000 (IV etapy)	2017 (I etap)	2019 (I etap)	71 (I etap)
4.	▪ <b>YACHT PARK</b>	Biura/Mieszkania/Handel	GLA: 71.000 / PUM: 122.000	2Q 2016 (I etap)	1Q 2018 (I etap)	1.250
5.	▪ <b>PRYMASA TYSIĄCLECIA I</b>	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 12.500 (I etap)	2016/2017 (I etap)	2018/2019 (I etap)	62 (I etap)
<b>▶ PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>						
6.	▪ <b>INTRACO CITY</b>	Biurowiec klasy A	GLA: 10.000	2017/2018	2019/2020	71
7.	▪ <b>PHN TOWER</b>	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 40.000	2017	2021	400
8.	▪ <b>PROJEKT HOTELOWY al. Wilanowska</b>	Hotel	GLA: 23.000	2018	2020	107 (I etap)
9.	▪ <b>PROJEKT HANDLOWY LEWANDÓW</b>	Kompleks handlowy	GLA: 40.000	2017	2018	185
10.	▪ <b>LEWANDÓW I</b>	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 9.700 (I etap)	2017	2019	39 (I etap)
11.	▪ <b>INSTALATORÓW 7C</b>	Kompleks apartamentowy	PUM: 4.000	2017	2019	18
12.	▪ <b>PROJEKT MAGAZYNOWY</b>	Magazyny	Potencjał GLA: 250 ha	-	-	-
<b>▶ PROJEKTY PLANOWANE</b>						
13.	▪ <b>PROJEKT HANDLOWY RETKINIA</b>	Kompleks handlowy	GLA: 45.000	n/d	n/d	250
14.	▪ <b>PROJEKT HANDLOWY BARTYCKA</b>	Kompleks handlowy	GLA: 19.000	2017	2018	105



# KLUCZOWE POSTĘPY W REALIZACJI NAJWAŻNIEJSZYCH PROJEKTÓW

## 1 DOMANIEWSKA OFFICE HUB PROJEKT ZAKOŃCZONY



### ul. RODZINY HISZPAŃSKICH 8

#### GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 26.200 m<sup>2</sup>
- **Rozpoczęcie:** 1Q 2014
- **Zakończenie:** 3Q 2015
- **Capex:** 177 mln PLN

#### STATUS PRAC:

Na koniec III kwartału 2016 r. poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. **Obecnie finalizowana jest komercjalizacja biurowca** i trwają zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami. Domaniewska Office Hub najlepszą Budową Roku 2015 w XXVI edycji Konkursu PZITB oraz otrzymała certyfikat BREEAM Excellent.

## 2 YACHT PARK I PROJEKT W REALIZACJI



### ul. HRYNIEWICKIEGO 10, GDYNIA

#### GŁÓWNE ATUTY:

- Doskonała lokalizacja
- Kompleks apartamentów z przystanią jachtową

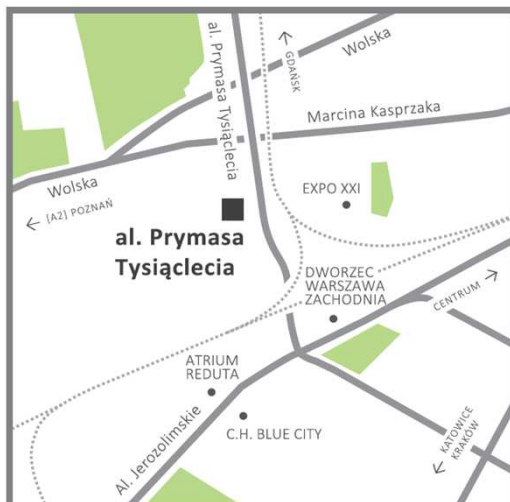
#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **PUM:** 12.000 m<sup>2</sup> (I etap)
- **Rozpoczęcie:** 2016
- **Zakończenie:** 2018
- **Łączny Capex:** 84 mln PLN

#### STATUS PRAC:

W IV kwartale 2016 roku PHN został 100% udziałowcem w spółce celowej Apartamenty Moło Rybackie Sp. z o.o. odpowiedzialnej za realizację inwestycji. Trwa konkurs przy udziale Stowarzyszenia Architektów Polskich na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zespołu obiektów biurowych oraz terenu zieleni miejskiej.

## 3 PRYMASA TYSIĄCLECIA I PROJEKT W REALIZACJI



### al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83

#### GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- **Kompleks mieszkaniowo-biurowy**

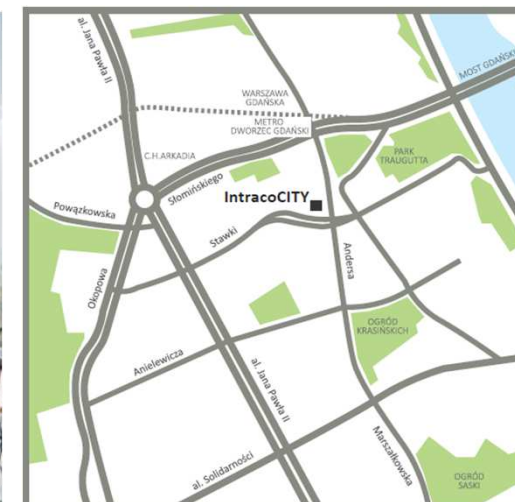
#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **PUM:** 12.500m<sup>2</sup> (I etap)
- **Rozpoczęcie:** 2016/2017
- **Zakończenie:** 2018/2019
- **Capex:** 62 mln PLN

#### STATUS PRAC:

Koncepcja projektu zakłada budowę 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25.244 mkw. oraz usług o powierzchni 1.962 mkw. i biur o wielkości 14.900 mkw. **Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy realizacji I etapu części mieszkaniowej.** Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych to I kwartał 2017 r.

## 4 INTRACO CITY PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



### ul. STAWKI 2

#### GŁÓWNE ATUTY:

- **Doskonała lokalizacja**
- **Budynek biurowy klasy A**

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 10.000 m<sup>2</sup>
- **Rozpoczęcie:** 2017/2018
- **Zakończenie:** 2019/2020
- **Capex:** 71 mln PLN

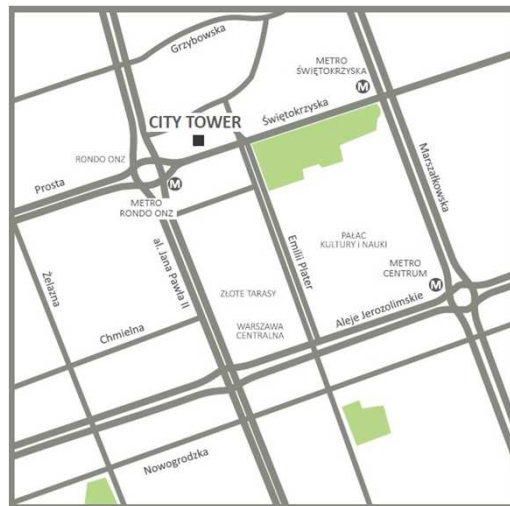
#### STATUS PRAC:

**W miejscu istniejącego parkingu,** przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około **10.000 mkw.** Obecnie trwają działania zmierzające do aktualizacji koncepcji architektonicznej oraz rozpoczęcia kolejnego etapu prac.



# KLUCZOWE POSTĘPY W REALIZACJI NAJWAŻNIEJSZYCH PROJEKTÓW

## 5 PHN TOWER PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



### ul. ŚWIĘTOKRZYSKA 36

#### GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Budynek biurowy klasy A

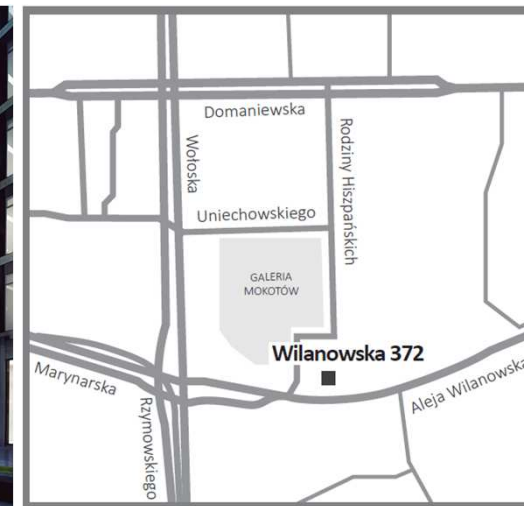
#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 40.000 m<sup>2</sup>
- **Rozpoczęcie:** 2017
- **Zakończenie:** 2021
- **Capex:** 400 mln PLN

#### STATUS PRAC:

Przygotowywane jest wybudowanie **nowoczesnego obiektu biurowego klasy A**. Uzyskano ostateczną decyzję pozwalającą na rozbiórkę budynku istniejącego. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę planowane jest na I kwartał 2017 r. **Obecnie trwa postępowanie na wybór wykonawcy rozbiórki istniejących zabudowań.**

## 6 PROJEKT HOTELOWY (WILANOWSKA 372) PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



### al. WILANOWSKA 372

#### GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Kompleks budynków hotelowo-biurowych

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 23.000 m<sup>2</sup> (Hotel: 12.800 m<sup>2</sup>)
- **Rozpoczęcie:** 2018
- **Zakończenie:** 2020
- **Capex:** 107 mln PLN (I etap)

#### STATUS PRAC:

Grupa Kapitałowa PHN podpisała umowę franczyzy z „Marriott International”. Realizacja części hotelowej projektu zakłada połączenie hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Rozpoczęcie działalności hotelu przewidziane jest na I kwartał 2020 r.

## 7 PROJEKT HANDLOWY LEWANDÓW

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

LEWANDÓW  
RETAIL  
HUB



### LEWANDÓW

#### GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Kompleks handlowy

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 40.000 m<sup>2</sup>
- **Rozpoczęcie:** 2017
- **Zakończenie:** 2018
- **Capex:** 185 mln PLN

#### STATUS PRAC:

Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów biurowych i handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25.000 mkw. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.

## 8 LEWANDÓW I

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



### LEWANDÓW

#### GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Nowoczesny wielorodzinny kompleks mieszkaniowy

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 9.700 m<sup>2</sup> (I etap)
- **Rozpoczęcie:** 2017
- **Zakończenie:** 2019
- **Capex:** 39 mln PLN

#### STATUS PRAC:

Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 mkw. (**ok. 511 mieszkań**) w trzech etapach. Przygotowano dokumentację do wniosku o pozwolenie na budowę **I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań**. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest na III kwartał 2017.





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2016 r.:

### 3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

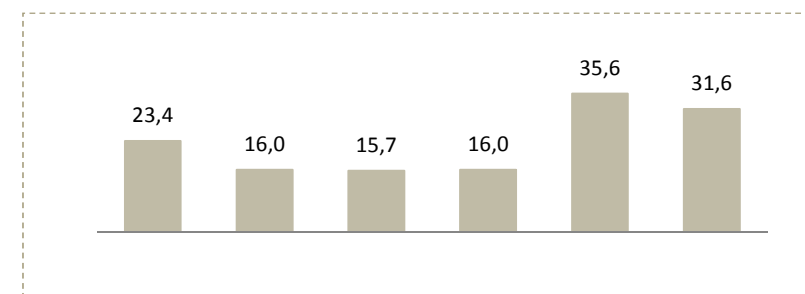
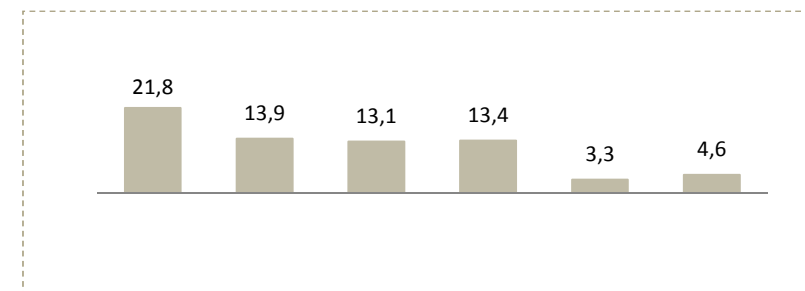
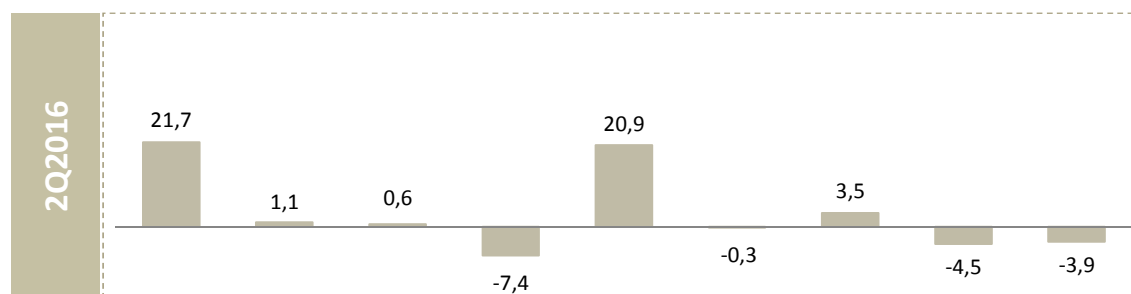
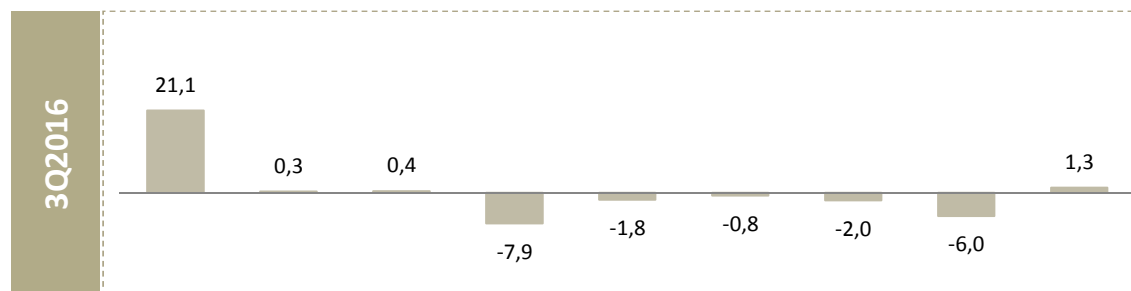


# WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]



Najem  
Działalność deweloperska skoryg. 1)  
Pozostała działalność  
Koszty administracyjne skoryg. 2)  
Wycena 3)  
Pozostałe przychody i koszty skoryg.4)  
One-off 5)  
Działalność finansowa i JV  
Podatek dochodowy

Zysk ze sprzedaży brutto  
Zysk ze sprzedaży netto skoryg.  
Zysk operacyjny skoryg.  
Skoryg. EBITDA  
Zysk brutto  
Zysk netto

- Niższy wynik z najmu głównie w efekcie wystąpienia w 2Q jednorazowych wyższych przychodów.
- Niższa liczba zawieranych umów ostatecznych (3Q: 4 szt., 2Q: 16 szt.) oraz niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (3Q: 3 szt., 2Q: 7 szt.) w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży na osiedlu Parzniew.
- Niższy wynik z pozostałej działalności głównie w efekcie sezonowości działalności hotelowej.
- Wyższe koszty administracyjne i sprzedaży w efekcie wzmożonej akcji marketingowej i reklamowej.
- Zmiana wyceny nieruchomości o -13,3 mln PLN głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN (nieruchomości wycenianych w EUR), z czego 11,4 mln PLN skompensowane zmianą wartości

- kredytów walutowych finansujących nieruchomości w ramach stosowania rachunkowości zabezpieczeń, wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych 0,1 mln PLN.
- Niższy poziom pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie wpływu w 2Q rozwiązania części rezerw.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 3Q to głównie dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej oraz roszczenie o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości, 2Q to głównie zmiana statusu nieruchomości - uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości dotychczas nieklasyfikowanej w aktywach.
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w efekcie wyceny instrumentów finansowych i różnic kursowych.

1) korekta o rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3Q: 0,4 mln PLN, 2Q: 0,0 mln PLN)

2) korekta o koszty restrukturyzacji Grupy (3Q: 0,0 mln PLN, 2Q: 0,6 mln PLN)

3) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (3Q: -1,9 mln PLN, 2Q: 20,9 mln PLN) i wynik na zbyciu (3Q: 0,1 mln PLN, 2Q: 0,0 mln PLN)

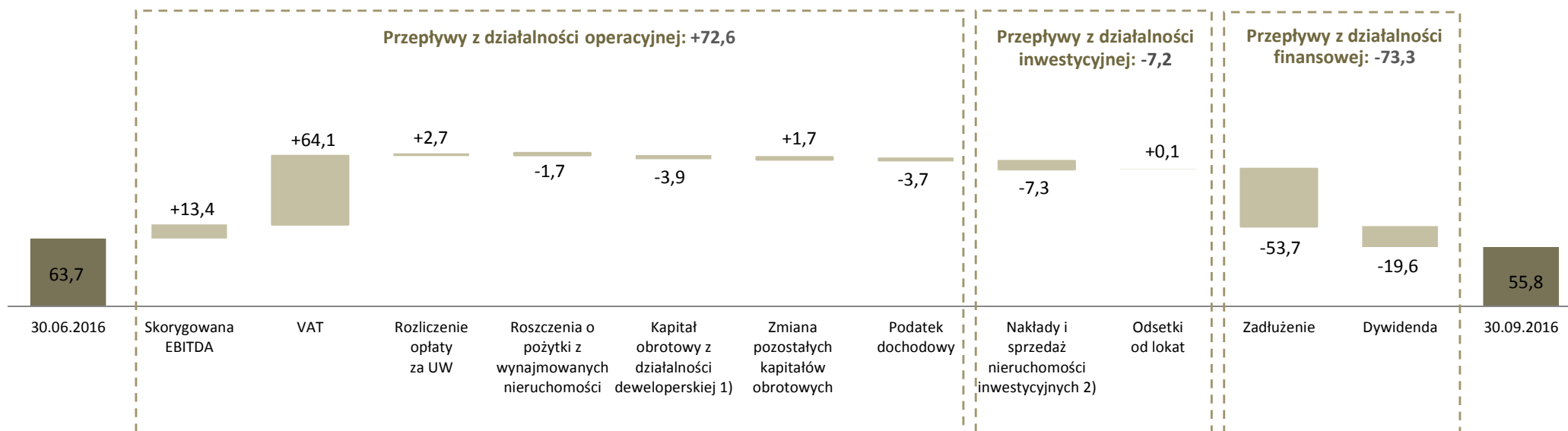
4) korekta o zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (3Q: 0,5 mln PLN, 2Q: -1,3 mln PLN), rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3Q: 1,1 mln PLN, 2Q: 0,0 mln PLN), zmianę statusu prawnego nieruchomości (3Q: 0,0 mln PLN, 2Q: -2,8 mln PLN)

5) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycje 1, 2, 4



# PRZEPLŹYWI PIENIĘŻNE

[mln PLN]

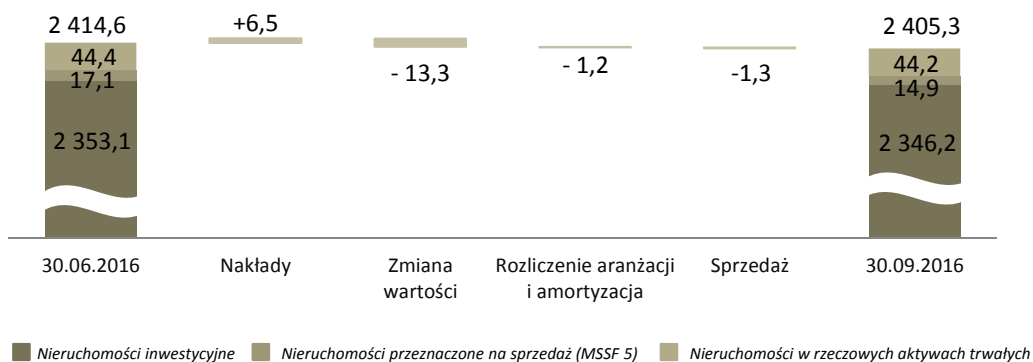


1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej  
 2) netto nakłady i zbycie nieruchomości inwestycyjnych

- Zmniejszenie środków pieniężnych o 7,9 mln PLN (-12%).
- Pozytywny wpływ
  - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (13,4 mln PLN),
  - ▶ otrzymania zwrotu podatku VAT od nabycia nieruchomości Alchemia II oraz transakcji realokowania nieruchomości wewnątrz Grupy (64,1 mln PLN),
  - ▶ rozliczenia zapłaconych z góry opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – UW (2,7 mln PLN),
  - ▶ odsetek od lokat (0,1 mln PLN),
  - ▶ zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (1,7 mln PLN).
- Negatywny wpływ
  - ▶ zapłaty roszczeń o pożytki z wynajmowanych nieruchomości (1,7 mln PLN),
  - ▶ przepływów z działalności deweloperskiej wynikających z nakładów i zwiększenia stanu zobowiązań (-3,0 mln PLN),
  - ▶ zapłaty bieżącego podatku dochodowego (3,7 mln PLN),
  - ▶ nakładów na nieruchomości (6,2 mln PLN), zwrotu zaliczek na zakup nieruchomości w związku z odstąpieniem od przedwstępnych umów sprzedaży, częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości (1,1 mln PLN),
  - ▶ spłaty zadłużenia finansowego (56,3 mln PLN) częściowo skompensowanej wzrostem zadłużenia związanego z finansowaniem kredytem inwestycji Domaniewska (2,6 mln PLN),
  - ▶ wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy (19,6 mln PLN).

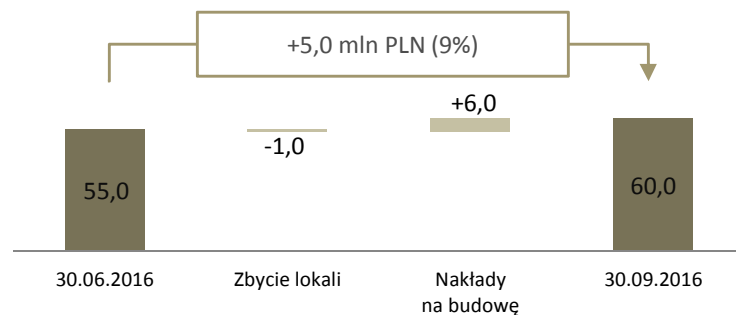
## ▶ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ (MSSF 5) I W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH

Nieruchomości: **-9,3 mln PLN (-0,4%)**  
 Nieruchomości inwestycyjne: **-6,9 mln PLN (-0,3%)**  
 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż: **-2,2 mln PLN (-13%)**  
 Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych: **-0,2 mln PLN (-0,5%)**



- 0,4 mln PLN nakładów związanych z dokończeniem realizacji deweloperskiego projektu komercyjnego (Domaniewska), 4,3 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 1,8 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- 13,3 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie efekt zmiany kursu EUR/PLN (nieruchomości wycenianych w EUR).
- 1,0 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- Sprzedaż nieruchomości Jana Paska w Warszawie i część nieruchomości w Wincentowie.

## ▶ ZAPASY DEWELOPERSKIE



- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (3Q2016: 4, 2Q2016: 16).
- 6,0 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia.
- Na 30.09.2016 w zapasie pozostawało 7 wybudowanych lokali, wszystkie z umowami deweloperskimi sprzedaży.



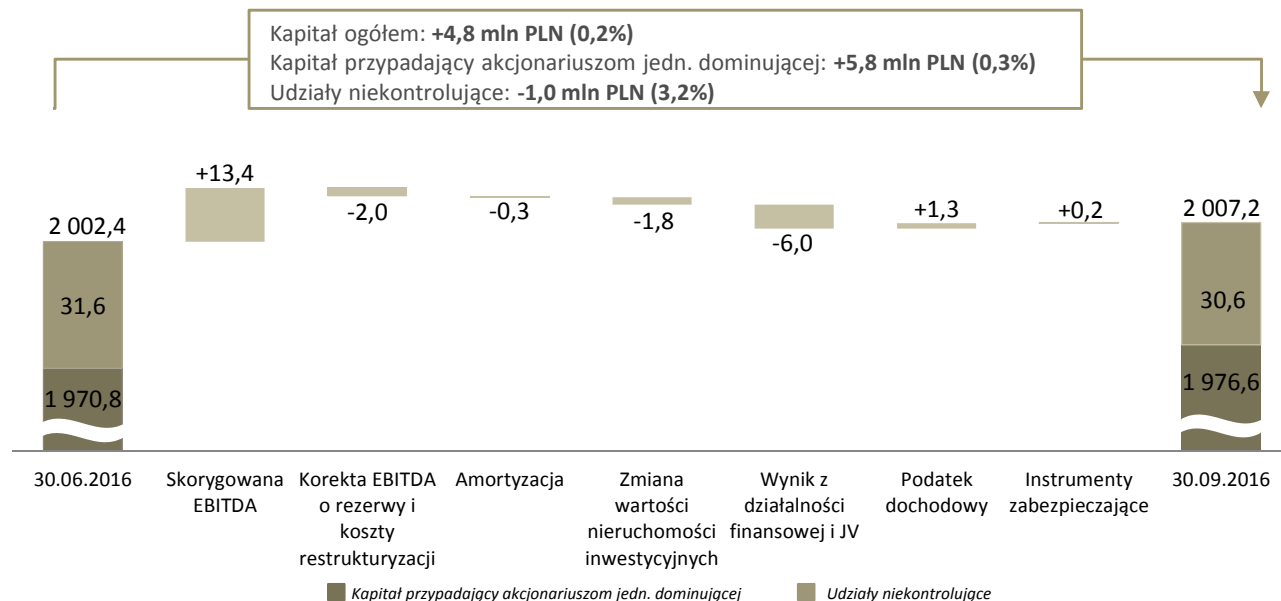
# KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]

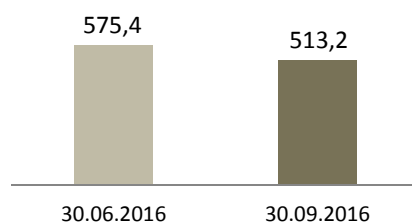
## ► Kapitał własny



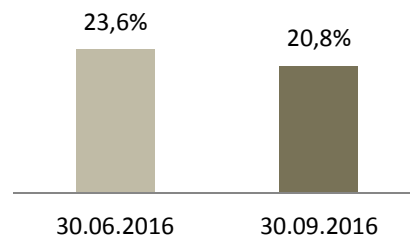
- Wzrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (4,6 mln PLN), wyceny instrumentów zabezpieczających (0,2 mln PLN) oraz zmiany struktury własnościowej w związku z emisją akcji PHN za objęte akcje w spółkach zależnych (1,0 mln PLN)
- Zmniejszenie udziałów niekontrolujących w efekcie zmiany struktury własnościowej (-1,0 mln PLN)

## ► Zadłużenie i LTV

**Zadłużenie**  
[mln PLN]



**LTV** (zadłużenie do wartości godziwej nieruchomości)  
[%]



- Zadłużenie z tytułu kredytów 513,0 mln PLN, w tym 83% w EUR (425,1 mln PLN) i 17% w PLN (87,9 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,2 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada.
- Zmniejszenie zadłużenia o 62,2 mln PLN, głównie w efekcie spłaty kredytu finansującego VAT od zakupu nieruchomości oraz w efekcie zmiany kursu EUR/PLN.

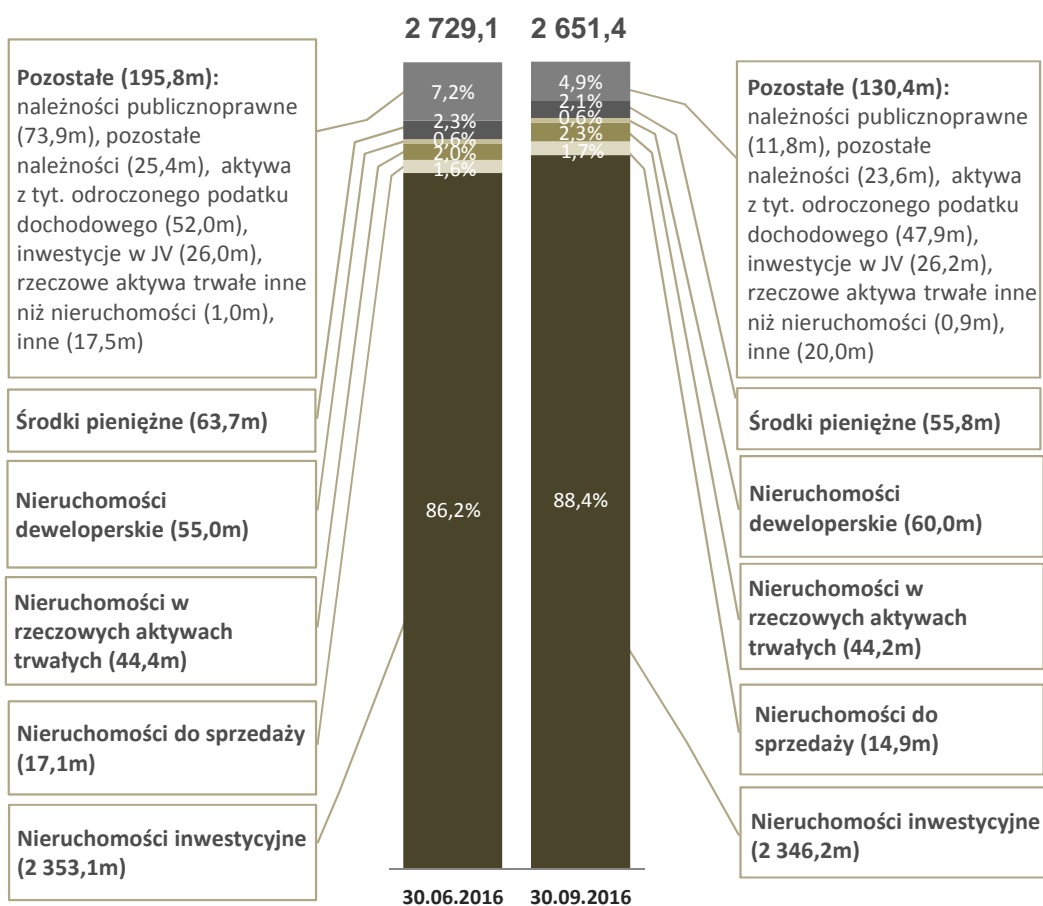
# STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]

## ▶ AKTYWA



## ▶ PASYWA



- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 4,3 mln PLN w efekcie zmiany wartości (-14,5 mln PLN) i sprzedaży (-2,3 mln PLN) częściowo skompensowane nakładami (12,5 mln PLN).

- Zmniejszenie zobowiązań głównie w efekcie wypłaty dywidendy (19,6 mln PLN).
- Zmniejszenie zadłużenia o 62,2 mln PLN do poziomu 19% aktywów głównie w efekcie spłaty kredytu finansującego VAT od zakupu nieruchomości oraz zmiany wartości kredytów walutowych finansujących nieruchomości – wynik zmiany kursu EUR/PLN.





**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**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)

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



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2016 r.:

## 4) INFORMACJE DODATKOWE



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.



## ▶ WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

▪ **ABSORBCJA** IIIQ 2016 [m<sup>2</sup>]: **64.100** ▼ IIQ 2016: 141.200

▪ **NOWA POWIERZCHNIA** IIIQ 2016 [m<sup>2</sup>]: **28.700** ▼ IQ 2016: 237.000

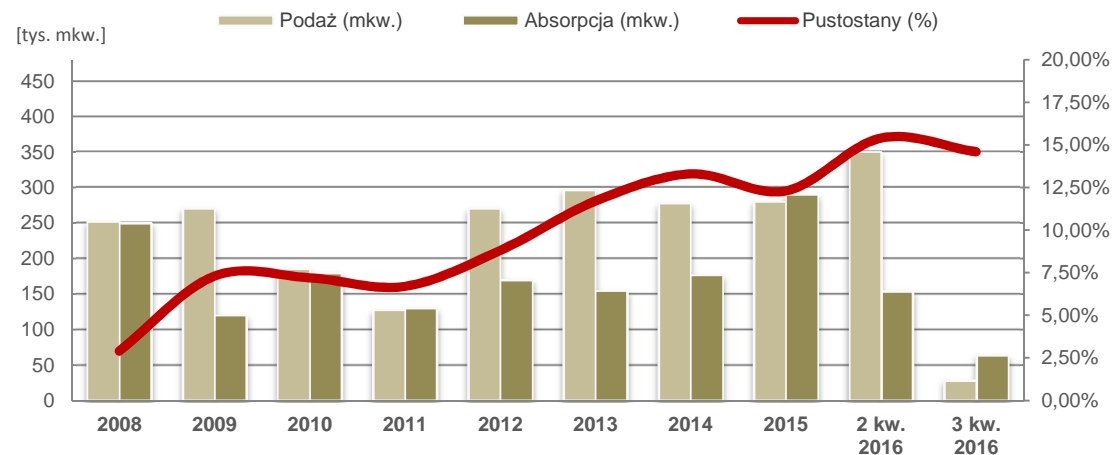
▪ **CAŁKOWITE ZASOBY** IIIQ 2016 [mln m<sup>2</sup>]: **5,02** ▲ IIQ 2016: 4,98

▪ **PUSTOSTANY** IIIQ 2016 [m<sup>2</sup>]: **732.497** ▼ IIQ 2016: 768.213

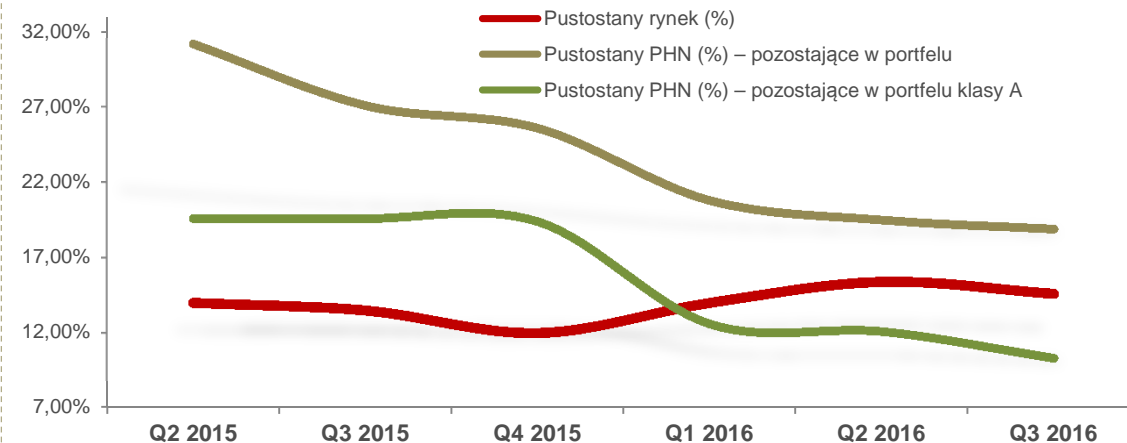
▪ **WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW** IIIQ 2016 [%]: **14,6** ▼ IIQ 2016: 15,4

▪ **PRE LET** IIIQ 2016 [(%) / NOWA POWIERZCHNIA]: **14** ▲ IIQ 2016: 11

## ▶ ABSORBCJA NOWEJ POWIERZCHNI I POZIOM PUSTOSTANÓW



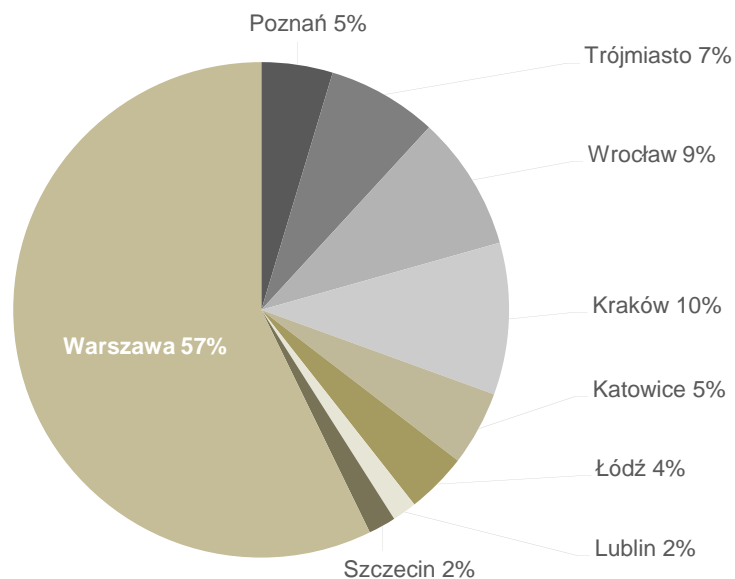
## ▶ PUSTOSTANY RYNEK vs PUSTOSTANY W PHN



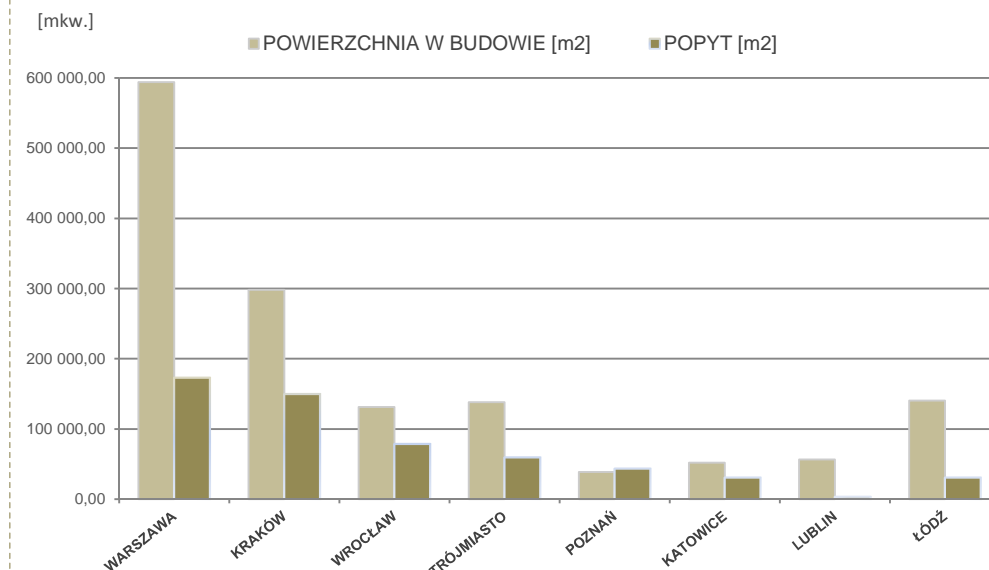
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE Sp. z o.o. oraz JLL, Rynek Biurowy 3 kw. 2016

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m <sup>2</sup> ]	POPYT [m <sup>2</sup> ]	STAWKI CZYNSZU [EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc] (wywoławcze/efektywne)
WARSZAWA	5 017 100	593 800	173 000	14,5-23,0 / 11,0-18,0
KRAKÓW	867 500	298 200	149 700	14,0 / 12,0
WROCŁAW	770 700	131 300	78 800	12,5 / 10
TRÓJMIASTO	629 300	132 100	59 700	13,5 / 10,5
POZNAŃ	409 000	38 800	43 500	14,0 / 10,5
KATOWICE	428 900	51 900	30 800	13,0 / 10,0
LUBLIN	140 400	56 400	3 600	10,5 / 8,5
ŁÓDŹ	347 200	140 200	31 000	13,5 / 10,5

## ► NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



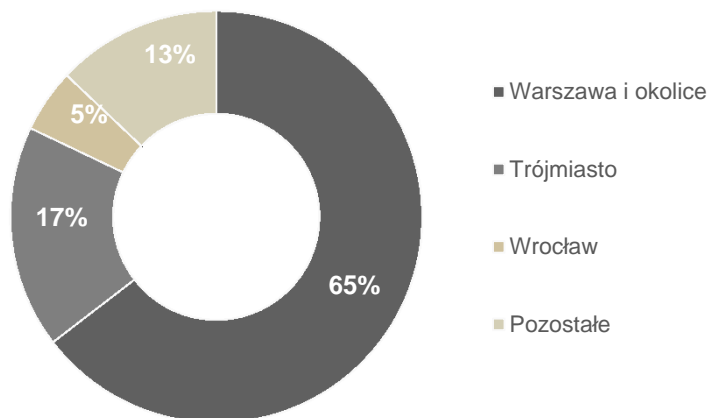
## ► POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



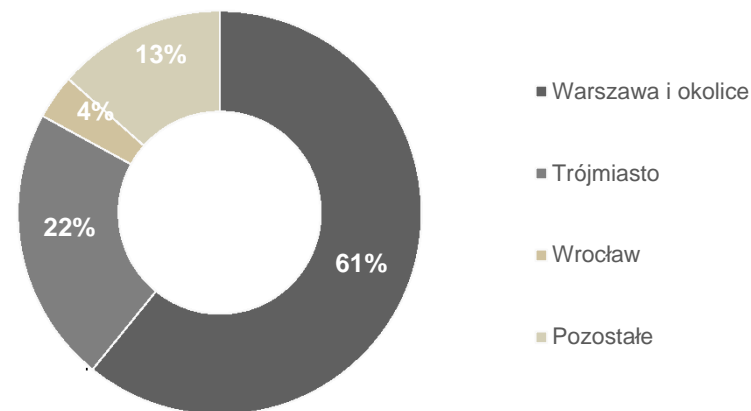
\* Źródło: CBRE, Warszawski Rynek Biurowy, 3. kwartał 2016; JLL, Rynek Biurowy 3 kw. 2016

# STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 30 WRZEŚNIA 2016 R.

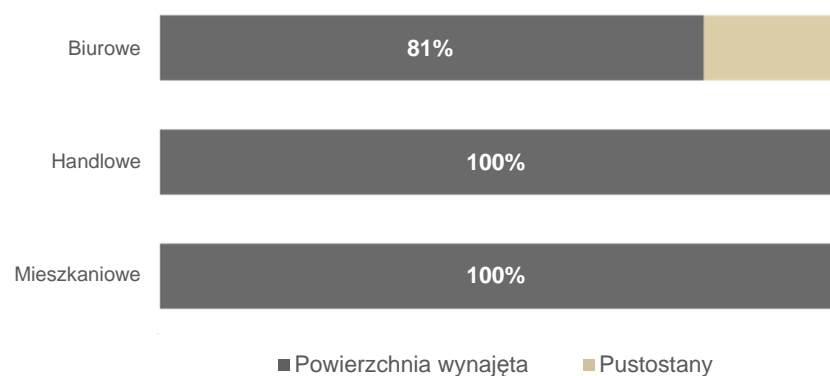
## ▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI [wartości godziwej]



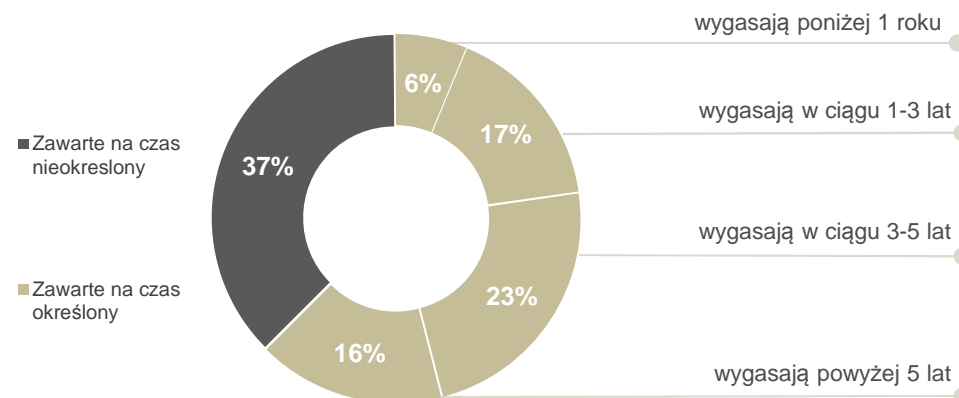
## ▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY [% wartości godziwej]



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



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





# DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

[mln PLN]



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

	3Q2016	2Q2016
Przychody ze sprzedaży	43,0	48,0
Koszty działalności	(21,6)	(24,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,4</b>	<b>23,4</b>
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej</i>	0,4	-
<b>Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,8</b>	<b>23,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,9)	(8,0)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,6
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(7,9)	(7,4)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>14,3</b>	<b>15,4</b>
<b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>13,9</b>	<b>16,0</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,8)	20,9
Pozostałe przychody	1,7	5,6
Pozostałe koszty	(4,1)	(1,8)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>9,3</b>	<b>40,1</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,8	(20,9)
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(2,8)
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej</i>	1,1	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,5	(1,3)
<b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>13,1</b>	<b>15,7</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,8	(20,9)
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(2,8)
Amortyzacja	0,3	0,3
<b>EBITDA</b>	<b>11,4</b>	<b>16,7</b>
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej</i>	1,5	-
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,6
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,5	(1,3)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>13,4</b>	<b>16,0</b>

- korekty

# NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

	3Q2016	2Q2016
Przychody ze sprzedaży	39,6	40,4
Koszty działalności	(18,5)	(18,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,1</b>	<b>21,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(6,4)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,6
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(5,8)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>15,2</b>	<b>15,3</b>
<b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>15,2</b>	<b>15,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,8)	20,9
Pozostałe przychody	1,7	5,4
Pozostałe koszty	(2,9)	(1,8)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>12,2</b>	<b>39,8</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,8	(20,9)
<i>Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny</i>	-	(2,8)
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,5	(1,3)
<b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>14,5</b>	<b>15,4</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,8	(20,9)
<i>Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny</i>	-	(2,8)
Amortyzacja	0,2	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>14,2</b>	<b>16,3</b>
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,6
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,5	(1,3)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>14,7</b>	<b>15,6</b>

- korekty

## ▶ DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

	3Q2016	2Q2016
Przychody ze sprzedaży	1,3	5,3
Koszty działalności	(1,4)	(4,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,1</b>
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej</i>	0,4	-
<b>Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,3</b>	<b>1,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,4</b>
<b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,4</b>
Pozostałe koszty	(1,2)	-
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,9)</b>	<b>0,4</b>
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej</i>	1,1	-
<b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,4</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,9)</b>	<b>0,4</b>
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej</i>	1,5	-
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,4</b>

- korekty



# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ i NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

[mln PLN]

## ▶ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	3Q2016	2Q2016
Przychody ze sprzedaży	2,1	2,3
Koszty działalności	(1,7)	(1,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
Amortyzacja	0,1	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>

## ▶ NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3Q2016	2Q2016
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,9)</b>
Pozostałe przychody	-	0,2
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,7)</b>

- korekty



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**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)

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

