



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2015 rok

Prezentacja

Warszawa, 16 marca 2016 r.

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Z-ca Dyrektora Biura Rachunkowości i Finansów

Maciej Jankiewicz

Zbigniew Kulewicz

Zbigniew Zawadzki



1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2015 ROKU

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W 2015 ROKU
2. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 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 2015 r.:

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2015 ROKU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W 2015 ROKU

► BUDOWA WARTOŚCI



▪ ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]:	50,8	31.12.2014: 107,8	▼ - 47 %
▪ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:	2.514,0	31.12.2014: 2.283,4	▲ 10%
▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]:	1.982,7	31.12.2014: 2000,7	▼ - 0,9 %

► POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ EBITDA [mln PLN]:	53,4	31.12. 2014: 43,1	▲ 24%
▪ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]:	32,3	31.12. 2014: 25,5	▲ 27 %
▪ KOSZTY ADMINISTRACYJNE [mln PLN]:	38,4	31.12. 2014: 38,5	▼ - 0,3 %

► ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]:	140	31.12.2014: 141	▼ - 0,7%
▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m ²]:	345.665	31.12.2014: 300.967	▲ 15 %
▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]:	19	31.12.2014: 22	▼ - 16%

► POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ DYWIDENDA NA JEDNĄ AKCJĘ [PLN]:	1,30	31.12.2014: 2,60	▼ - 50 %
▪ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m ²]:	18.288	31.12.2014: : 0	▲ N/D
▪ POZIOM LTV [%]:	14,2	31.12.2014: 0	▲ N/D

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2015 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

1. 13.01.2015

Podpisanie listu intencyjnego w sprawie nabycia ABC

Polski Holding Nieruchomości S.A. w dniu 13 stycznia 2015 roku podpisał list intencyjny w sprawie nabycia nowoczesnego budynku biurowego klasy A - Andersia Business Centre, o powierzchni ok. 15 tys. mkw., położonego w centralnej lokalizacji Poznania. Nabycie powyższej nieruchomości inwestycyjnej ma na celu zwiększenie udziału nowoczesnej powierzchni komercyjnej w portfelu nieruchomości PHN S.A.

2. 23.01.2015

Podpisanie umowy JV dot. Parzniew Logistic Hub

Grupa Kapitałowa podpisała umowę Joint Venture z Parzniew Partners B.V. – spółką utworzoną przez Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe, liderów na międzynarodowym rynku nieruchomości logistycznych. Umowa dot. budowy nowoczesnego kompleksu magazynowego, który powstanie na terenie gminy Brwinów w okolicy Pruszkowa, w pobliżu najważniejszych węzłów autostradowych aglomeracji warszawskiej – Konotopa i Pruszków.

3. 11.05.2015

Komercjalizacja biurowca Foksal City

Biurowiec klasy A - Foksal City został w pełni skomercjalizowany. Do budynku we wrześniu 2015 roku wprowadziło się Ministerstwo Spraw Zagranicznych. Biurowiec położony w ścisłym centrum Warszawy, tuż przy Trakcie Królewskim, jest jedną z najważniejszych i najbardziej reprezentacyjnych inwestycji Spółki.

4. 12.05.2015

Zawarcie umowy partnerskiej z SARP

PHN zawarł ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich umowę partnerską, na mocy której będzie wspierał działalność SARP i przyczyniał się do promowania ambitnych inicjatyw architektonicznych w Warszawie i na terenie całego kraju. Współpraca z SARP wpisuje się w długoterminową strategię Spółki oraz nawiązuje do charakterystyki projektów deweloperskich, zakładającej ich niebanalną i ponadczasową architekturę oraz wysoki standard.

5. 18.05.2015

Rozpoczęcie projektu Prestiżowe lokalizacje

Zainicjowano sprzedaż starannie wyselekcjonowanych nieruchomości, położonych w najbardziej prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Projektem objętych zostało osiemnaście willi o cennej wartości historycznej o łącznej wartości ok. 100 mln PLN. Oferta skierowana jest do małych i średnich firm poszukujących siedziby na prestiżowe biuro oraz do osób prywatnych pragnących nabyć unikalną rezydencję miejską.

6. 02.06.2015

Wynajęcie nowo nabytej powierzchni w Kaskada City

Polski Holding Nieruchomości S.A. nabył od Banku Ochrony Środowiska S.A. lokal użytkowy w warszawskim biurowcu Kaskada City, stając się tym samym jedynym właścicielem nieruchomości. Nowo nabyta powierzchnia została w większości wynajęta spółce giełdowej Polimex-Mostostal S.A. W biurowcu Kaskada City mieści się również siedziba Spółki.

7. 11.06.2015

Rozszerzenie umowy najmu z Poczta Polska w DOH

Polski Holding Nieruchomości S.A. i Poczta Polska S.A. podpisały aneks rozszerzający umowę dotyczącą wynajmu powierzchni w Domaniewska Office Hub – flagowej inwestycji biurowej PHN zlokalizowanej w sercu biznesowego Mokotowa. Poczta Polska zajęła w sumie prawie 70 procent całkowitej powierzchni inwestycji.

8. 01.07.2015

WZA zdecydowało o wypłacie 1,3 zł dywidendy na akcję

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. zdecydowało o przeznaczeniu połowy zysku z 2014 roku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy. Dywidenda wyniosła 1,3 PLN na jedną akcję. Pozostała część zysku została przeznaczona na kapitał zapasowy i posłuży m.in. na realizację nowych projektów deweloperskich Spółki.

9. 01.07.2015

Nabycie biurowca Andersia Business Center

PHN S.A. oraz Von der Heyden Group (VDHG) zawarły transakcję, w wyniku której PHN S.A. nabył udziały spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o. Spółka Andersia Business Centre Sp. z o.o. jest właścicielem nowoczesnego budynku klasy A - Andersia Business Centre (ABC), łączącego funkcje: biurową i handlową, znajdującego się w samym sercu biznesu w Poznaniu. Budynek został wynajęty w całości prestiżowym najemcom.

10. 08.07.2015

Pozwolenie na użytkowanie Domaniewska Office Hub

Domaniewska Office Hub, flagowa inwestycja biurowa Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., zlokalizowana w sercu biznesowego Mokotowa, została ukończona i otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Inwestycja przyjęła pierwszego najemcę i została adresem siedziby głównej Poczty Polskiej.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2015 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

11. 07.08.2015

Rozwiązanie umowy z Hochtief na realizację City Tower

Polski Holding Nieruchomości 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. PHN zamierza kontynuować projekt samodzielnie.

13. 19.10.2015

Wyróżnienie w konkursie The Best Annual Report 2015

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. W konkursie The Best Annual Report udział biorą spółki przygotowujące skonsolidowane raporty roczne wg Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Inicjatywa przyczynia się do kształtowania dobrych praktyk w sprawozdawczości finansowej spółek publicznych, co sprzyja zwiększeniu bezpieczeństwa rynku kapitałowego w Polsce.

15. 08.12.2015

Podpisanie listu intencyjnego dot. zakupu biurowca

Polski Holding Nieruchomości S.A. podpisał list intencyjny w sprawie zakupu budynku biurowego o powierzchni klasy A, położonego w prestiżowej lokalizacji w Warszawie. Planowana akwizycja jest elementem realizowanej przez PHN strategii i ma na celu zwiększenie udziału nowoczesnej powierzchni komercyjnej w portfelu nieruchomości Spółki. Budynek o powierzchni 18 tys. mkw. jest w całości wynajęty. Nieruchomość położona jest w ścisłym centrum Warszawy, co zapewnia doskonały dostęp do komunikacji publicznej.

17. 16.12.2015

Tytułu „Najlepszego biurowca” dla budynku Alchemia II

Gdańska Alchemia II została najlepszym nowym biurowcem roku w Polsce. Nagrody w szóstej edycji konkursu Eurobuild Awards przyznała kapituła złożona z ponad dwustuosobowego jury. Zgodnie z założeniami, budynek dołączy do portfela nieruchomości Grupy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. w pierwszym półroczu 2016 roku.

12. 14.08.2015

Podpisanie listu intencyjnego dot. nabycia Alchemia II

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. podpisał 14 sierpnia 2015 roku list intencyjny w sprawie zakupu nowoczesnego budynku biurowego klasy A, o powierzchni ponad 25 tys. mkw., położonego w centralnej lokalizacji Gdańska. Planowana akwizycja jest elementem realizowanej przez PHN strategii i ma na celu zwiększenie udziału nowoczesnej powierzchni komercyjnej w portfelu nieruchomości Spółki.

14. 02.12.2015

Podpisanie umów z Marriott International

Grupa Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. podpisała dwie umowy z Global Hospitality Licensing („Marriott International”) dotyczące Projektu Wilanowska. Realizacja części hotelowej projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN - będącej liderem w segmencie obiektów z przeznaczeniem na przedłużony pobyt.

16. 09.12.2015

Realizacja projektu Prestiżowe lokalizacje

W dniu 9 grudnia 2015 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. podpisał przedwstępne umowy sprzedaży dla kolejnych nieruchomości z portfela Grupy, położonych w najbardziej prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Jednocześnie prowadzone są zaawansowane rozmowy w sprawie sprzedaży kolejnych atrakcyjnych nieruchomości objętych projektem Prestiżowe lokalizacje - nieruchomości na sprzedaż.

18. 21.12.2015

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki

W dniu 21 grudnia 2015 roku do składu Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Zbigniew Kulewicz. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki odwołała ze składu Zarządu Spółki Pana Artura Lebedzińskiego, Pana Mateusza Matejewskiego i Pana Włodzimierza Stasiaka. Ponadto Rada Nadzorcza Spółki delegowała Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Izabelę Felczak-Poturnicką do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu oraz Członka Rady Nadzorczej Pana Zbigniewa Kulewicza do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa Zarządu.



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za 2015 r.:

2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING ¹⁾

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 844,0 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 18
- **NOI 2015:** 33,7mln PLN (YIELD: 5,0%)
- **GLA:** 115.801m²

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (99,3%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (0,7%)

AKWIZYCJE 2015:

2 nieruchomości o łącznej wartości 196,6 mln PLN

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- Łączna wartość: 844,0 mln PLN
- Liczba nieruchomości: 18

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 786,9 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 46 (19 projektów)
- **NOI 2015:** 11,93mln PLN (YIELD: 1,52%)
- **GLA:** 161.904 m² ; **GRUNT:** 2.128.396 m²

MIESZKANIOWE (28,66%)

LOGISTYCZNE (14,27%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

- Łączna wartość: 786,9 mln PLN
- Liczba nieruchomości: 46 (19 projektów)

DO DEZINWESTYCJI

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 580,3 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 76
- **NOI 2015:** 14,17mln PLN (YIELD: 2,4%)
- **GLA:** 67.960 m² ; **GRUNT:** 4.622.447 m²

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (76,39%)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (23,61%)

DEZINWESTYCJE 2015:

27 nieruchomości o łącznej wartości 95,6 mln PLN

BIUROWE (22,08%)

MIX (26,31%)

HANDLOWE (8,68%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

DEZINWESTYCJE	AKWIZYCJE
<p>Kontynuacja programu dezinwestycji</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ W 2015 roku zostały podpisane umowy przyręczone na zbycie 11 nieruchomości: Aldony 19, Francuska 2, Gruzzińska 3, Łowicka 44 w Warszawie, Żurawia 13 w Otwocku, Stągiewna w Gdańsku, Dziebędów, Gucin, Łask, Bukowiec, Wyczechy oraz części nieruchomości w Katowicach, Świebodzinie i Czerwonaku (łącznie wartość: 30,9 mln PLN). ▪ Ponadto do chwili obecnej podpisano umowy przyręczone na zbycie części kolejnych 3 nieruchomości: Łężyca, Parzniew - działki drogowe, Podchorążych 39A - miejsce parkingowe (łącznie wartość: 1,4 mln PLN). ▪ Zawartych jest również 10 umów przedwstępnych i warunkowych sprzedaży: Filtrowa 47, Humańska 10, Raławicka 126, Willowa 7, Zawrat 4, Wiejska 20, Konstancińska 13, Prądyńskiego 21, Hotel Świebodzin, Hotel Pruszków (łącznie wartość: 63,3 mln PLN). 	<p>Akwizycje zrealizowane</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ W lipcu 2015 roku PHN S.A. nabył biurowiec Andersia Business Center, położony w centralnej lokalizacji w Poznaniu. Jest to nowoczesny budynek klasy A, o powierzchni najmu brutto około 14 tys. m², łączący funkcje: biurową i handlową. Budynek jest wynajęty w całości prestiżowym najemcom. ▪ PHN S.A. nabył od Banku Ochrony Środowiska S.A. lokal użytkowy w warszawskim biurowcu 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 roku).
<p>„Prestiżowe Lokalizacje” w ramach dezinwestycji</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ W I półroczu 2015 roku zainicjowano program sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Projekt obejmuje sprzedaż 18 nieruchomości o łącznej wartości ok. 100 mln PLN. ▪ W 2015 roku podpisano przyręczone umowy sprzedaży dla 3 nieruchomości objętych programem „Prestiżowe Lokalizacje”: Aldony 19, Francuska 2 oraz Gruzzińska 3. ▪ Zarząd obecnie, na podstawie założonych kryteriów, weryfikuje segmentację nieruchomości. W efekcie powyższej weryfikacji mogą zostać dokonane przeklasyfikowania nieruchomości pomiędzy poszczególnymi segmentami. 	<p>Akwizycje planowane</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ W dniu 17 listopada 2015 roku 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 przyręczone 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 8 grudnia 2015 roku PHN S.A. podpisał list intencyjny w sprawie zakupu budynku biurowego o powierzchni klasy A, położonego w prestiżowej lokalizacji w Warszawie. Budynek o powierzchni 18 tys. m² jest w całości wynajęty. Nieruchomość położona jest w ścisłym centrum Warszawy, co zapewnia doskonały dostęp do komunikacji publicznej.

PROJEKTY DEWELOPERSKIE - KLUCZOWE INFORMACJE

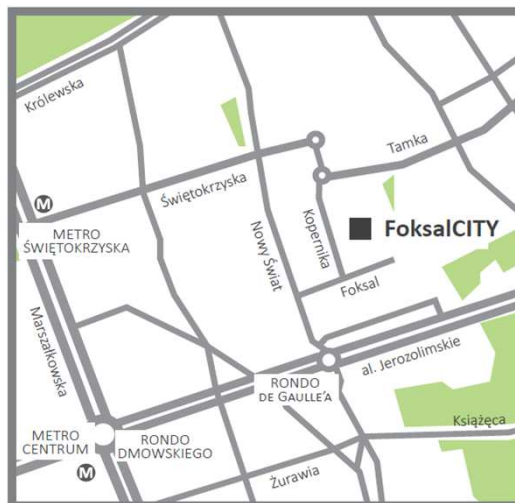
LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA [m ²]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	CAPEX [mln PLN]
▶ PROJEKTY ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI						
1.	▪ FOKSAL CITY	Budynek biurowy klasy A	GLA: 3.340	3Q 2012	2Q 2014	30
2.	▪ DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Budynek biurowy klasy A	GLA: 26.200	1Q 2014	3Q 2015	177
3.	▪ RETKINIA RETAIL HUB (BIEDRONKA)	Supermarket spożywczy	GLA: 1.181	4Q 2014	2Q 2015	3,7
4.	▪ WROCLAW 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)	2Q 2016 (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 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku Foksal City. W II kwartale 2015 roku budynek został w pełni skomercjalizowany oraz w całości wynajęty przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych. Przekazanie budynku najemcy nastąpiło we wrześniu 2015 roku.

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 czerwcu 2015 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku o powierzchni ok. 27.000 m² GLA a następnie oddano w najem Poczcie Polskiej S.A. i spółkom z jej grupy kapitałowej około 18.500 m² powierzchni biurowej. Na koniec 2015 roku poziom wynajęcia wyniósł około 70%.

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 SEGRO 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 etapy)
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2016 (I etap)
- **Zakończenie:** 4Q 2016 (I etap)
- **Capex:** 165 mln PLN

STATUS PRAC:

- Grupa Kapitałowa realizuje deweloperski projekt magazynowy wspólnie z Partnerem JV – amerykańską grupą Hillwood. Docelowa wielkość parku logistycznego wyniesie około **90.000 m² GLA** w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę jest objęte 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:

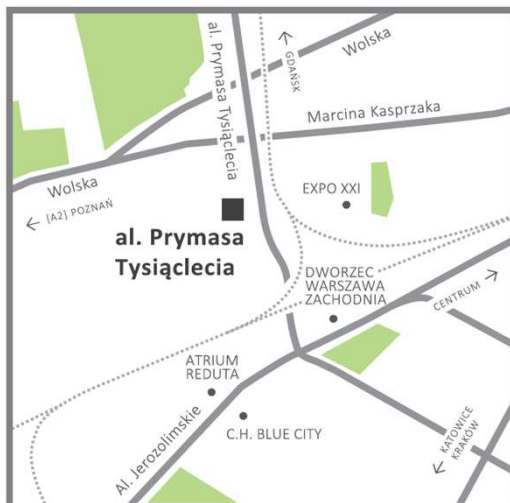
- **GLA:** 71.000 m² / **PUM:** 122.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2016 (I etap)
- **Zakończenie:** 3Q 2017 (I etap)
- **Łączny Capex:** 1.250 mln PLN

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:

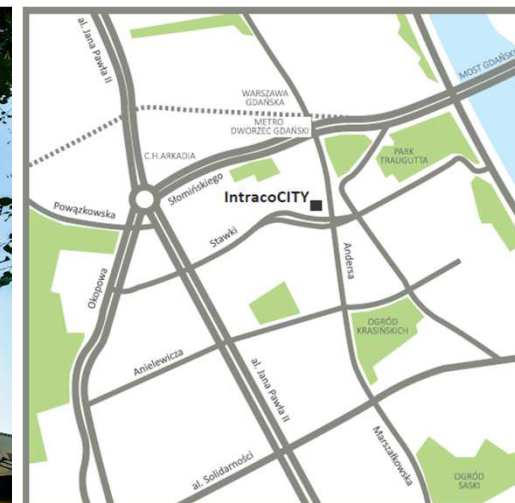
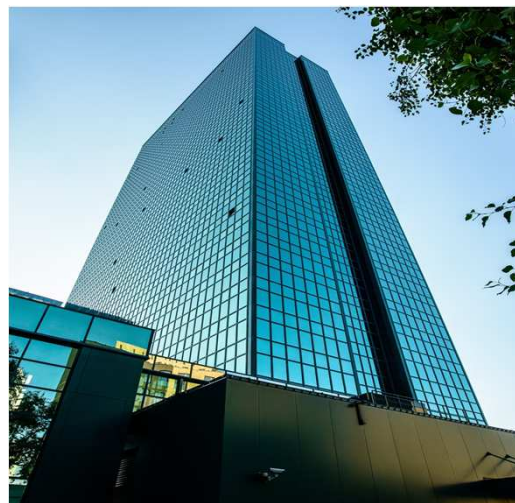
- PUM: 25.100 m²/ GLA: 10.000 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2016
- Zakończenie: 2020
- Capex: 187 mln PLN

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 17.000 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

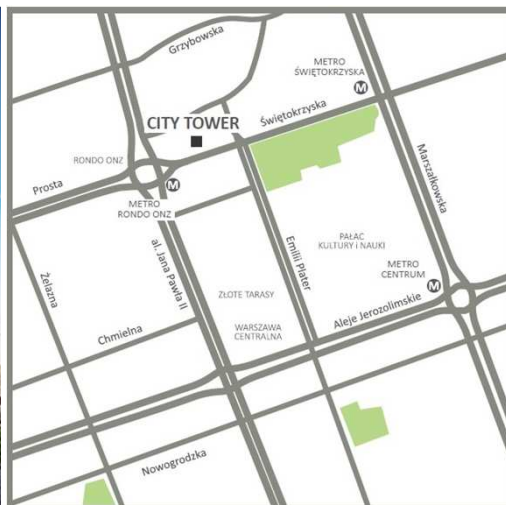
STATUS PRAC:

- 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

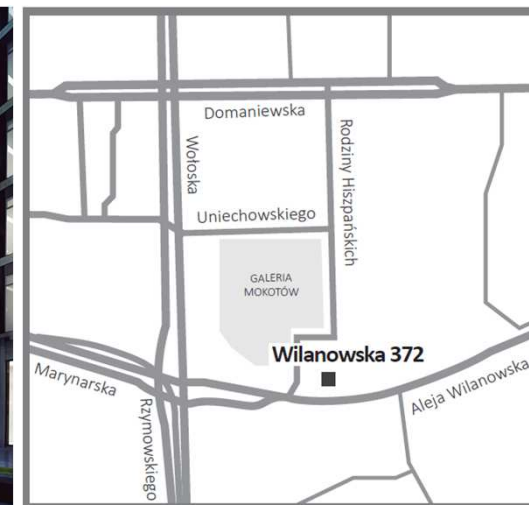
STATUS PRAC:

- Projekt zakłada budowę obiektów o funkcji biurowej i handlowej, w tym budynku wysokościowego. Trwają prace nad projektem optymalnej bryły wieżowca. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę - decyzja około IIQ 2016 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 o funkcji hotelowej 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 RETAIL HUB

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

LEWANDÓW
RETAIL
HUB



LEWANDÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks handlowo-mieszkaniowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 25.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2017
- **Zakończenie:** 3Q 2019
- **Capex:** 165 mln PLN

STATUS PRAC:

- Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha planuje się realizację obiektów biurowych i handlowo – usługowych, o łącznej powierzchni **GLA ok. 25.000 m²**. Jednocześnie prowadzone są negocjacje odnośnie sprzedaży lub dzierżawy pozostałych części nieruchomości dla sieciowych operatorów z branży handlowej.

12 RETKINIA RETAIL HUB

PROJEKT PLANOWANY

RETKINIA
RETAIL
HUB



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-developerskie (m.in. dotyczące skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia).

13

LEWANDÓW PROJEKT MIESZKANIOWY

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



LEWANDÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Kompleks handlowo-mieszaniowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 30.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2017
- **Zakończenie:** 3Q 2023 (I etap 3Q 2019)
- **Capex:** 123 mln PLN (I etap 38,9 mln PLN)

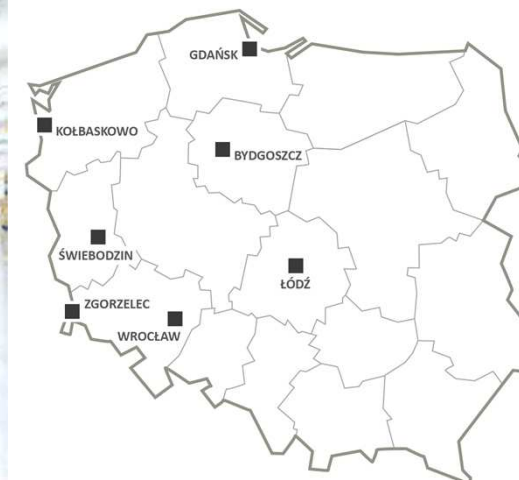
STATUS PRAC:

- Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa PHN planuje realizację obiektów biurowych i handlowo – usługowych, **o łącznej powierzchni GLA około 25.000 m²**. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie sprzedaży/dzierżawy pozostałych części nieruchomości dla sieciowych operatorów z branży handlowej.

14

PROJEKT MAGAZYNOWY

PROJEKT PLANOWANY



RETKINIA, ŁÓDŹ

GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjne lokalizacje w Polsce**

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA: potencjał magazynowy na ok 250 ha**
- **Rozpoczęcie:** od 2016 r. stopniowe przygotowanie do realizacji pierwszych etapów

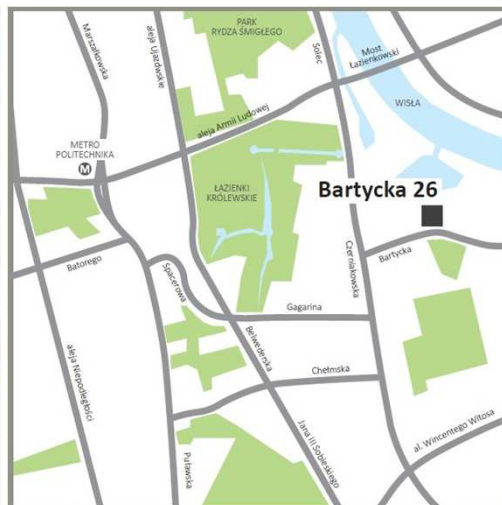
STATUS PRAC:

- W 2015 roku grupa przeprowadziła proces pozyskania partnera do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni około 250 ha. W 2016 roku Grupa planuje stopniowe przygotowanie nieruchomości do realizacji pierwszych etapów projektów deweloperskich.

15

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

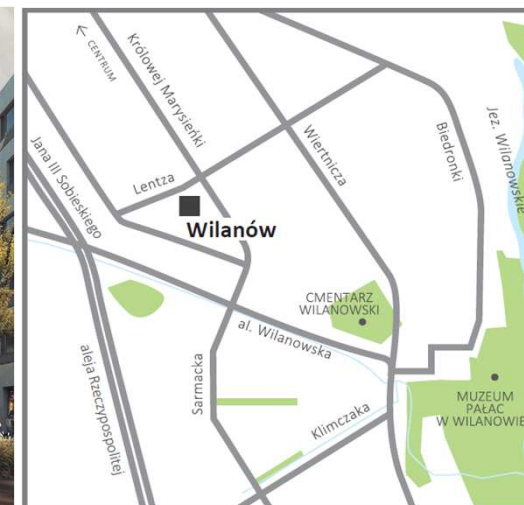
STATUS PRAC:

- Na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha Grupa planuje budowę kompleksu mieszkaniowo – handlowego o powierzchni ok. 60 000 m². Zostało wykonane Studium Optymalnego Zagospodarowania. Trwają prace związane ze zmianą MPZP. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części projektu.

16

OSIEDLE WILANÓW

PROJEKT PLANOWANY



OSIEDLE WILANÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Osiedle mieszkaniowe

PODSTAWOWE PARAMETRY:

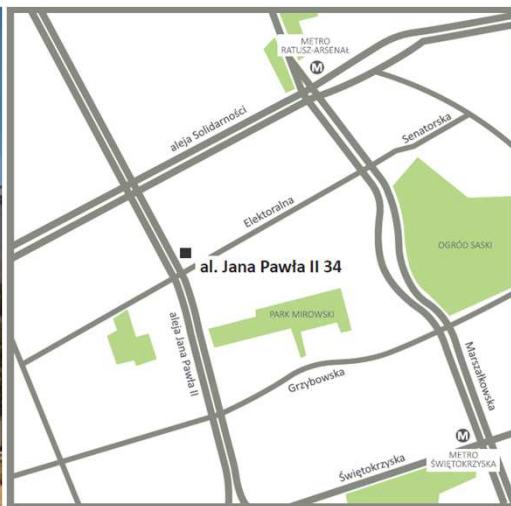
- **PUM:** 52.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2018
- **Zakończenie:** 2024
- **Łączny Capex:** 250 mln PLN

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.**

17 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.

18 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 2015 r.:

3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



**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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2015 ROK

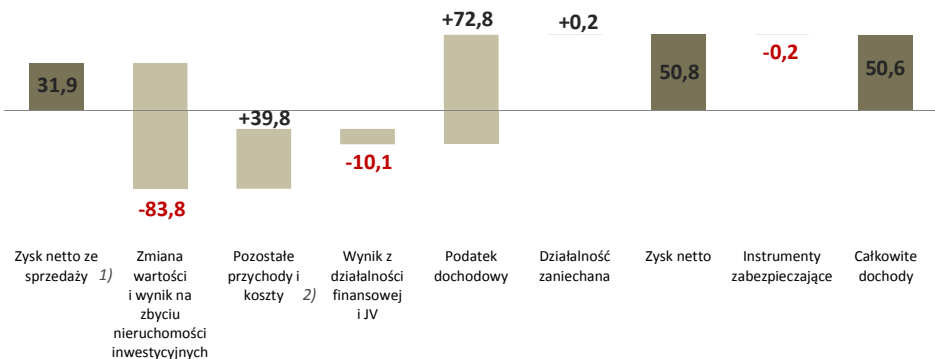


POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]

► SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[mln PLN]

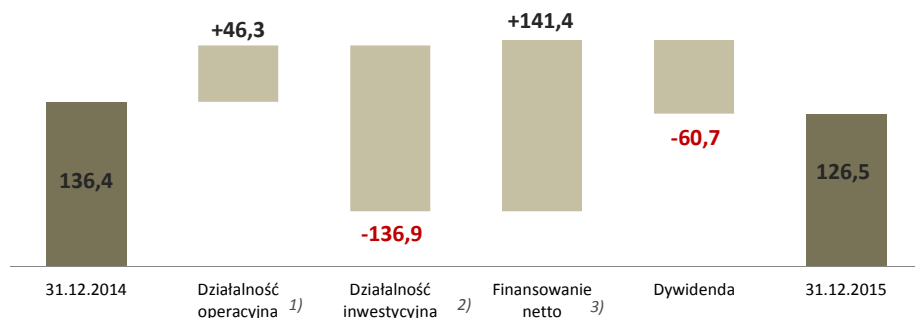


1) wynik z najmu 60,1 mln PLN, wynik z działalności deweloperskiej 8,7 mln PLN, wynik z pozostałej działalności 1,5 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży -38,4 mln PLN

2) głównie zmiana statusu prawnego nieruchomości 25,1 mln PLN, zmiana rezerw na roszczenia: 15,0 mln PLN, zwrot PCC 8 mln PLN, odpis wartości firmy -4,0 mln PLN odpisy na należności -2,1 mln PLN

► SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

[mln PLN]



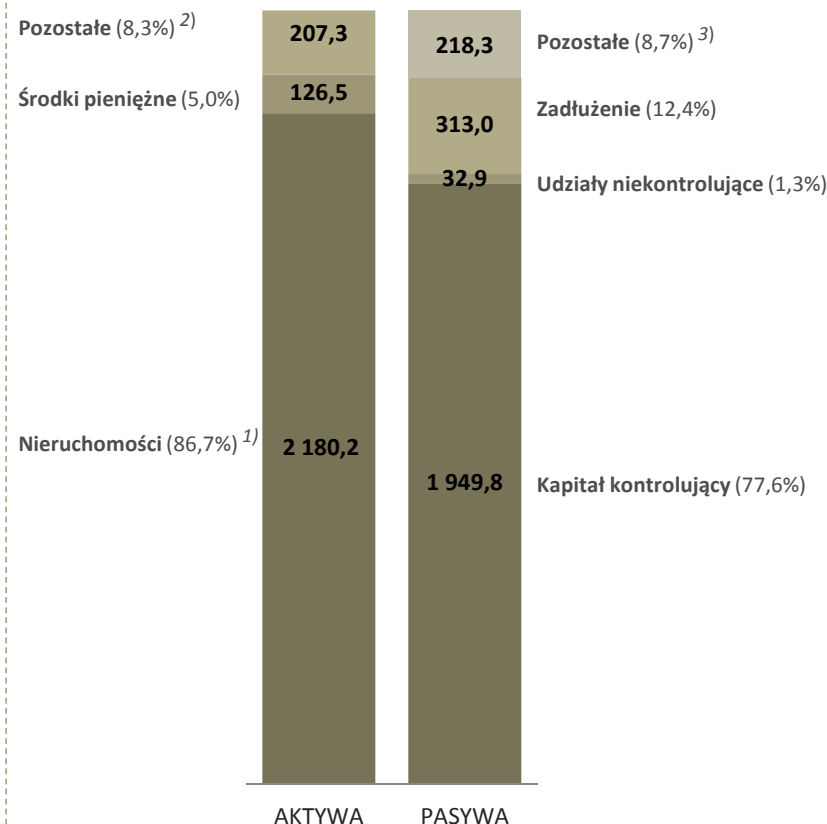
1) skorygowana EBITDA 32,5 mln PLN, w tym z działalności zaniechanej 0,2 mln PLN, restrukturyzacja 4,0 mln PLN, kapitał obrotowy z dz. deweloperskiej +19,5 mln PLN, pozostałe kapitały obrotowe -4,0 mln PLN, podatek dochodowy -6,0 mln PLN

2) nakłady na nieruchomości inwestycyjne -118,8 mln PLN, nabycie spółki zależnej -49,1 mln PLN, rozliczenia z JV -9,8 mln PLN, zbycie nieruchomości inwestycyjnych 39,2 mln PLN, zbycie aktywów trwałych 0,3 mln PLN, odsetki od lokat 1,3 mln PLN

3) zadłużenie 147 mln PLN, odkup akcji od akcjonariuszy mniejszościowych -5,6 mln PLN

► SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

[mln PLN]



1) nieruchomości inwestycyjne: 2 015,4 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 62,2 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 44,8 mln PLN, do sprzedaży: 57,8 mln PLN

2) w tym należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 121,4 mln PLN, głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK: 97,6 mln PLN, odroczony podatek dochodowy: 47,5 mln PLN, inwestycje w JV: 26,2 mln PLN

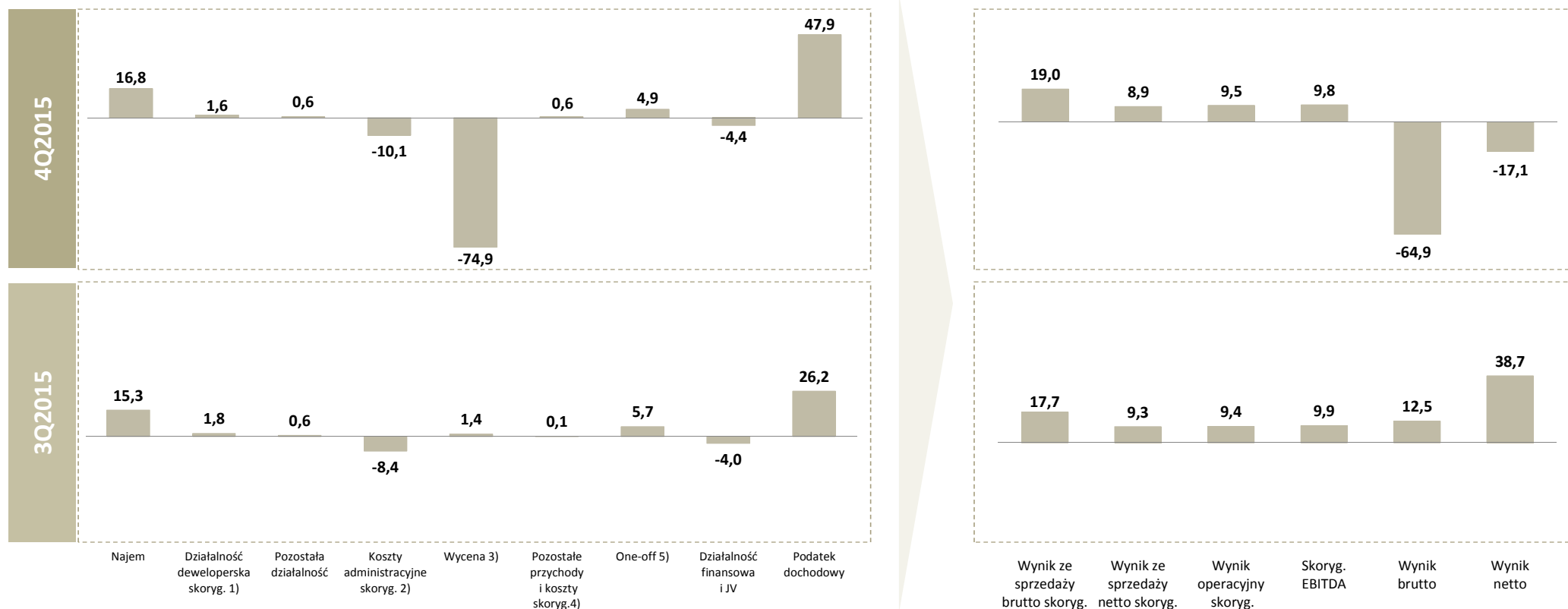
3) rezerwy: 63,7 mln PLN, zobowiązania: 131,8 mln PLN głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK 84,8 mln PLN, odroczony podatek dochodowy: 20,4 mln PLN, zaliczki deweloperskie (2,2 mln PLN)

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]



- Wyższy wynik z najmu głównie w efekcie komercjalizacji zrealizowanych projektów deweloperskich Domaniewska, Krywulta.
- Stabilne liczba zawieranych umów ostatecznych (4Q: 26 szt., 3Q: 25 szt.). Niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (4Q: 13 szt., 3Q: 20 szt.) w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży na osiedlu Parzniew.
- Istotny wpływ aktualizacji wartości nieruchomości (4Q: -81,5mln PLN, 3Q: 1,3 mln PLN) w efekcie sytuacji na rynku nieruchomości, w tym wzrostu pustostanów powierzchni

- o niższym standardzie, spadku czynszów oraz planowanych przez GK nakładów kapitałowych; uzyskanie zysku ze sprzedaży nieruchomości (4Q: 6,6 mln PLN, 3Q: 0,1 mln PLN)
- Rozwiązanie rezerwy na podatek dochodowy w efekcie alokacji nieruchomości do spółek celowych z wykorzystaniem SKA (4Q: 36,0 mln PLN, 3Q: 27,7 mln PLN).
- Stabilny poziom poziomu skorygowanej EBITDA.

1) korekta o rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania z lat ubiegłych (4Q: -2,9mln PLN, 3Q: 0,4 mln PLN)

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

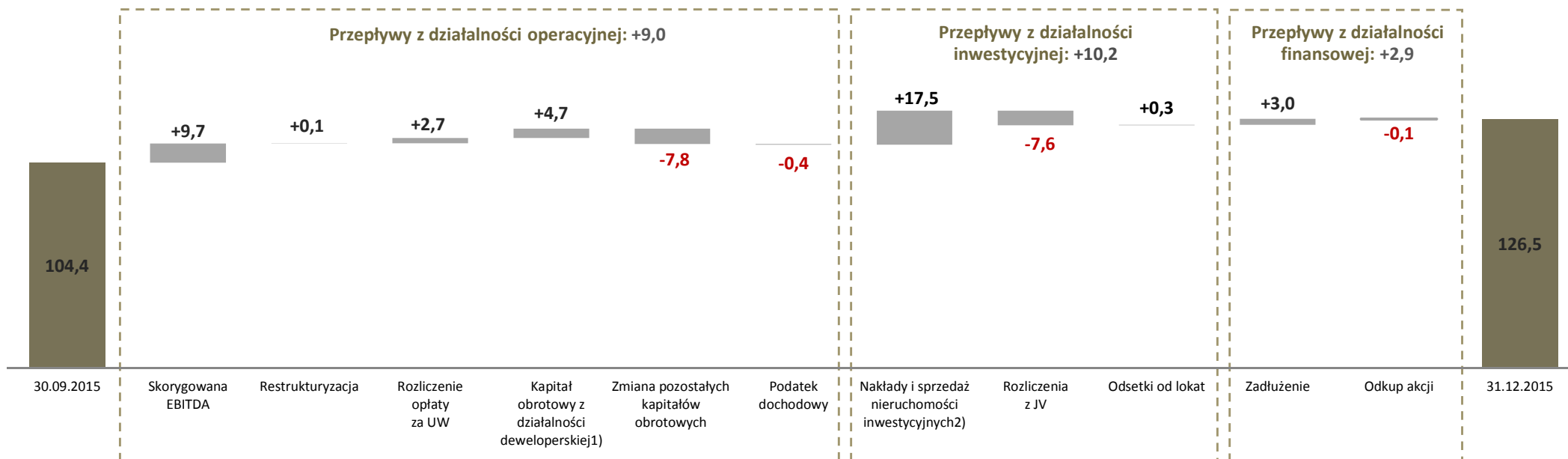
3) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (4Q: -81,5 mln PLN, 3Q: 1,3 mln PLN) i wynik na zbyciu (4Q: 6,6 mln PLN, 3Q: 0,1 mln PLN)

4) korekta o zmianę statusu prawnego nieruchomości (4Q: 0, 3Q: -5,1 mln PLN), zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (4Q: -10,9 mln PLN, 3Q: -1,1 mln PLN), odpis wartości firmy (4Q: 4,0 mln PLN, 3Q: 0), odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (4Q: 1,4 mln PLN, 3Q:0), koszty odprowadzenia dla zwalnianych pracowników (4Q: 0,5 mln PLN, 3Q:0),

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

PRZEPIŁYWI PIENIĘŻNE

[mln PLN]

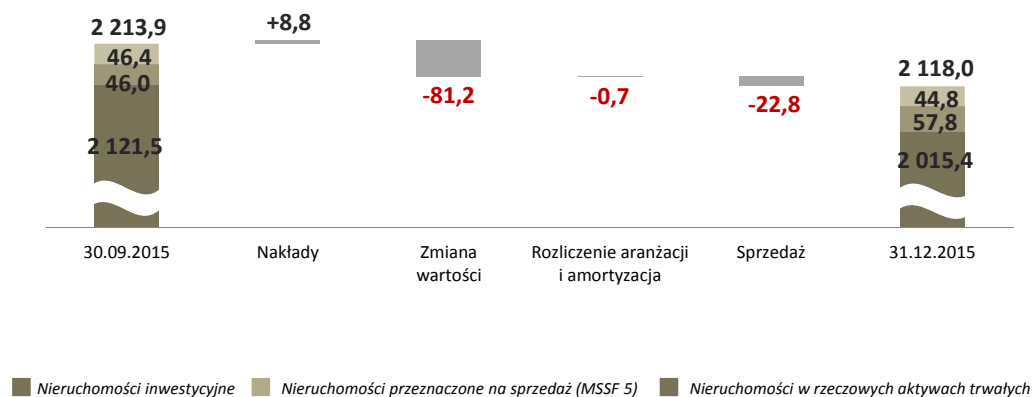


1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
2) netto nakłady i zbycie nieruchomości inwestycyjnych, zbycie rzeczowych aktywów trwałych

- Zwiększenie środków pieniężnych o 22,1 mln PLN (21%).
- Pozytywny wpływ
 - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (9,7 mln PLN), w tym z działalności zaniechanej -0,1 mln PLN
 - ▶ zwrotu 3,1 mln PLN PCC związanego z restrukturyzacją GK, pomniejszonego o zapłatę bieżących kosztów (-3,0 mln PLN)
 - ▶ rozliczenia zapłaconych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów - UW (2,7 mln PLN),
 - ▶ spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej (4,7 mln PLN),
 - ▶ zbycia nieruchomości inwestycyjnych (32,0 mln PLN) i rzeczowych aktywów trwałych (0,2 mln PLN), częściowo skompensowanych nakładami na nieruchomości inwestycyjne (-14,7 mln PLN), odsetek od lokat (0,3 mln PLN),
 - ▶ odsetek od lokat 0,3 mln PLN,
 - ▶ wpływami ze zaciągniętych kredytów netto (3,1 mln PLN) częściowo skompensowanych leasingiem floty samochodowej (-0,1 mln PLN).
- Negatywny wpływ
 - ▶ zmiany pozostałych kapitałów obrotowych wynikający głównie z rozliczenia VAT, rozliczenia w czasie przychodów (wakacje czynszowe)
 - ▶ nabycia udziałów w JV (-6,5 mln PLN) i udzielenia pożyczek spółkom JV (-1,1 mln PLN)
 - ▶ odkupu akcji od akcjonariuszy mniejszościowych (-0,1 mln PLN).

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

Nieruchomości : **-95,9 mln PLN (-4%)**
 Nieruchomości inwestycyjne: **-106,1 mln PLN (-5%)**
 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż: **+11,8 mln PLN (26%)**
 Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych: **-1,6 mln PLN (-3%)**



- 6,1 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskiego projektu komercyjnego (Domaniewska), 2,4 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz 0,3 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości.
- 79,8 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych i -1,4 mln PLN odpisu wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych głównie w efekcie sytuacji na rynku nieruchomości, w tym wzrostu pustostanów powierzchni o niższym standardzie, spadku czynszów oraz planowanych przez GK nakładów kapitałowych
- 0,5 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych
- Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywców nieruchomości (11,8 mln PLN), sprzedaż nieruchomości głównie projektu *Prestiżowe lokalizacje – nieruchomości na sprzedaż* (22,8 mln PLN).

▶ ZAPASY DEWELOPERSKIE



- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (4Q2015: 26, 3Q2015: 25).
- 0,6 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia.
- Na 31.12.2015 w zapasie pozostawało 42 wybudowanych lokali, w tym 19 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

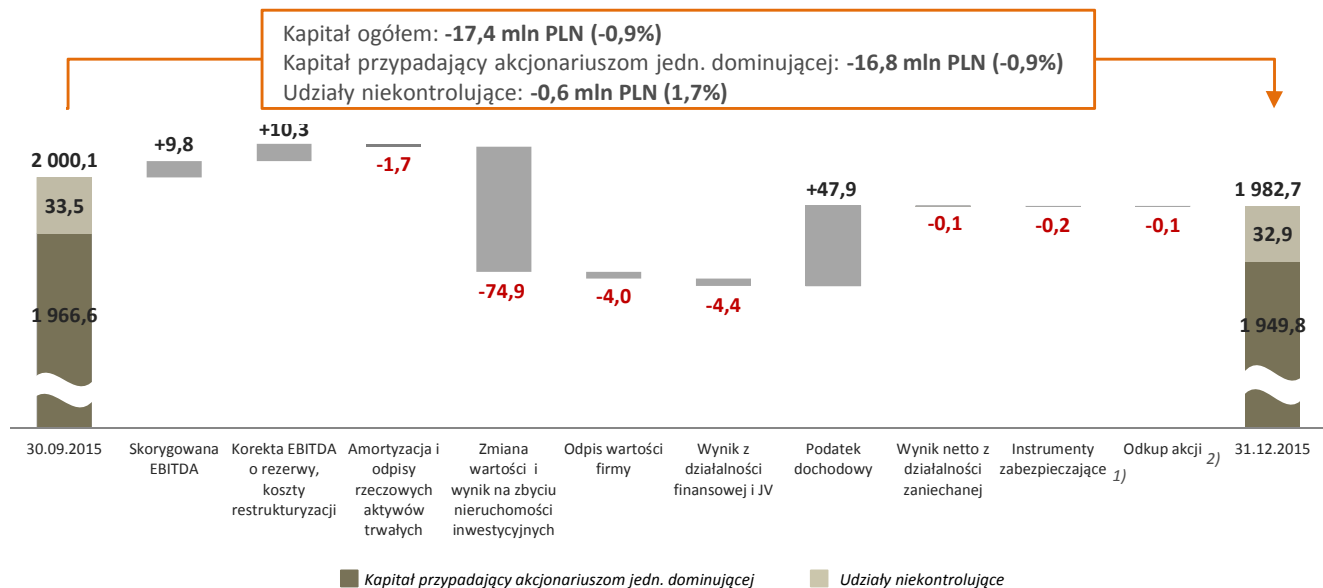
KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]

► Kapitał własny



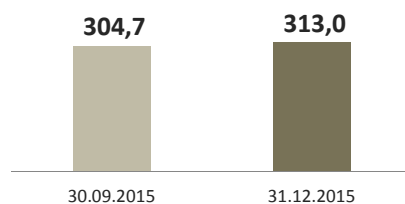
- Zmniejszenie kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie straty netto (-16,8 mln PLN) częściowo skompensowane emisją akcji PHN za objęte akcje w spółkach zależnych oraz odkupem akcji (0,6 mln PLN).
- Zmniejszenie udziałów niekontrolujących w efekcie straty netto (-0,5 mln PLN) oraz zmianą struktury własnościowej w związku ze zbyciem na rzecz PHN akcji w spółkach zależnych (-0,1 mln PLN).

1) wyceny pochodnych instrumentów finansowych uznanych za instrumenty zabezpieczające w ramach stosowania rachunkowości zabezpieczeń

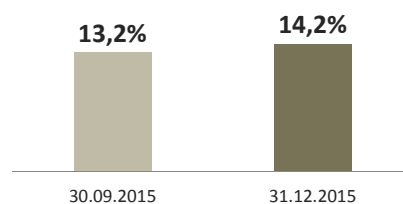
2) odkupu akcji od akcjonariuszy mniejszościowych

► Zadłużenie i LTV

Zadłużenie
[mln PLN]



LTV (zadłużenie do wartości godziwej nieruchomości)
[%]

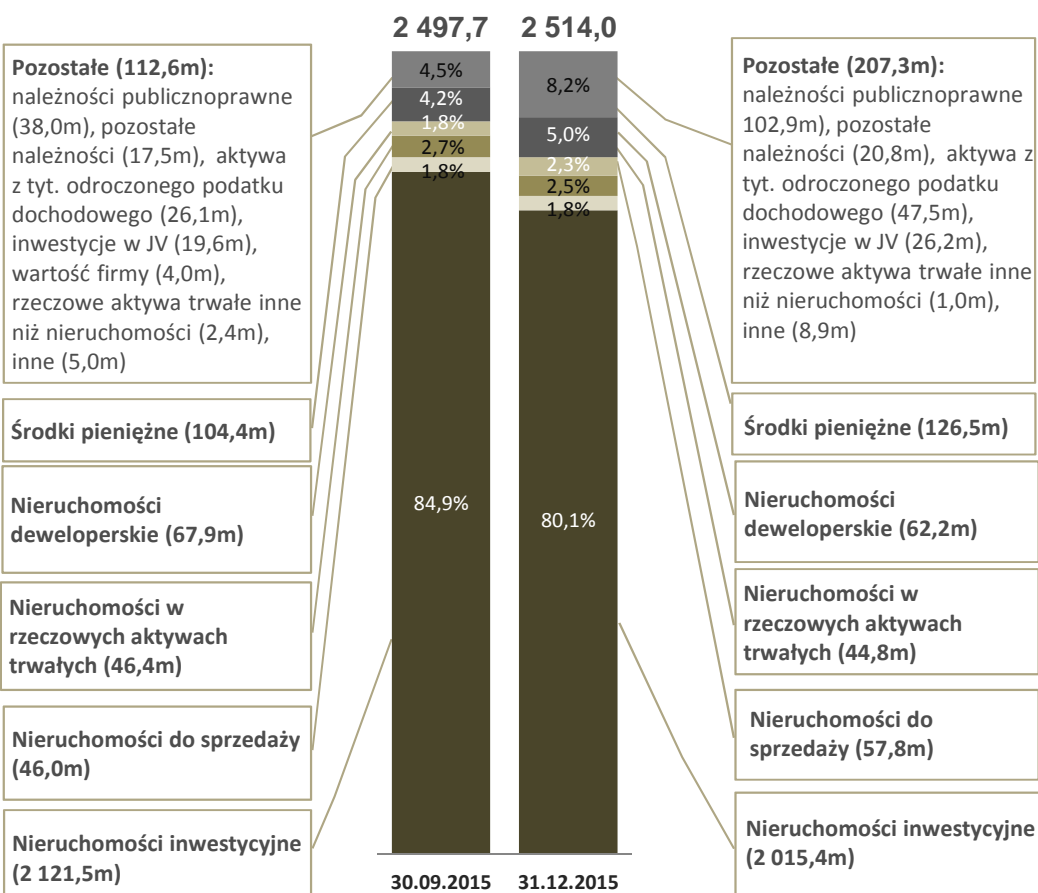


- Zadłużenie z tytułu kredytów 312,4 mln PLN, w tym 74% w EUR (230,3 mln PLN) i 26% w PLN (82,1 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,6 mln PLN
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada
- Wzrost zadłużenia o 8,3 mln PLN, głównie w efekcie finansowania kredytem inwestycji Domaniewska

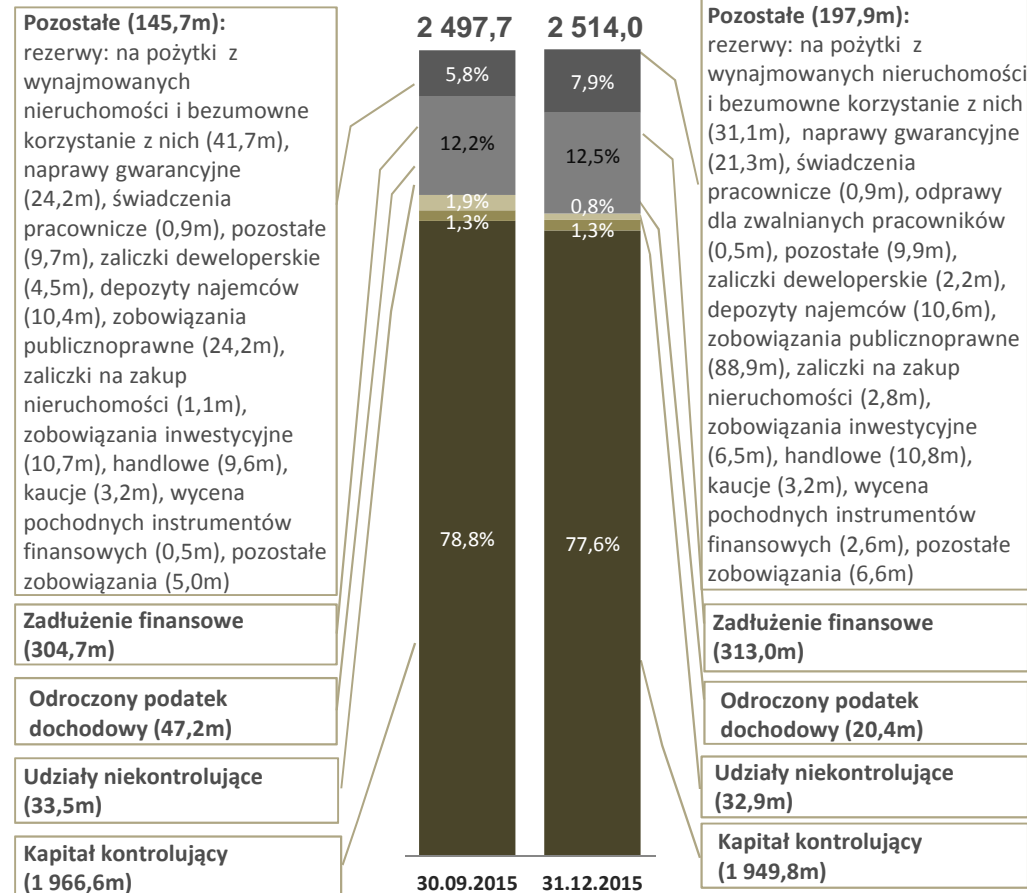
STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

[mln PLN]

▶ AKTYWA



▶ PASYWA



- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 100,3 mln PLN, głównie w efekcie zmiany wartości (80,6 mln PLN) i sprzedaży (29,1 mln PLN), częściowo skompensowane nakładami (9,4 mln PLN).
- Wzrost należności i zobowiązań publicznoprawnych głównie z tyt. podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy

- Zwiększenie zadłużenia o 8,3 mln PLN do poziomu 12,5% aktywów w efekcie finansowania kredytem inwestycji Domaniewska
- Zmniejszenie zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 26,8 mln PLN (56,8%) głównie w wyniku podniesienia wartości podatkowej nieruchomości (36,0 mln PLN)



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za 2015 r.:

5) INFORMACJE DODATKOWE

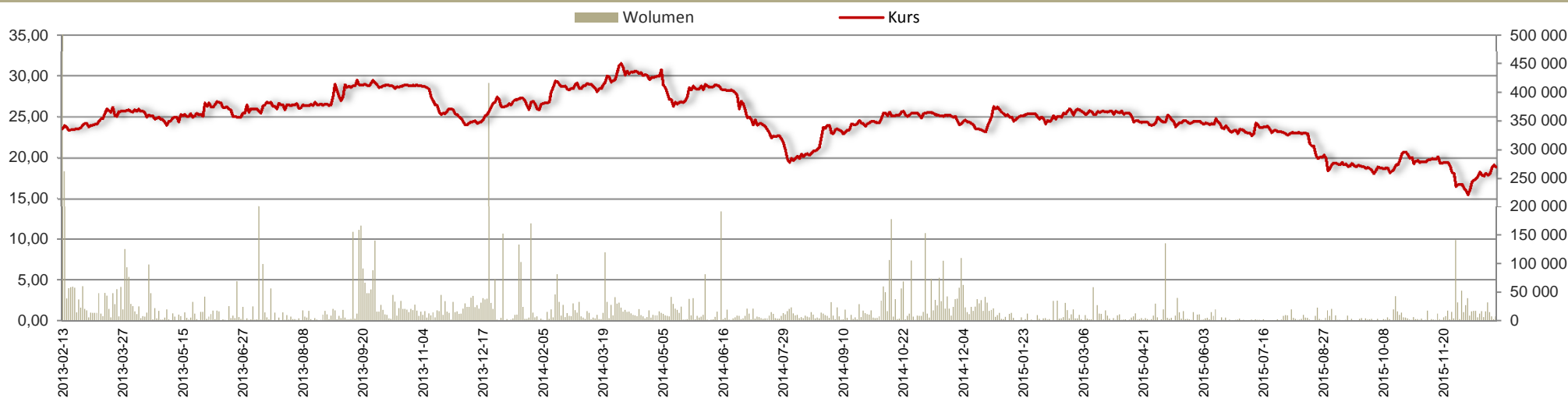


POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

► KLUCZOWE DANE DOTYCZĄCE NOTOWAŃ AKCJI PHN S.A.

	2015	2014	2013
Najwyższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	26,23	31,55	29,50
Najniższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	15,56	19,51	23,40
Cena akcji na koniec roku [PLN] ¹⁾	18,92	26,30	26,83
Średnia cena w okresie [PLN] ¹⁾	22,45	26,08	26,22
Liczba akcji na koniec roku [mln szt.]	46 722 747	46 482 044	44 599 947
Kapitalizacja na koniec roku [mln PLN]	884,01	1 222,48	1 196,62
Średnia dzienna wartość obrotów [tys. PLN]	170,23	537,39	745,82
Średni dzienny wolumen obrotu [szt.]	7 838	20 547	28 777

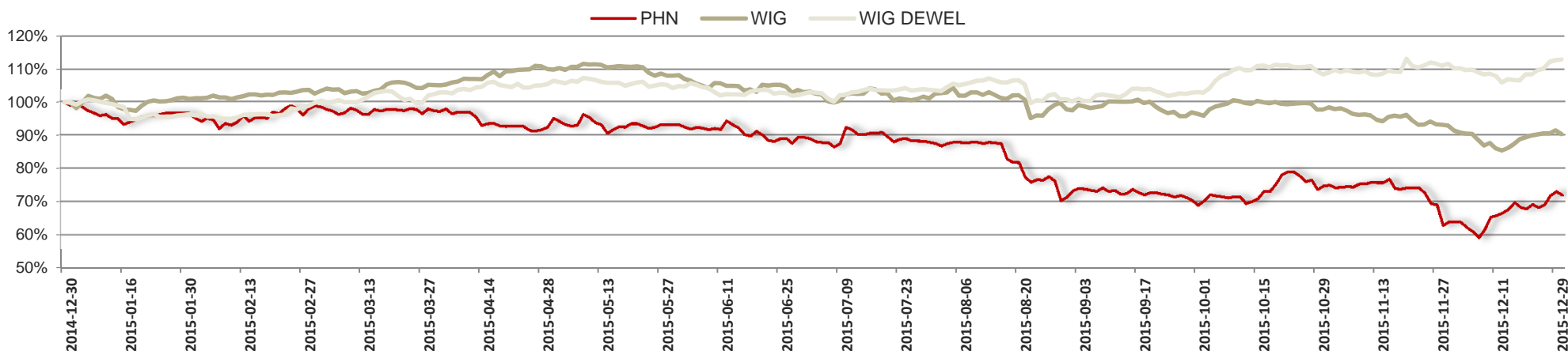
► NOTOWANIA PHN S.A. W LATACH 2013 -2015 ^{1) 2)}



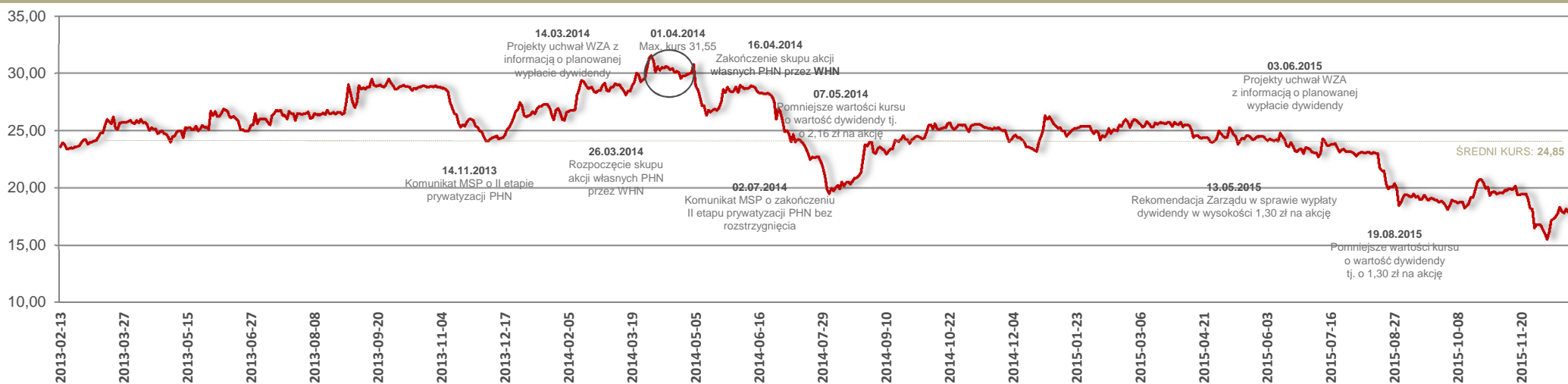
¹⁾ Ceny akcji wg kursów zamknięcia

²⁾ Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.gpwinfostrefa.pl

▶ NOTOWANIA PHN S.A. W 2015 ROKU NA TLE INDEKSÓW GIEŁDOWYCH ^{1) 2)}



▶ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA NA TLE NOTWAŃ PHN S.A. NA GPW W LATACH 2013 - 2015 ^{1) 2)}



¹⁾ Ceny akcji wg kursów zamknięcia

²⁾ Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.gpwinfostrefa.pl

▶ WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY ¹⁾

▪ **ABSORBCJA IV Q 2015 [m²]:** **69.300** 2015: 293.400

▪ **NOWA POWIERZCHNIA IV Q 2015 [m²]:** **43.000** 2015: 277.600

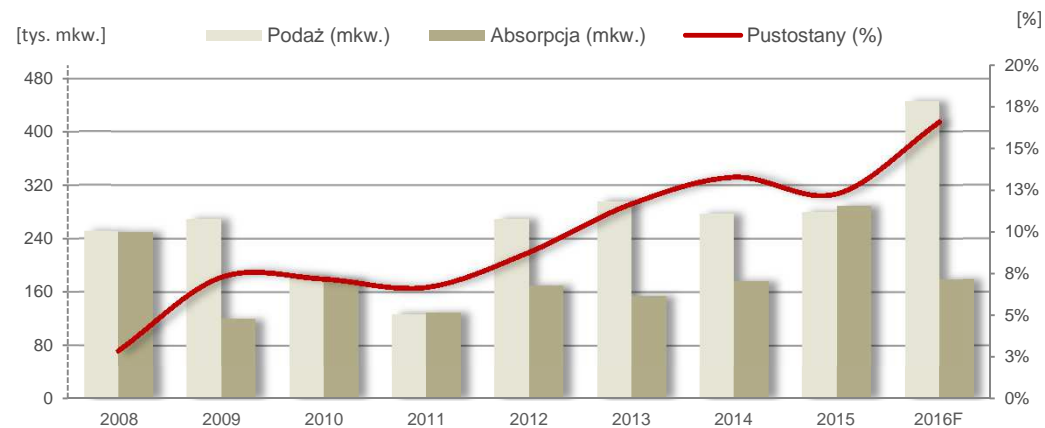
▪ **CAŁKOWITE ZASOBY IVQ 2015 [mln m²]:** **4,68** IIIQ 2015: 4,63

▪ **PUSTOSTANY IV Q 2015 [m²]:** **575.640** IIIQ 2015: 598.000

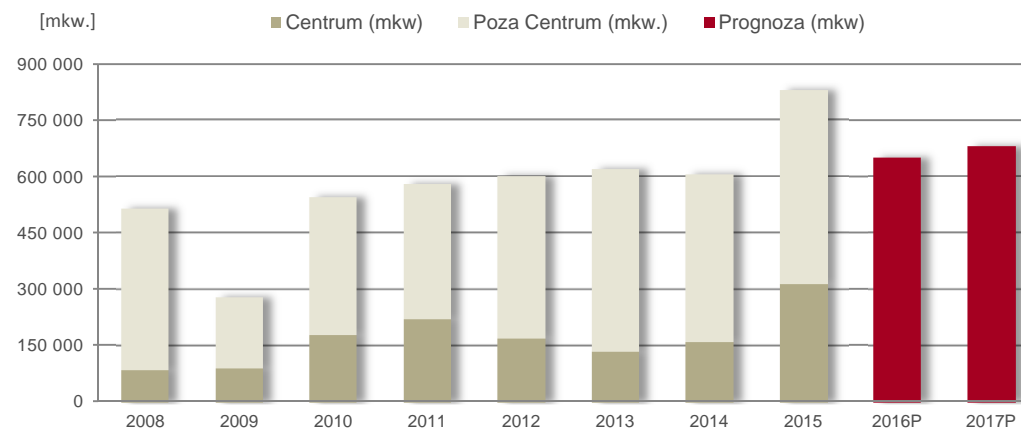
▪ **ŚREDNI STAN PUSTOSTANÓW IVQ 2015 [%]:** **12,3** IIIQ 2015: 12,9

▪ **PRE LET IV Q 2015 [(%) / NOWA POWIERZCHNIA]:** **12** IIIQ 2015: 15

▶ ABSORBCJA NOWEJ POWIERZCHNI I POZIOM PUSTOSTANÓW ¹⁾



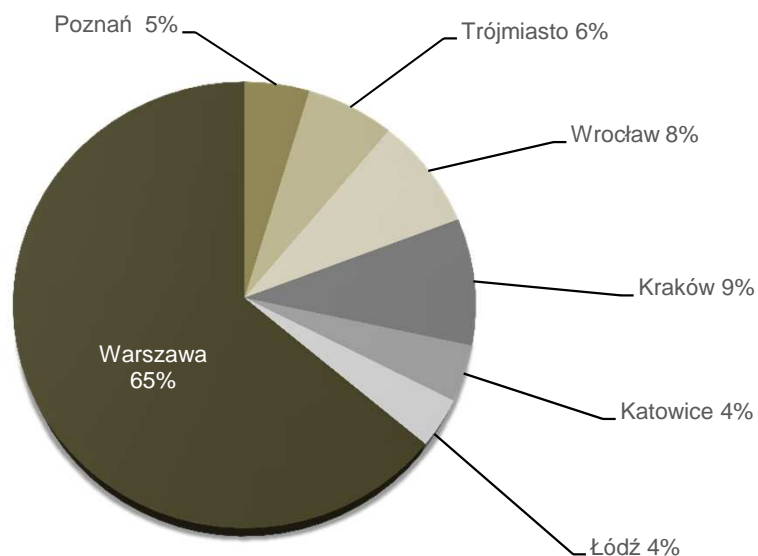
▶ WYNAJEM POWIERZCHNI BIUROWEJ NETTO ¹⁾



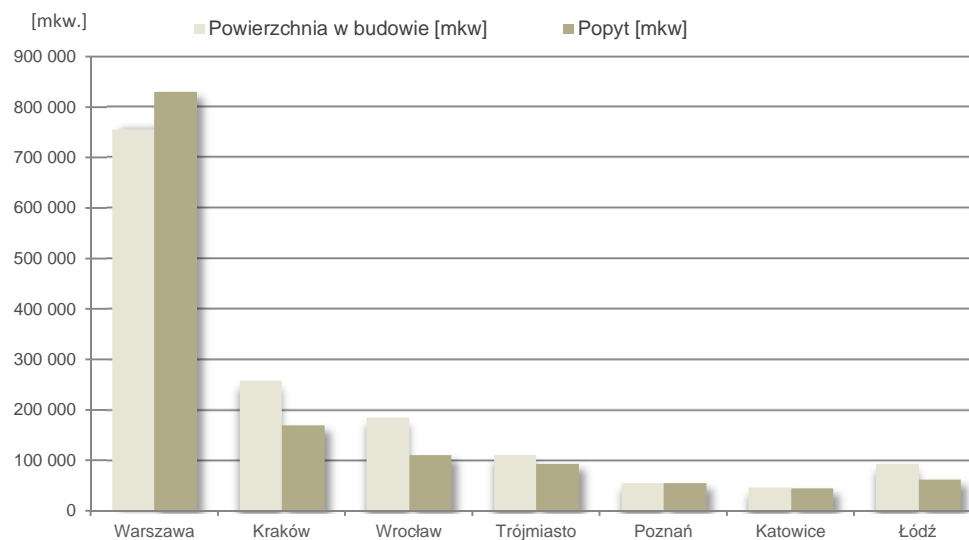
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych portalu CBRE Sp. z o.o.

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m ²]	POPYT [m ²]	STAWKI CZYNSZU [EUR/m ² ./miesiąc]
WARSZAWA	4 660 000	755 100	829 800	12,5 - 23
KRAKÓW	672 000	258 700	171 200	13,5 - 15,5
WROCLAW	596 200	186 400	112 100	12,5 - 16,5
TRÓJMIASTO	463 800	112 300	94 300	13 - 15
POZNAŃ	341 400	57 100	56 100	12,5 - 15,5
KATOWICE	298 000	48 000	45 900	12 - 14
ŁÓDŹ	261 800	94 300	63 600	11,5 - 13,5

► NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



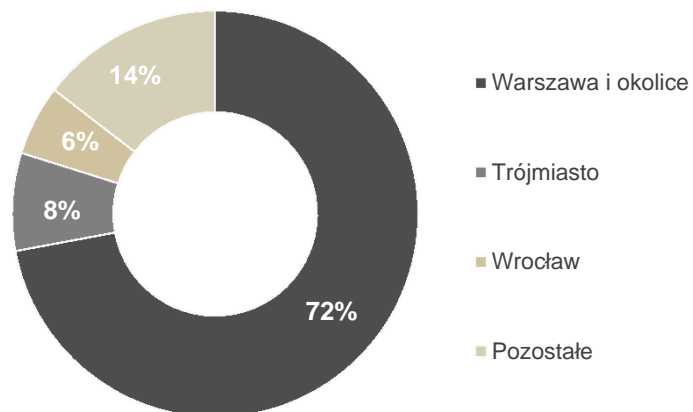
► POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



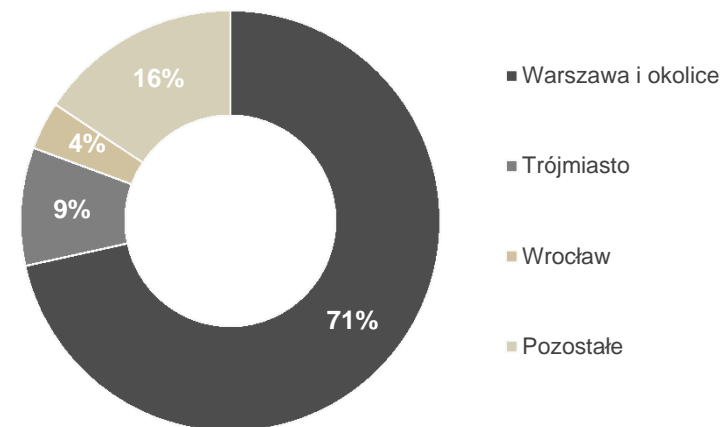
* Źródło: Colliers International, Market Insights Raport roczny 2016

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2015 R.

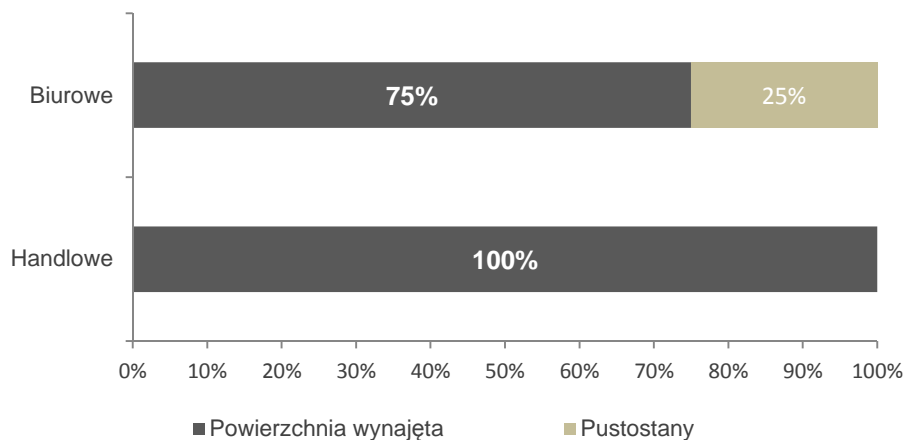
▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI [wartości godziwej]



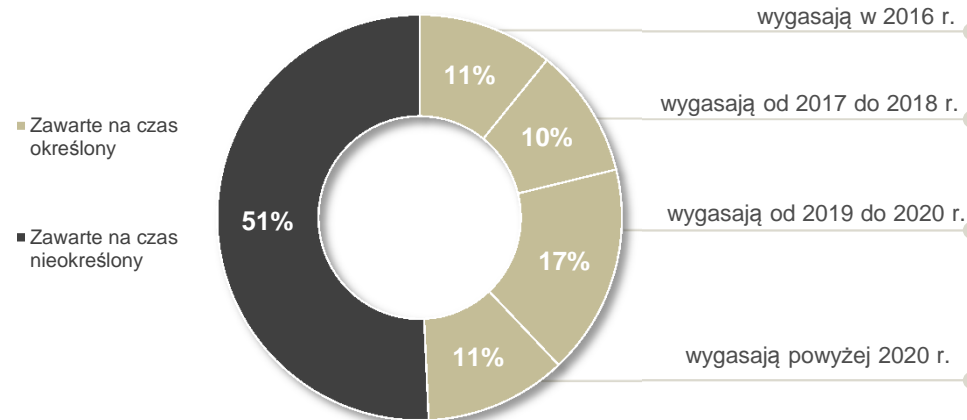
▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY [% wartości godziwej]



▶ STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

[mln PLN]	4Q2015	3Q2015
Przychody ze sprzedaży	44,5	42,2
Koszty działalności	(22,6)	(24,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,9	17,3
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	<i>(2,9)</i>	<i>0,4</i>
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	19,0	17,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,1)	(8,5)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>3,0</i>	<i>0,1</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(10,1)	(8,4)
Wynik netto ze sprzedaży	8,8	8,8
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	8,9	9,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(74,9)	1,4
Pozostałe przychody	12,6	7,9
Pozostałe koszty	(7,0)	(1,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(60,5)	16,5
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(74,9)</i>	<i>(1,4)</i>
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	<i>1,4</i>	<i>-</i>
<i>Odpis wartości firmy</i>	<i>4,0</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>-</i>	<i>(5,1)</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,5</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(10,9)</i>	<i>(1,1)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	9,5	9,4
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>1,4</i>	<i>1,4</i>
<i>Odpis wartości firmy</i>	<i>4,0</i>	<i>-</i>
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	<i>1,4</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>-</i>	<i>(5,1)</i>
Amortyzacja	0,3	0,5
EBITDA	20,1	10,5
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	<i>(2,9)</i>	<i>0,4</i>
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>3,0</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,5</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(10,9)</i>	<i>(1,1)</i>
Skorygowana EBITDA	9,8	9,9

- korekty

[mln PLN]	4Q2015	3Q2015
Przychody ze sprzedaży	34,5	32,5
Koszty działalności	(17,7)	(17,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	16,8	15,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,0)	(6,7)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	3,0	0,1
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(6,6)
Wynik netto ze sprzedaży	7,8	8,6
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	8,7	8,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(74,9)	1,4
Pozostałe przychody	12,6	7,9
Pozostałe koszty	(5,9)	(1,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(60,4)	16,3
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	(74,9)	(1,4)
<i>Odpis wartości firmy</i>	4,0	-
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	1,0	-
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(5,1)
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(10,9)	(1,1)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	11,6	8,8
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	(74,9)	(1,4)
<i>Odpis wartości firmy</i>	4,0	-
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	1,0	-
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(5,1)
Amortyzacja	0,3	0,3
EBITDA	19,8	10,1
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	3,0	0,1
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(10,9)	(1,1)
Skorygowana EBITDA	11,9	9,1

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

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

▶ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

[mln PLN]	4Q2015	3Q2015
Przychody ze sprzedaży	2,0	2,1
Koszty działalności	(1,4)	(1,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,6	0,6
Wynik netto ze sprzedaży	0,6	0,6
Pozostałe koszty	(0,4)	-
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	0,4	-
Wynik z działalności operacyjnej	0,2	0,6
Amortyzacja	-	0,2
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	0,4	-
EBITDA	0,6	0,8
Skorygowana EBITDA	0,6	0,8

▶ NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[mln PLN]	4Q2015	3Q2015
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	(2,2)	(0,9)
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,0)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,5	-
Wynik z działalności operacyjnej	(2,9)	(0,9)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(2,4)	(0,9)
EBITDA	(2,9)	(0,9)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,5	0,0
Skorygowana EBITDA	(2,4)	(0,9)

- 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

