



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowane wyniki finansowe za III kwartał 2015 roku

Prezentacja

Warszawa, 17 listopada 2015 r.

- 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W III KWARTALE 2015**
 1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W III KWARTALE 2015
 2. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2015 I PO DNIU BILANSOWYM
- 2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING**
 1. NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCE W PORTFELU, DEZINWESTYCJE I AKWIZYCJE
 2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY KAPITAŁOWEJ
- 3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN**
- 4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2015 r.:

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W III KWARTALE 2015 ROKU

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W III KWARTALE 2015

► BUDOWA WARTOŚCI



▪ ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]: **67,9** 9M 2014: **48,8** ▲ 39 %

▪ AKTYWA GRUPY [mln PLN]: **2.497,7** 30.09.2014: **2.206,7** ▲ 13 %

▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]: **2.000,1** 30.09.2014: **1.941,7** ▲ 3 %

► POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ EBITDA [mln PLN]: **33,3** 9M 2014: **15,4** ▲ 116 %

▪ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]: **22,5** 9M 2014: **19,7** ▲ 14 %

▪ KOSZTY ADMINISTRACYJNE [mln PLN]: **25,3** 9M 2014: **26,3** ▼ - 4 %

► ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]: **144** 30.09.2014: **140** ▲ 3 %

▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m²]: **346.733** 30.09.2014: **300.406** ▲ 15 %

▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]: **19** 30.09.2014: **23** ▼ - 17 %

► POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ DYWIDENDA NA JEDNĄ AKCJĘ [PLN]: **1,30** ZA 2013 ROK: **2,60** ▼ - 50 %

▪ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m²]: **18.288** 9M 2014: **0** ▲ N/D

▪ POZIOM LTV [%]: **14,0** 30.09.2014: **0** ▲ N/D

▶ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2015

■ NABYCIE ANDERSIA BUSINESS CENTRE - BUDYNKU BIUROWEGO KLASY A

W lipcu 2015 r. PHN nabył budynek biurowy z częścią usługowo-handlową **Andersia Business Centre** o powierzchni najmu brutto blisko 14 tys. m². W marcu 2015 r. budynek ABC otrzymał złoty certyfikat LEED. Andersia Business Centre jest pierwszym biurowcem zakupionym przez PHN w ramach ogłoszonego przez spółkę planu akwizycji.

■ ROZWIĄZANIE UMOWY Z GRUPĄ HOCHTIEF W SPRAWIE CITY TOWER

W sierpniu 2015 r. PHN oraz Grupa Hochtief rozwiązały umowy o współpracy dotyczące realizacji wysokościowej inwestycji biurowej City Tower na działce przy ul. Świętokrzyskiej 36 w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu. W chwili obecnej PHN zamierza kontynuować projekt samodzielnie.

■ DZIAŁANIA W ZAKRESIE AKWIZYCJI

W sierpniu 2015 r. PHN zawarł dwa listy intencyjne: w sprawie zakupu **nowoczesnego budynku biurowego klasy A**, o powierzchni ponad 25 tys. m² oraz w sprawie akwizycji **centrum handlowo-usługowego o powierzchni najmu ok. 5 tys. m²**.

■ DOMANIEWSKA OFFICE HUB NAGRODOZNA CERTYFIKATEM BREEAM EXCELLENT

We wrześniu 2015 r. kompleks biurowy Domaniewska Office Hub **został wyróżniony prestiżowym certyfikatem BREEAM na poziomie Excellent**. BREEAM jest wiodącą na świecie metodą projektowania i kryterium oceny zrównoważonego budownictwa. W klasyfikacji ogólnej wszystkich rodzajów budynków w Polsce budynek DOH zajął miejsce trzecie.

▶ KLUCZOWE AKTUALNE DZIAŁANIA

■ ROZWIĄZANIE REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W III kwartale 2015 r. w związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej, Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Dalmor S.A. wniosły aportem nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta zbyła wybrane nieruchomości do spółki celowej w konsekwencji czego nastąpił wzrost ich wartości podatkowej, a tym samym **zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie 9M 2015: 27,7 mln PLN**.

■ PHN WYRÓŻNIONY W KONKURSIE THE BEST ANNUAL REPORT 2014

Polski Holding Nieruchomości S.A. **został wyróżniony w X edycji konkursu The Best Annual Report 2014**, organizowanym przez Instytut Rachunkowości i Podatków, za najlepszy debiut oraz syntetyczny i przejrzysty raport marketingowy.

■ POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI MECENASEM FESTIWALU BUDYNKÓW

Fundacja Centrum Architektury proponuje mieszkańcom Warszawy udział w cyklicznym wydarzeniu pod nazwą „Festiwal Budynków”, w ramach którego publiczność będzie miała okazję uczestniczyć w serii wydarzeń skupionych wokół architektury i epoki jednego wybranego gmachu. Mecenasem wydarzenia jest Polski Holding Nieruchomości S.A.

■ PROJEKT „PRESTIŻOWE LOKALIZACJE” W RAMACH DEZINWESTYCJI

Kontynuacja programu sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Projekt obejmuje sprzedaż 18 nieruchomości o łącznej wartości ok. 100 mln PLN.



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2015 r.:

2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING *

1)

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 854,3 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 18
- **NOI IIIQ 2015:** 22,7 mln PLN (YIELD: 4,3%)
- **GLA:** 113.174 m²

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,0%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (5,0%)

AKWIZYCJE I - IIIQ 2015:

2 nieruchomości o łącznej wartości 196,6 mln PLN

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- Łączna wartość: 854,3 mln PLN
- Liczba nieruchomości: 18

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 830,1 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 45 (19 projektów)
- **NOI IIIQ 2015:** 9,3 mln PLN (YIELD: 1,3%)
- **GLA:** 159.960 m² ; **GRUNT:** 2.025.343 m²

MIESZKANIOWE (29,2%)

LOGISTYCZNE (13,7%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

- Łączna wartość: 830,1 mln PLN
- Liczba nieruchomości: 45 (19 projektów)

DO DEZINWESTYCJI

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 624,0 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 81
- **NOI IIIQ 2015:** 11,2 mln PLN (YIELD: 2,2%)
- **GLA:** 73.599 m² ; **GRUNT:** 5.112.464 m²

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (65,0%)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (35,0%)

DEZINWESTYCJE I - IIIQ 2015:

20 nieruchomości o łącznej wartości 69,5 mln PLN

BIUROWE (22,3%)

MIX (26,6%)

HANDLOWE (8,2%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

▶ DEZINWESTYCJE

▪ KONTYNUACJA PROGRAMU DEZINWESTYCJI

- W okresie od stycznia do września 2015 r. zostały podpisane **umowy przyrzeczone na zbycie 6 nieruchomości**: ul. Stągiewna w Gdańsku, ul. Łowicka 44 w Warszawie, ul. Żurawia 13 w Otwocku, Dziebędów, Gucin, Łask **oraz część nieruchomości** w Katowicach (łącna wartość: 12,5 mln PLN).
- Ponadto do dnia dzisiejszego Grupa podpisała umowy przyrzeczone na zbycie **kolejnych 2 nieruchomości**: Bukowiec i Wyczechy oraz **części 2 kolejnych nieruchomości**: Czerwonak i Świebodzin (łącna wartość: 2,0 mln PLN).
- Zawartych jest również **8 umów przedwstępnych i warunkowych sprzedaży** dotyczących nieruchomości: Aldony 19, Francuska 2, Gruzzińska 3, Wiejska 20, Konstancińska 13, Prądzyńskiego 21, Hotel Świebodzin, Hotel Pruszków **oraz część** nieruchomości Czerwonak (łącna wartość: 55,0 mln PLN).

▪ PROJEKT „PRESTIŻOWE LOKALIZACJE” W RAMACH DEZINWESTYCJI

- W I półroczu 2015 r. zainicjowano program sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. **Projekt obejmuje sprzedaż 18 nieruchomości o łącznej wartości ok. 100 mln PLN**. Podpisano przedwstępne umowy sprzedaży dla trzech nieruchomości z portfela Grupy, położonych w najbardziej prestiżowych lokalizacjach w Warszawie: Aldony 19, Gruzzińska 3, Francuska 2.
- W chwili obecnej prowadzone są zaawansowane rozmowy w zakresie sprzedaży kolejnych reprezentacyjnych nieruchomości (**finalizowane są negocjacje w sprawie sprzedaży kolejnych 5 nieruchomości**).

▶ AKWIZYCJE

▪ AKWIZYCJE ZREALIZOWANE:

• ANDERSIA BUSINESS CENTER - BUDYNEK BIUROWY KLASY A

W lipcu 2015 r. PHN nabył budynek biurowy z częścią usługowo-handlową Andersia Business Centre o powierzchni najmu brutto blisko 14 tys. m².

• KASKADA CITY - LOKAL UŻYTKOWY

PHN nabył od Banku Ochrony Środowiska S.A. lokal użytkowy w warszawskim biurcu Kaskada City, stając się tym samym jedynym właścicielem nieruchomości. Nowo nabyta powierzchnia została w większości wynajęta spółce giełdowej Polimex-Mostostal S.A. (przekazanie powierzchni nastąpiło w sierpniu 2015 r.)

▪ AKWIZYCJE PLANOWANE:

- W dniu 17 listopada 2015 r. zawarta została **przedwstępna umowa nabycia nieruchomości Alchemia II** - nowoczesnego budynku biurowego klasy A o powierzchni ponad 25,5 tys. m², położonego w centralnej lokalizacji w Gdańsku. Umowa przyrzeczona ma zostać podpisana nie później niż do dnia 30 września 2016 r. po spełnieniu określonych warunków umownych. W dniu 14 sierpnia 2015 r. podpisany został list intencyjny w sprawie zakupu przedmiotowej nieruchomości
- W dniu 18 sierpnia 2015 r. PHN podpisał **list intencyjny w sprawie akwizycji centrum handlowo-usługowego** o powierzchni najmu około 5 tys. m². Strony nie zawarły transakcji, w związku z czym list intencyjny wygasł w październiku 2015 r.

PROJEKTY DEWELOPERSKIE - KLUCZOWE INFORMACJE

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA [m ²]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	CAPEX [mln PLN]
▶ PROJEKTY ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI						
1.	▪ FOKSAL CITY	Budynek biurowy klasy A	GLA: 3.340	3Q 2012	2Q 2014	30
2.	▪ DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Budynek biurowy klasy A	GLA: 26.200	1Q 2014	3Q 2015	177
3.	▪ RETKINIA RETAIL HUB (BIEDRONKA)	Supermarket spożywczy	GLA: 1.181	4Q 2014	2Q 2015	3,7
4.	▪ WROCŁAW INDUSTRIAL PARK	Kompleks magazynowy	GLA: 40.000	1Q 2014 (II etap)	2Q 2016 (II etap)	koszty ponosi partner
▶ PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU						
5.	▪ PARZNIEW LOGISTICS CENTER	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 95.000 (IV etapy)	4Q 2015 (I etap)	4Q 2016 (I etap)	165
6.	▪ YACHT PARK	Biura/Mieszkania/Handel	GLA: 71.000 / PUM: 122.000	2Q 2016 (I etap)	3Q 2017 (I etap)	1.250
7.	▪ PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 25.100 / GLA: 10.700	3Q 2016	2020	187
8.	▪ INTRACO CITY	Budynek biurowy klasy A w 2 etapach	GLA: 10.000 (I) / 28.000 (II)	4Q 2016 (I etap)	3Q 2018 (I etap)	325
9.	▪ CITY TOWER	Budynek biurowy klasy A	GLA: 40.000	2017	2021	400
10.	▪ WILANOWSKA OFFICE HUB	Kompleks biurowo-usługowy	GLA: 15.000 / 9.000	2017	2020	200
11.	▪ LEWANDÓW RETAIL HUB	Kompleks handlowo-mieszkaniowy	GLA: 60.000	2Q 2017	3Q 2019	165
▶ PROJEKTY PLANOWANE						
12.	▪ RETKINIA RETAIL HUB	Kompleks handlowo-mieszkaniowy	GLA: 45.000 / PUM: 280.000	2017 (I etap)	2020 (I etap)	1.350
13.	▪ BARTYCKA RETAIL HUB	Kompleks mieszkaniowo-handlowy	PUM: 40.000 / GLA: 19.000	2018	2021	290
14.	▪ OSIEDLE WILANÓW	Osiedle mieszkaniowe	PUM: 52.000	2018	2024	250
15.	▪ JANA PAWŁA II 34	Osiedle mieszkaniowe	PUM: 4.100	2017	2019	20
16.	▪ INSTALATORÓW 7C	Osiedle mieszkaniowe	PUM: 4.000	2017	2020	18

PROJEKTY DEWELOPERSKIE - HARMONOGRAM

LP.	PROJEKT	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
* Pierwsza faza projektu														
▶ PROJEKTY ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI														
1.	▪ FOKSAL CITY													
2.	▪ DOMANIEWSKA OFFICE HUB													
3.	▪ RETKINIA RETAIL HUB (BIEDRONKA)													
4.	▪ WROCŁAW INDUSTRIAL PARK													
▶ PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU														
5.	▪ PARZNIEW LOGISTICS CENTER *													
6.	▪ YACHT PARK *													
7.	▪ PRYMASA TYSIĄCLECIA 83													
8.	▪ INTRACO CITY *													
9.	▪ CITY TOWER													
10.	▪ WILANOWSKA OFFICE HUB													
11.	▪ LEWANDÓW RETAIL HUB													
▶ PROJEKTY PLANOWANE														
12.	▪ RETKINIA RETAIL HUB *													
13.	▪ BARTYCKA RETAIL HUB													
14.	▪ OSIEDLE WILANÓW													
15.	▪ JANA PAWŁA II 34													
16.	▪ INSTALATORÓW 7C													

1 FOKSAL CITY

PROJEKT ZAKOŃCZONY



ul. KRYWULTA 2

GŁÓWNE ATUTY:

- Doskonała lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 3.340 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

STATUS PRAC:

- W 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku Foksal City. W II kwartale 2015 r. budynek został w pełni skomercjalizowany oraz w całości wynajęty przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych. Przekazanie budynku najemcy nastąpiło we wrześniu 2015 r.

2 DOMANIEWSKA OFFICE HUB

PROJEKT ZAKOŃCZONY



ul. RODZINY HISZPAŃSKICH 8

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 26.200 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

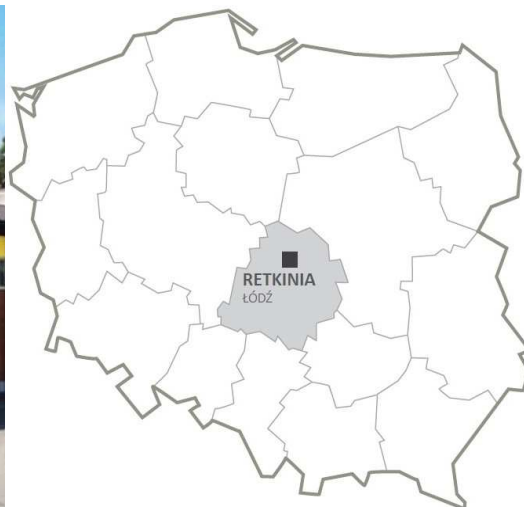
STATUS PRAC:

- W maju 2015 r. zakończono prace budowlane shell and core w budynku A i B. W 3Q przekazano kluczowemu najemcy - Poczcie Polskiej S.A. 14.130 m² powierzchni w budynku A. Kontynuowane są prace aranżacyjne w budynku B dla spółek z Grupy Poczty Polskiej i komercjalizowana jest pozostała część budynku B.

3

RETKINIA RETAIL HUB

PROJEKT ZAKOŃCZONY



RETKINIA, ŁÓDŹ

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Supermarket spożywczy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 1.181 m²
- Rozpoczęcie: 4Q 2014
- Zakończenie: 2Q 2015
- Capex: 3,7 mln PLN

STATUS PRAC:

- W pierwszym półroczu 2015 r. **zakończono prace budowlane pierwszego etapu inwestycji** tj. marketu spożywczego, który został przekazany najemcy.

4

SEGR0 INDUSTRIAL PARK

PROJEKT W REALIZACJI



ul. BIERUTOWSKA, WROCŁAW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks magazynowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 40.000 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2012 / 1Q 2014
Zakończenie: 4Q 2013 / 2Q 2016
- Capex: koszty ponosi partner

STATUS PRAC:

- Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40.000 m². Do tej pory zakończony został I etap ok. 19.500 m², w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16.100 m². **Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.**

5 PARZNIEW LOGISTICS CENTER

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



PARZNIEW k. WARSZAWY

GŁÓWNE ATUTY:

- Położenie przy autostradzie A2
- Kompleks magazynowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 95.000 m² (IV etap)
- **Rozpoczęcie:** 4Q 2015 (I etap)
- **Zakończenie:** 4Q 2016 (I etap)
- **Capex:** 165 mln PLN

STATUS PRAC:

- W styczniu 2015 r. zawarto umowę JV w sprawie budowy kompleksu magazynowego ze spółką Parzniew Partners B.V. - należąca do Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe. W październiku 2015 r. **otrzymano pozwolenie na budowę budynków dla etapu I i II obejmujących łącznie około 56.000 m² GLA.**

6 YACHT PARK

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



ul. HRYNIEWICKIEGO 10, GDYNIA

GŁÓWNE ATUTY:

- Doskonała lokalizacja
- Biura/Mieszkania/Handel

PODSTAWOWE PARAMETRY:

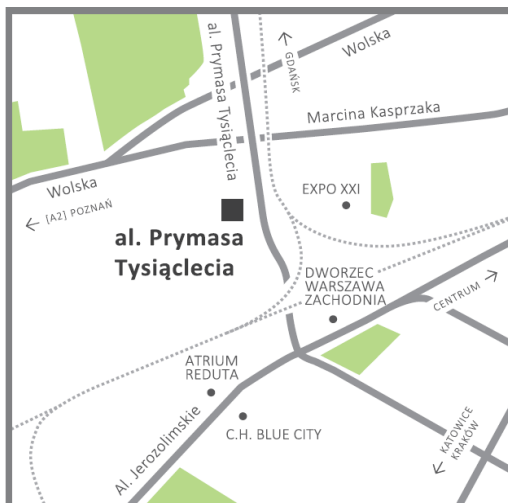
- **GLA:** 71.000 m² / **PUM:** 122.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2016 (I etap)
- **Zakończenie:** 3Q 2017 (I etap)
- **Łączny Capex:** 1.250 mln PLN

STATUS PRAC:

- **W III kwartale 2015 r. zakończono prace nad przygotowaniem projektu budowlanego.** W najbliższym czasie zostanie złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. W październiku 2015 r. spółka Apartamenty Moło Rybackie (spółka celowa) nabyła grunty inwestycyjne do realizacji projektu Yacht Park.

7 PRYMASA TYSIĄCLECIA 83

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks mieszkaniowo-biurowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

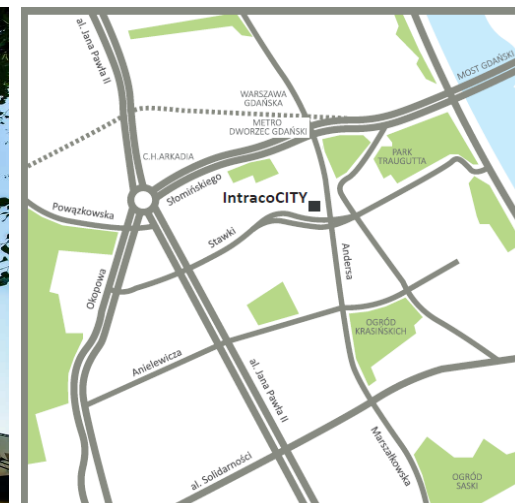
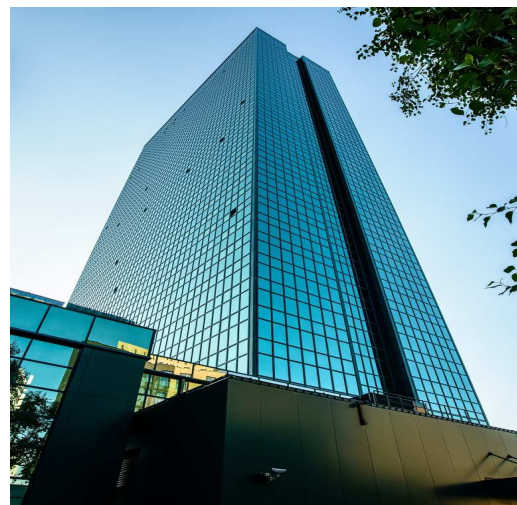
- PUM: 25.100 m²/ GLA: 10.000 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2016
- Zakończenie: 2020
- Capex: 187 mln PLN

STATUS PRAC:

- W lipcu 2015 r. podpisana została umowa z pracownią „ATELIER 7” na prace projektowe. Wykonana została koncepcja projektu mieszkaniowego, która zakłada budowę 435 mieszkań o powierzchni użytkowej 22.500 m². Opracowano również wstępną koncepcję budynku biurowego o powierzchni GLA 14.000 m².

8 INTRACO CITY

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



ul. STAWKI 2

GŁÓWNE ATUTY:

- Doskonała lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A w 2 etapach

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 10.000 m² (I) / 28.000 m² (II)
- Rozpoczęcie: 4Q 2016 (I etap)
- Zakończenie: 3Q 2018 (I etap)
- Capex: 325 mln PLN

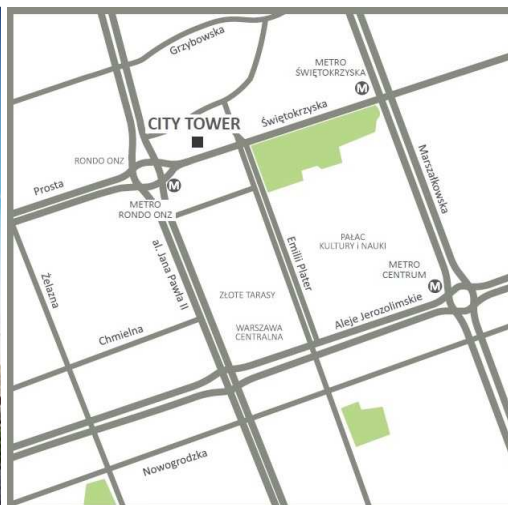
STATUS PRAC:

- W październiku 2015 r. zakończone zostały prace projektowe I etapu tj. **Koncepcji Architektonicznej**. Obecnie trwają analizy inwestycyjno-finansowe. **Przygotowano również wytyczne do wprowadzenia II etapu tj. Koncepcji Wielobranżowej.**

9

CITY TOWER

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



ul. ŚWIĘTOKRZYSKA 36

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 40.000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2021
- Capex: 400 mln PLN

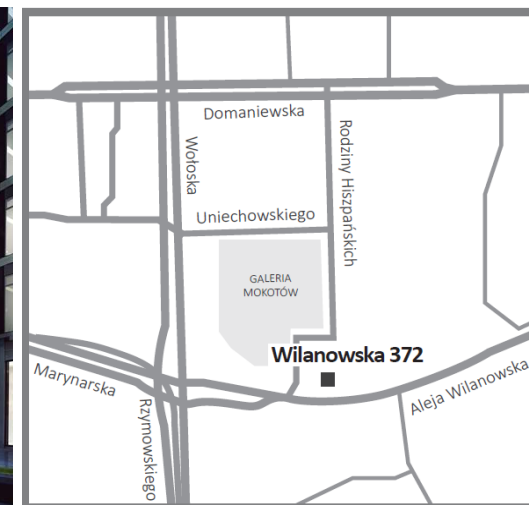
STATUS PRAC:

- Projekt zakłada budowę obiektów o funkcji biurowej i handlowej, w tym budynku wysokościowego. Obecnie trwają prace nad zaprojektowaniem optymalnej bryły wieżowca. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę oraz uzyskano ostateczną decyzję pozwolenia na rozbiórkę budynku istniejącego.

10

WILANOWSKA OFFICE HUB

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



al. WILANOWSKA 372

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks biurowo-usługowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 15.000 m² / 9.000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2020
- Capex: ok. 200 mln PLN

STATUS PRAC:

- Na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni GLA około 28.000 m². W chwili obecnej rozpoczynają się prace projektowe w celu uzyskania pozwolenia na budowę dla potencjalnego projektu.

11

LEWANDÓW REATIL HUB

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

LEWANDÓW
RETAIL
HUB



12

RETKINIA RETAIL HUB

PROJEKT PLANOWANY

RETKINIA
RETAIL
HUB



LEWANDÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks handlowo-mieszkaniowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 60.000 m²
- Rozpoczęcie: 2Q 2017
- Zakończenie: 3Q 2019
- Capex: 165 mln PLN

STATUS PRAC:

- Na części działek Grupa planuje realizację obiektów mieszkaniowych i handlowo-usługowych, o łącznej powierzchni ok. 60.000 m², w tym 3 fazowy projekt mieszkaniowy (452 mieszkania). Trwają negocjacje odnośnie sprzedaży lub dzierżawy pozostałych części dla sieciowych operatorów z branży handlowej.

RETKINIA, ŁÓDŹ

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks handlowo-mieszkaniowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 45.000 m² / PUM: 280.000 m²
- Rozpoczęcie: 2017 (I etap)
- Zakończenie: 2020 (I etap)
- łączny Capex: 1.350 mln PLN

STATUS PRAC:

- W pierwszym półroczu 2015 r. zakończono prace budowlane pierwszego marketu spożywczego. Trwają prace nad studium optymalnego zagospodarowania dla całości terenu oraz prace pre-deweloperskie (m.in. dotyczące skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia).

13

BARTYCKA REATIL HUB

PROJEKT PLANOWANY



ul. BARTYCKA 26

GŁÓWNE ATUTY:

- Doskonała lokalizacja
- Kompleks mieszkaniowo-handlowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 40.000 m² / GLA: 19.000 m²
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2021
- Łączny Capex: 290 mln PLN

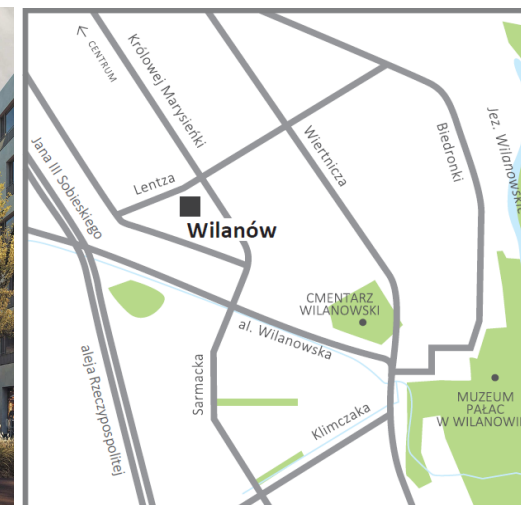
STATUS PRAC:

- Planowana jest budowa kompleksu mieszkaniowego z zapleczem usługowym, co wynika z wykonanego Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Rozpoczęto prace związane ze zmianą MPZP. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji projektu.

14

OSIEDLE WILANÓW

PROJEKT PLANOWANY



OSIEDLE WILANÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Osiedle mieszkaniowe

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 52.000 m²
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2024
- Łączny Capex: 250 mln PLN

STATUS PRAC:

- Wykonano Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości terenu zakładającego wymianę istniejącej zabudowy na nową. Analizy wskazują na **możliwość zbudowania ok. 859 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni 46.400 m² oraz pasażu handlowego o powierzchni 5.700 m².**

15

JANA PAWŁA II 34

PROJEKT PLANOWANY



al. JANA PAWŁA II 34

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Osiedle mieszkaniowe

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 4.100 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 20 mln PLN

STATUS PRAC:

- Przeprowadzono konkurs na **wstępną koncepcję architektoniczno - urbanistyczną zabudowy i zagospodarowania budynkiem mieszkalnym z funkcją usługową**. Zwycięski projekt zakłada wybudowanie 97 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 4.000 m².

16

INSTALATORÓW 7C

PROJEKT PLANOWANY



ul. INSTALATORÓW 7C

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Osiedle mieszkaniowe

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 4.000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2020
- łączny Capex: 18 mln PLN

STATUS PRAC:

- Uzyskano **wstępne warunki przyłączenia mediów**. Podpisano również umowę z pracownią architektoniczną 22 Architekci na wykonanie dokumentacji projektowej. **Wstępne analizy wskazują na możliwość wybudowania ok. 80 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 4.000 m²**.



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2015 r.:

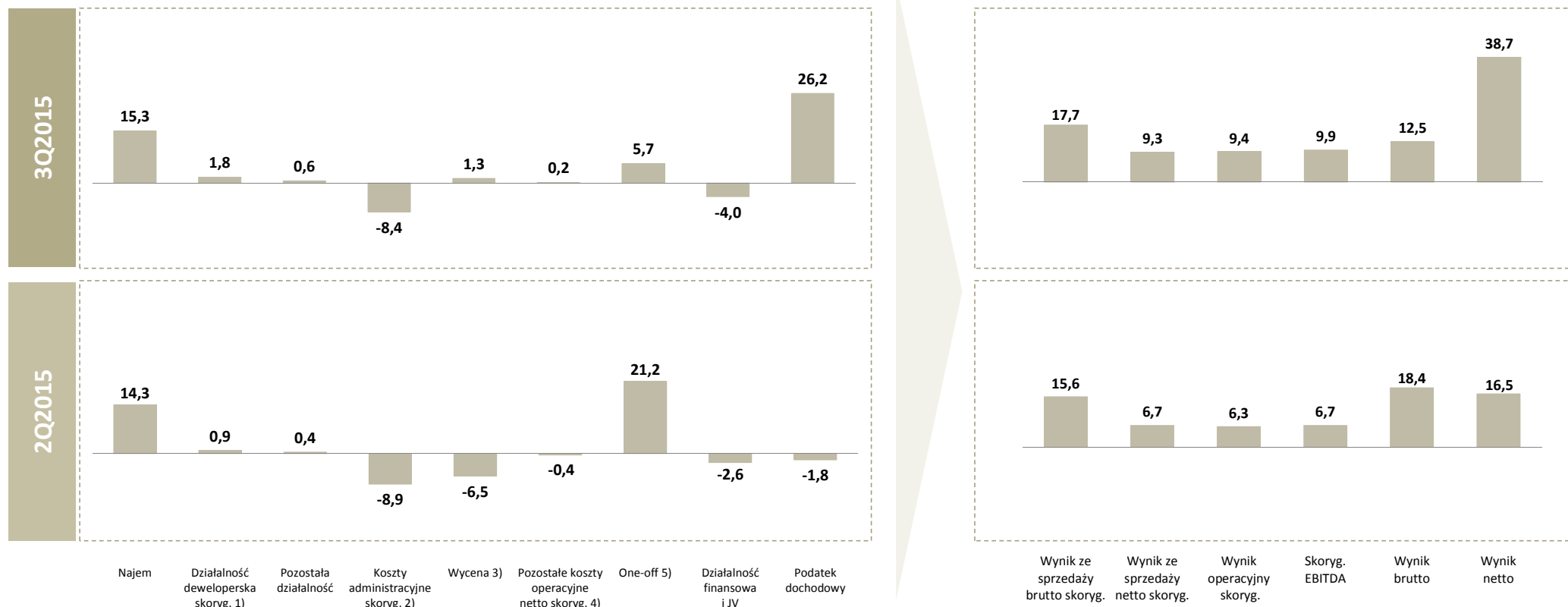
3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

[mln PLN]



- W wyższy wynik z najmu głównie w efekcie akwizycji nieruchomości Andersia Business Centre.
- W wyższy wynik z działalności deweloperskiej w efekcie wyższej liczby zawieranych umów ostatecznych (3Q: 25 szt., 2Q: 13 szt.). Niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (3Q: 20 szt., 2Q: 29 szt.) w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży na osiedlu Parzniew.
- Mniejszy wpływ zdarzeń typu one-off, głównie zmiany statusu prawnego nieruchomości (3Q: 5,1 mln PLN, 2Q: 20,0 mln PLN).
- Rozwiązanie rezerwy na podatek dochodowy 27,7 mln PLN w efekcie alokacji nieruchomości do spółek celowych z wykorzystaniem SKA.
- W wyższy poziom skorygowanej EBITDA i zysku netto.

1) korekta o rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania z lat ubiegłych (3Q: 0,4 mln PLN, 2Q: -0,3 mln PLN)

2) korekta o koszty restrukturyzacji grupy (3Q: 0,1 mln PLN, 2Q: 0,4 mln PLN)

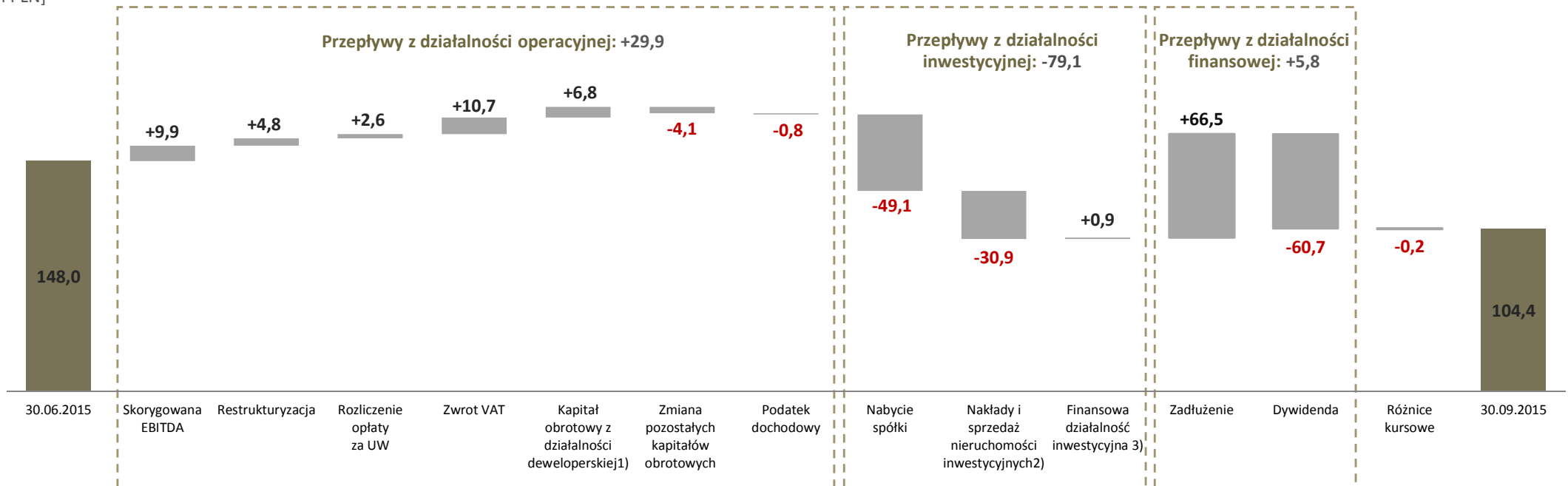
3) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (3Q: 1,3 mln PLN, 2Q: -6,6 mln PLN) i wynik na zbyciu (3Q: 0,1 mln PLN, 2Q: 0,1 mln PLN)

4) korekta o zmianę statusu prawnego nieruchomości (3Q: -5,1 mln PLN; 2Q: -20,0 mln PLN) i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (3Q: -1,1 mln PLN, 2Q: -1,3 mln PLN)

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

PRZEPIŁYWI PIENIĘŻNE

[mln PLN]



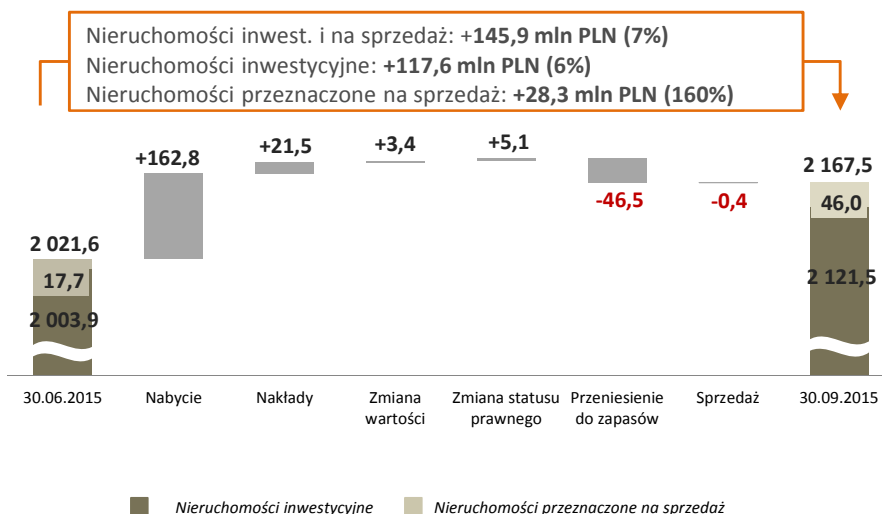
1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
 2) netto nakłady i zbycie nieruchomości inwestycyjnych, zbycie rzeczowych aktywów trwałych
 3) odsetki od lokat i dywidenda od spółki współzależnej (JV)

- Zmniejszenie środków pieniężnych o 43,6 mln PLN (29%).
- Pozytywny wpływ
 - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (9,9 mln PLN),
 - ▶ zwrotu 4,9 mln PLN PCC związanego z restrukturyzacją GK, pomniejszonego o zapłatę bieżące koszty (-0,1 mln PLN)
 - ▶ rozliczenia zapłaconych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów - UW (2,6 mln PLN),
 - ▶ zwrotu z urzędu skarbowego podatku VAT związanego z nakładami na nieruchomości inwestycyjne,
 - ▶ spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej (6,8mln PLN),
 - ▶ dywidendy od spółki JV (0,5 mln PLN) i odsetek (0,4 mln PLN),
- zaciągniętych kredytów netto (66,7 mln PLN) częściowo skompensowanych leasingiem floty samochodowej (-0,2 mln PLN).
- Negatywny wpływ
 - ▶ zmiany pozostałych kapitałów obrotowych wynikający głównie z rozliczenia w czasie przychodów (wakacje czynszowe),
 - ▶ nabycia spółki zależnej pomniejszonego o środki pieniężne tej spółki (-49,1 mln PLN),
 - ▶ nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-31,9 mln PLN) częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (0,9 mln PLN) i rzeczowych aktywów trwałych (0,1 mln PLN),
 - ▶ wypłaty dywidendy (-60,7 mln PLN).

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ I ZAPASY

▶ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ (MSSF 5)

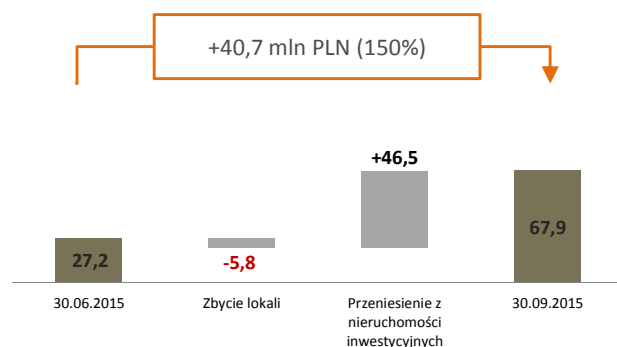
[mln PLN]



- Nabycie nieruchomości Andersia Business Centre w Poznaniu.
- 7,7 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Krywulta), 1,1 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz 12,7 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości.
- Ujęcie w bilansie w związku ze zmianą statusu prawnego.
- Przeniesienie do zapasów części nieruchomości Prymasa Tysiąclecia w związku z rozpoczęciem deweloperskiego projektu mieszkaniowego.
- Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywców nieruchomości (28,3 mln PLN).

▶ ZAPASY DEWELOPERSKIE

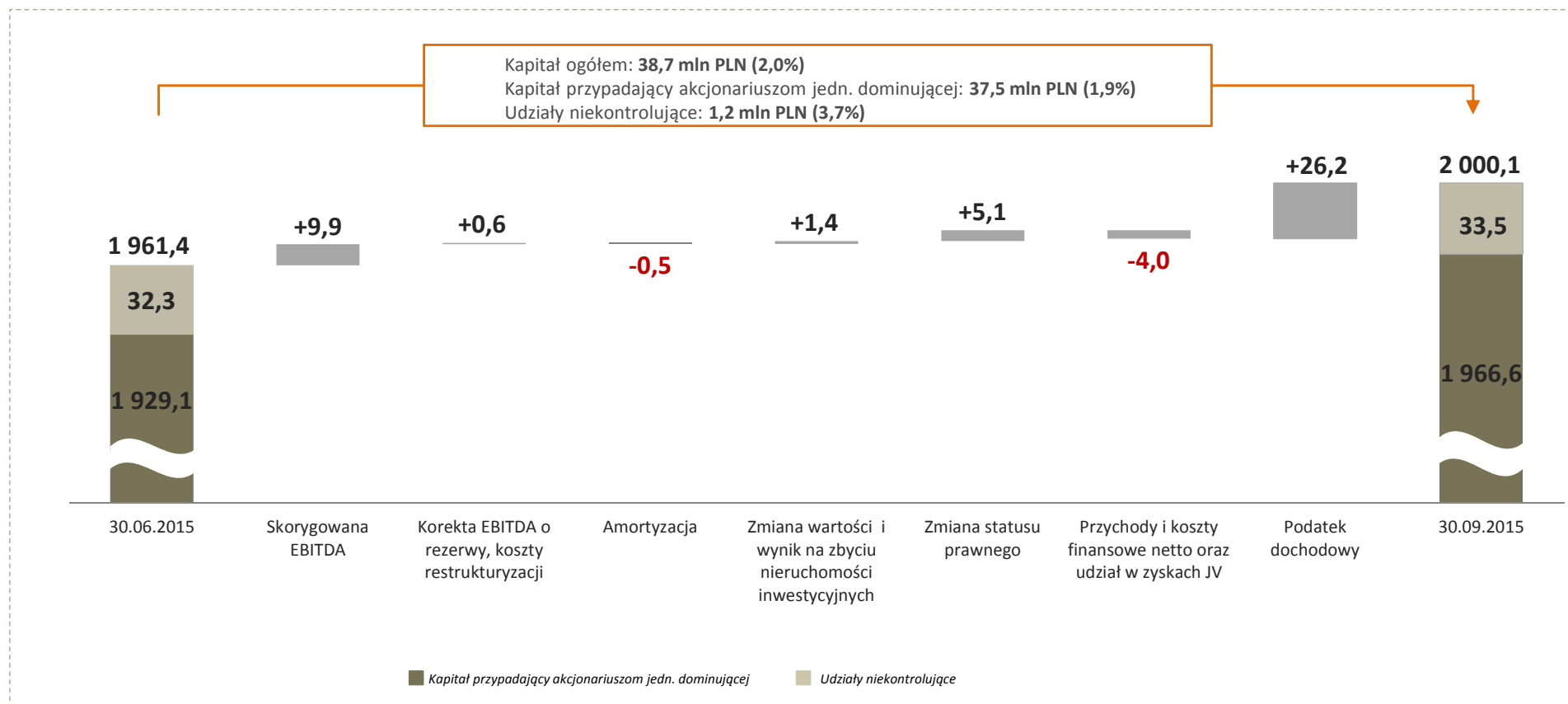
[mln PLN]



- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (3Q2015: 25, 2Q2015: 13).
- Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych części nieruchomości Prymasa Tysiąclecia w związku z rozpoczęciem deweloperskiego projektu mieszkaniowego.
- Na 30.09.2015 w zapasie pozostawało 68 wybudowanych lokali, w tym 31 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

KAPITAŁ WŁASNY

[mln PLN]



- Zwiększenie kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (37,0 mln PLN) oraz zobowiązania do emisji akcji PHN za objęte akcje w spółkach zależnych (0,5 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w efekcie wypracowania zysku netto (1,7 mln PLN) częściowo skompensowanego zmianą struktury własnościowej w związku ze zbyciem na rzecz PHN akcji w spółkach zależnych (-0,5 mln PLN).

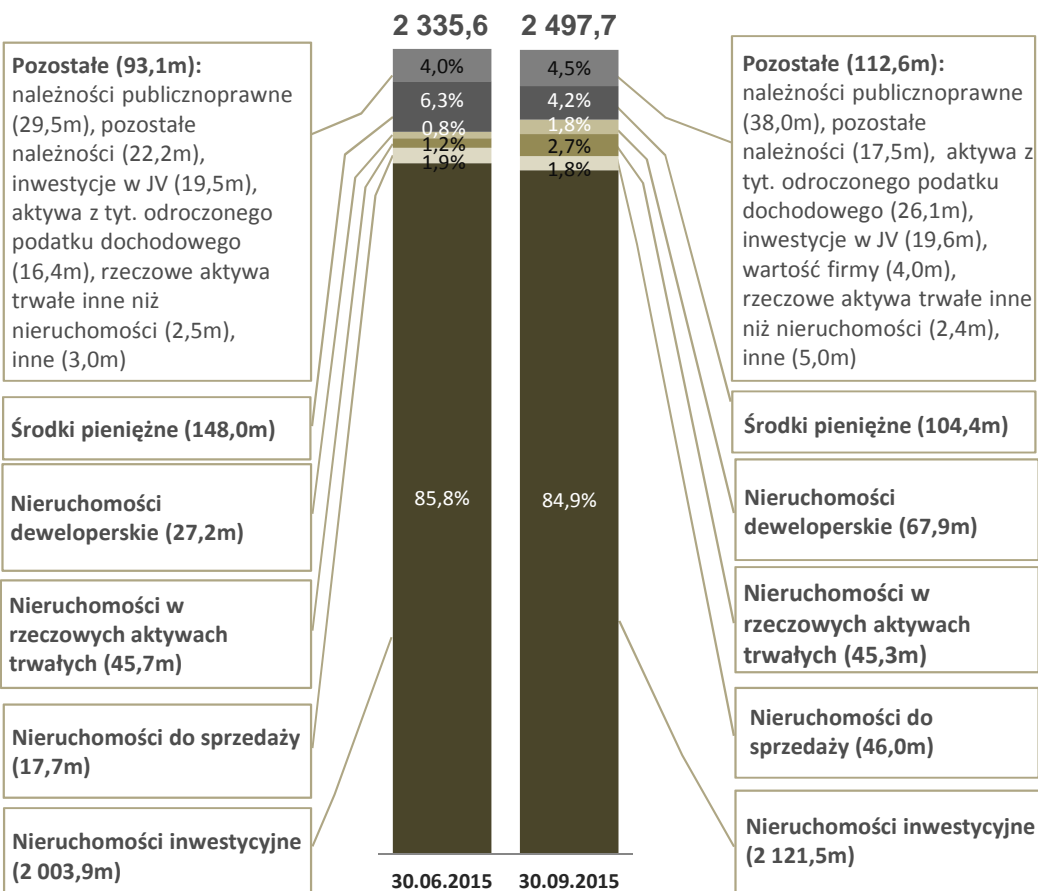
STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



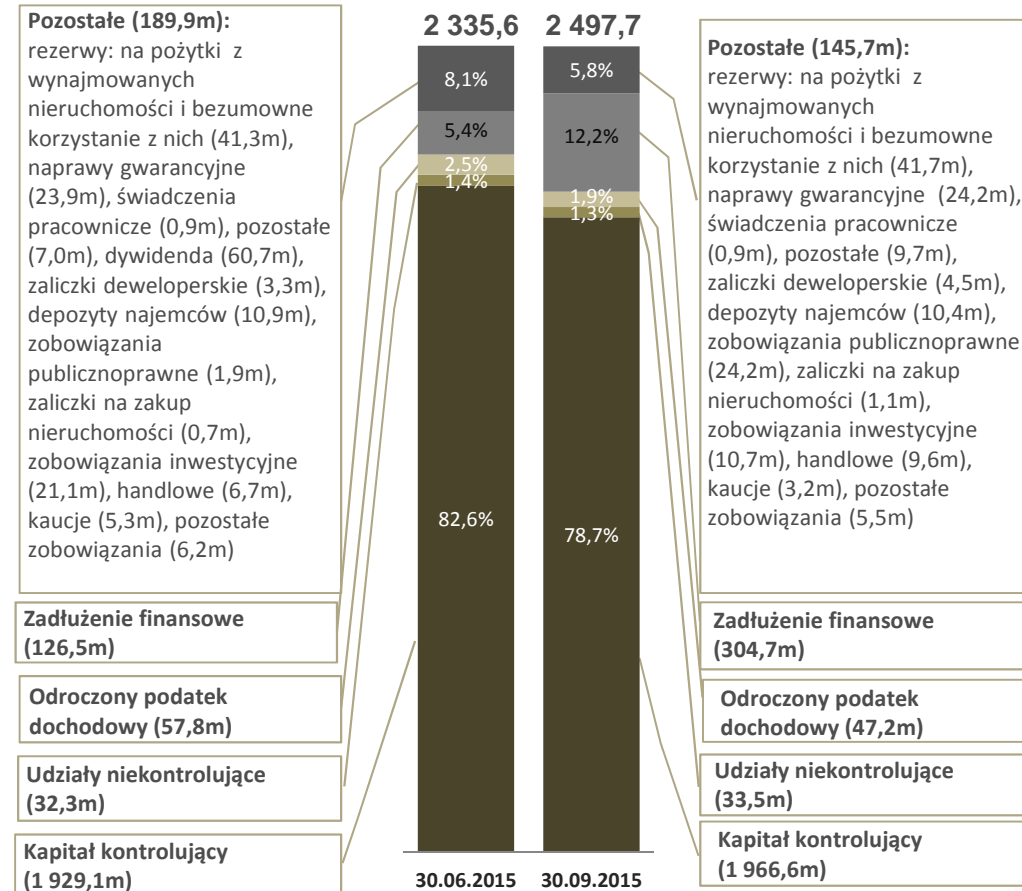
POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]

▶ AKTYWA



▶ PASYWA



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 186,2 mln PLN, głównie w efekcie nabycia (162,8 mln PLN) i nakładów (21,5 mln PLN), ujęcia w aktywach w związku z zmianą statusu prawnego (5,1 mln PLN), zmianą wartości (3,0 mln PLN), częściowo skompensowane sprzedażą (6,2 mln PLN).
- Zmniejszenie zobowiązań głównie w efekcie wypłaty dywidendy (60,7 mln).

- Zwiększenie zadłużenia o 178,2 mln PLN do poziomu 12,2% aktywów w efekcie finansowania kredytem inwestycji Domaniewska, przejęcia umowy kredytu związanego z nabytą nieruchomością Andersia Business Centre i refinansowania wkładu własnego zainwestowanego w nieruchomości inwestycyjne Kaskada i Andersia Business Centre.



**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

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



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2015 r.:

5) INFORMACJE DODATKOWE

▶ WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

■ **ABSORBCJA IIIQ 2015 [m²]:** **132.400** 2015 F: 274.058

■ **NOWA POWIERZCHNIA IIIQ 2015 [m²]:** **91.400** 2015 F: 331.334

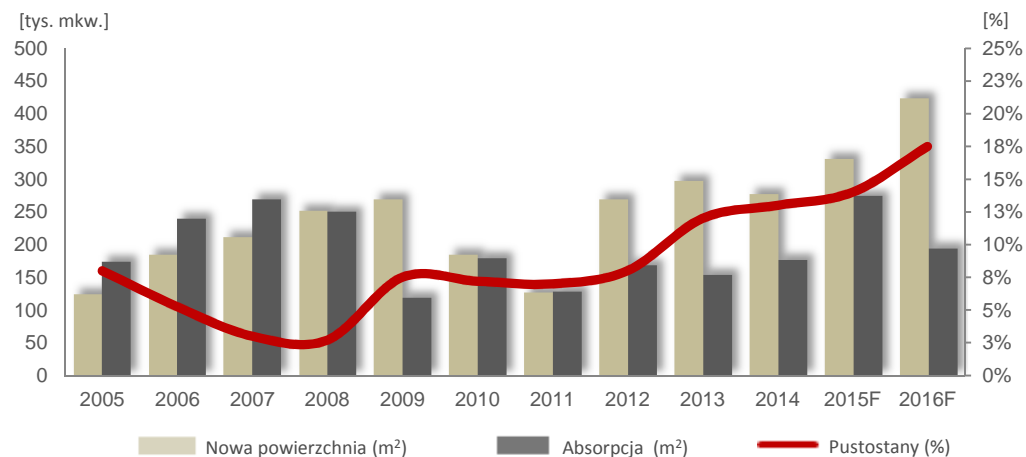
■ **CAŁKOWITE ZASOBY IIIQ 2015 [mln m²]:** **4,63** IH 2015: 4,54

■ **PUSTOSTANY IIIQ 2015 [m²]:** **598.000** IH 2015: 639.034

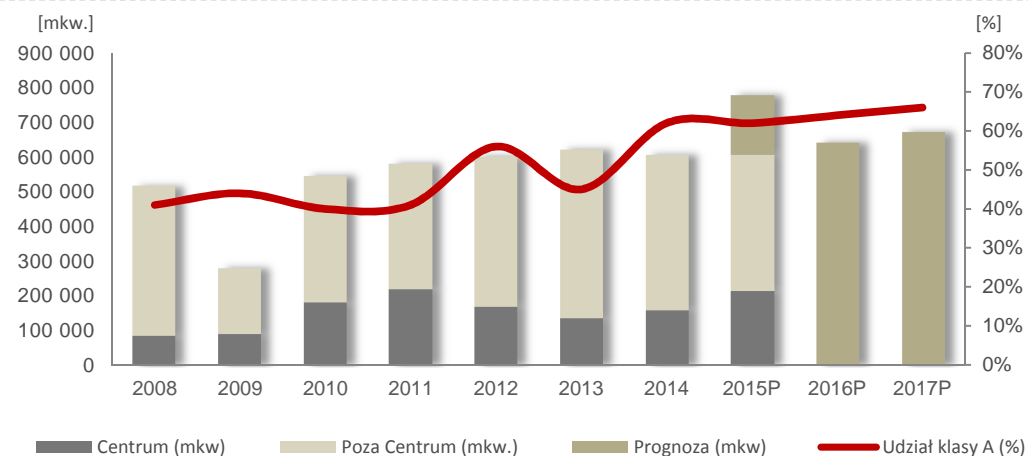
■ **ŚREDNI STAN PUSTOSTANÓW IIIQ 2015 [%]:** **12,9** IH 2015: 14,01

■ **PRE LET 2015 [(%) / NOWA POWIERZCHNIA]:** **15** IH 2015: 25

▶ ABSORBCJA NOWEJ POWIERZCHNI I POZIOM PUSTOSTANÓW

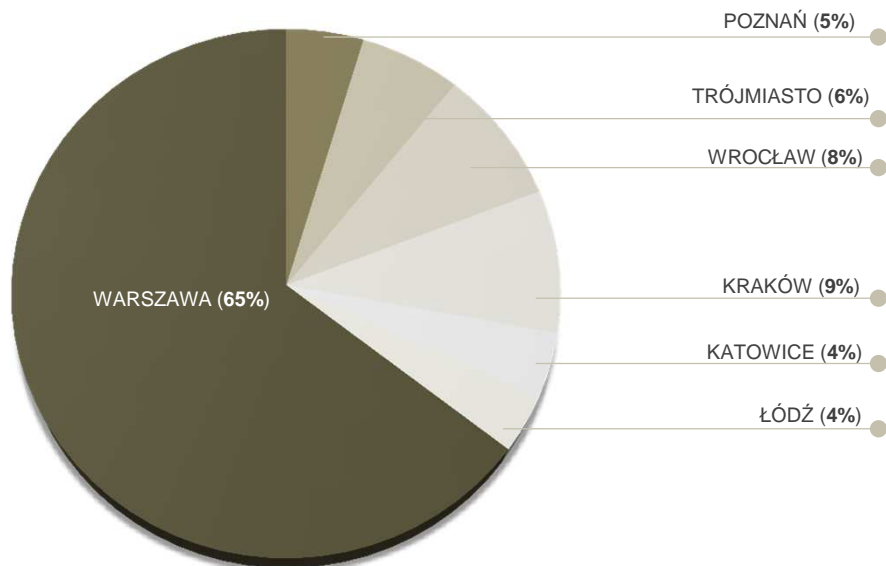


▶ WYNAJEM NETTO (GROSS TAKE-UP)

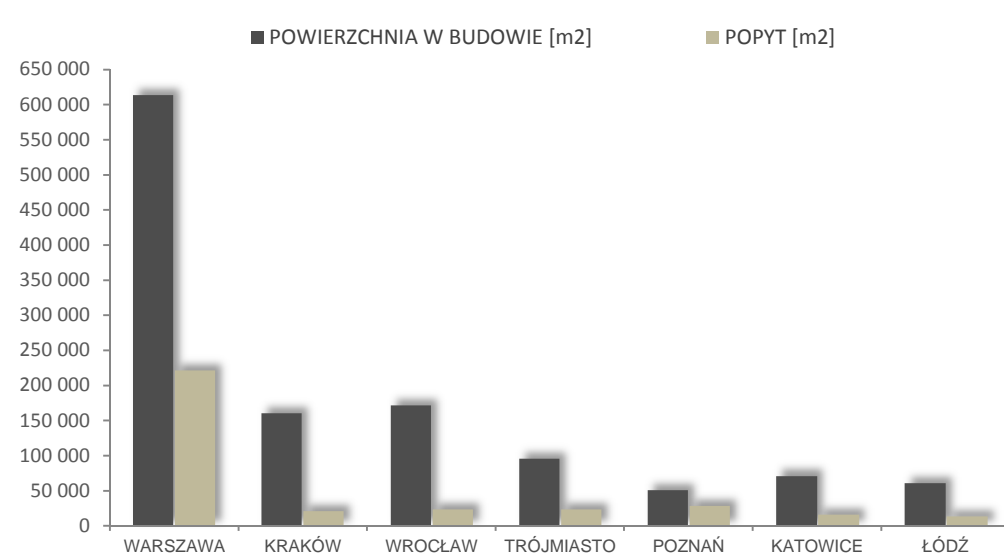


MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m ²]	POPYT [m ²]	STAWKI CZYNSZU [EUR/m ² ./miesiąc]
WARSZAWA	4.627.600	613.800	222.600	11 - 24
KRAKÓW	741.506	185.375	21.400	13 - 15
WROCŁAW	611.121	130.776	24.300	13,5 - 15,5
TRÓJMIASTO	506.734	90.900	24.000	13 - 15
POZNAŃ	369.658	25.500	29.500	14 - 16
KATOWICE	379.622	19.500	16.800	13 - 14
ŁÓDŹ	312.199	43.200	14.600	12 - 14

▶ NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



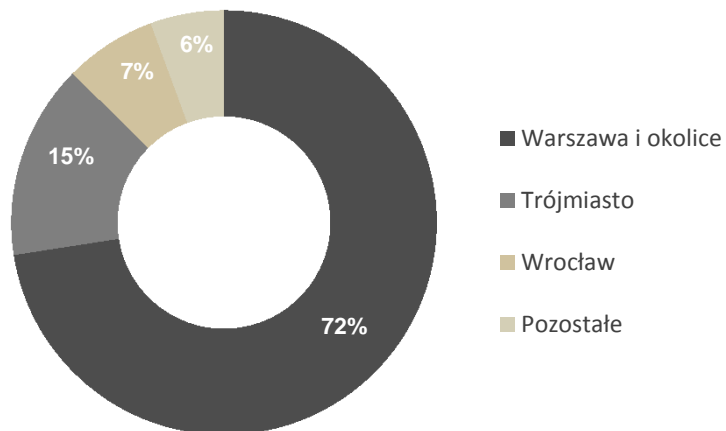
▶ POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



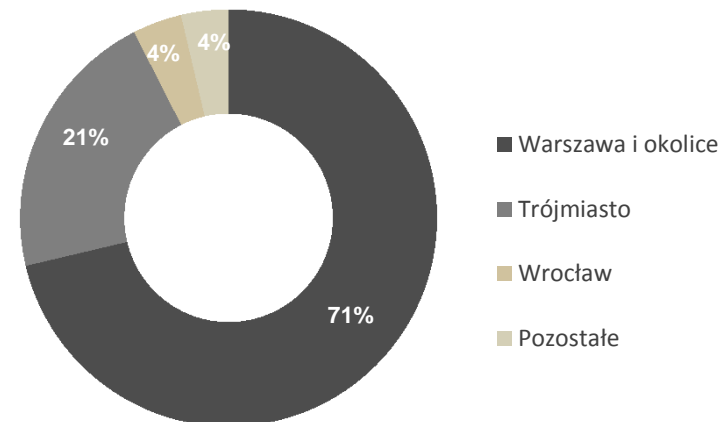
* Źródło: Colliers International, III kw. 2015 ; CBRE

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 30 WRZEŚNIA 2015 R.

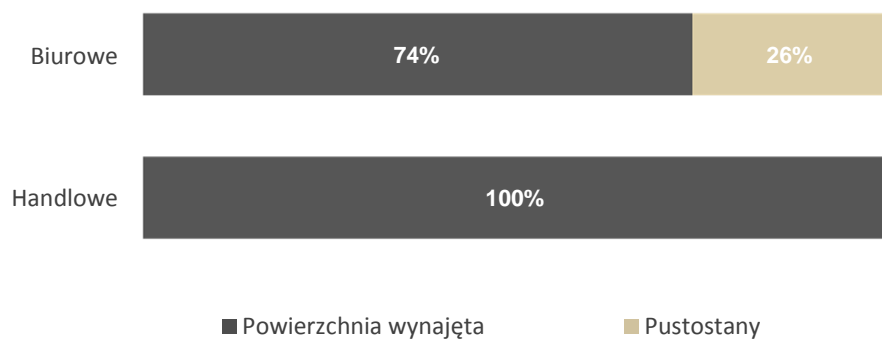
▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI [wartości godziwej]



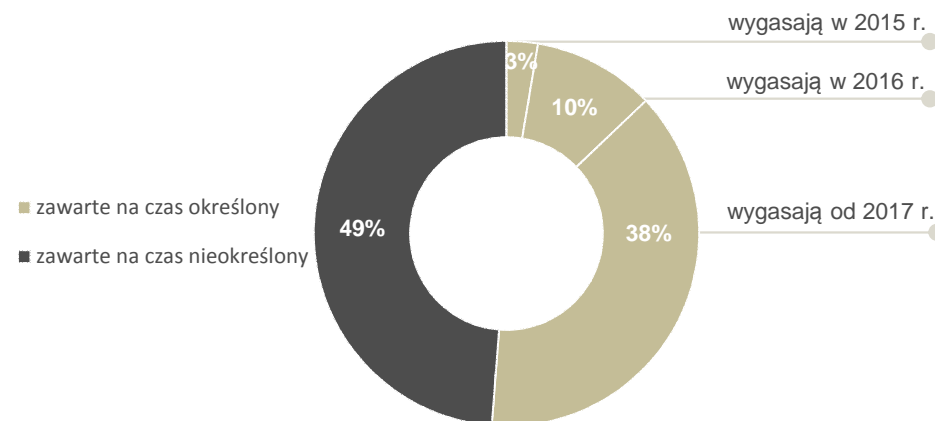
▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY [% wartości godziwej]



▶ STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

[mln PLN]	3Q2015	2Q2015
Przychody ze sprzedaży	42,2	35,6
Koszty działalności	(24,9)	(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	17,3	15,9
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	<i>0,4</i>	<i>(0,3)</i>
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	17,7	15,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,5)	(9,3)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(8,4)	(8,9)
Wynik netto ze sprzedaży	8,8	6,6
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	8,3	6,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,4	(6,5)
Pozostałe przychody	7,9	23,8
Pozostałe koszty	(1,6)	(2,9)
Wynik z działalności operacyjnej	16,5	21,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(1,4)</i>	<i>6,5</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>(5,1)</i>	<i>(20,0)</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	9,4	6,3
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>1,4</i>	<i>6,5</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>(5,1)</i>	<i>(20,0)</i>
Amortyzacja	0,5	0,4
EBITDA	10,5	7,9
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	<i>0,4</i>	<i>(0,3)</i>
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowana EBITDA	9,9	6,7

NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	3Q2015	2Q2015
Przychody ze sprzedaży	32,5	30,1
Koszty działalności	(17,2)	(15,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,3	14,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,7)	(7,3)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(6,6)	(7,1)
Wynik netto ze sprzedaży	8,6	7,0
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	8,7	7,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,4	(6,5)
Pozostałe przychody	7,9	23,7
Pozostałe koszty	(1,6)	(2,8)
Wynik z działalności operacyjnej	16,3	21,4
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(1,4)</i>	<i>6,5</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>(5,1)</i>	<i>(20,0)</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	8,8	6,8
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(1,4)</i>	<i>6,5</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>(5,1)</i>	<i>(20,0)</i>
Amortyzacja	0,3	0,4
EBITDA	10,1	8,3
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowana EBITDA	9,1	7,2

- korekty

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	3Q2015	2Q2015
Przychody ze sprzedaży	7,6	3,9
Koszty działalności	(6,2)	(2,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,4	1,2
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	0,4	(0,3)
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	1,8	0,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	0,7
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	0,9	0,4
Pozostałe przychody	0,0	0,1
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	0,8
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	0,9	0,5
EBITDA	0,5	0,8
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	0,4	(0,3)
Skorygowana EBITDA	0,9	0,5

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

▶ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

[mIn PLN]	3Q2015	2Q2015
Przychody ze sprzedaży	2,1	1,6
Koszty działalności	(1,5)	(1,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,6	0,4
Wynik netto ze sprzedaży	0,6	0,4
Wynik z działalności operacyjnej	0,6	0,4
Amortyzacja	0,2	0,0
EBITDA	0,8	0,4
Skorygowana EBITDA	0,8	0,4

▶ NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[mIn PLN]	3Q2015	2Q2015
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,5)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,2</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,3)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,9)	(1,5)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	(0,9)	(1,3)
Pozostałe koszty	(0,0)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,9)	(1,6)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(0,9)	(1,4)
EBITDA	(0,9)	(1,6)
<i>Koszty typu one – off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,2</i>
Skorygowana EBITDA	(0,9)	(1,4)

- 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

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

