Polski Holding Nieruchomości S.A.

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2015 rok

Prezentacja

Warszawa, 16 marca 2016 r.

UCZESTNICY DZISIEJSZEGO SPOTKANIA

Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Z-ca Dyrektora Biura Rachunkowości i Finansów
Maciej Jankiewicz	**Zbigniew Kulewicz**	**Zbigniew Zawadzki**

AGENDA

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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 Pocztą Polską 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 Lebiedzińskiego, 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

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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:** 115.801m^2

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (**99,3%**)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (**0,7%**)

AKWIZYCJE 2015:
2 nieruchomości o łącznej wartości 196,6 mln PLN

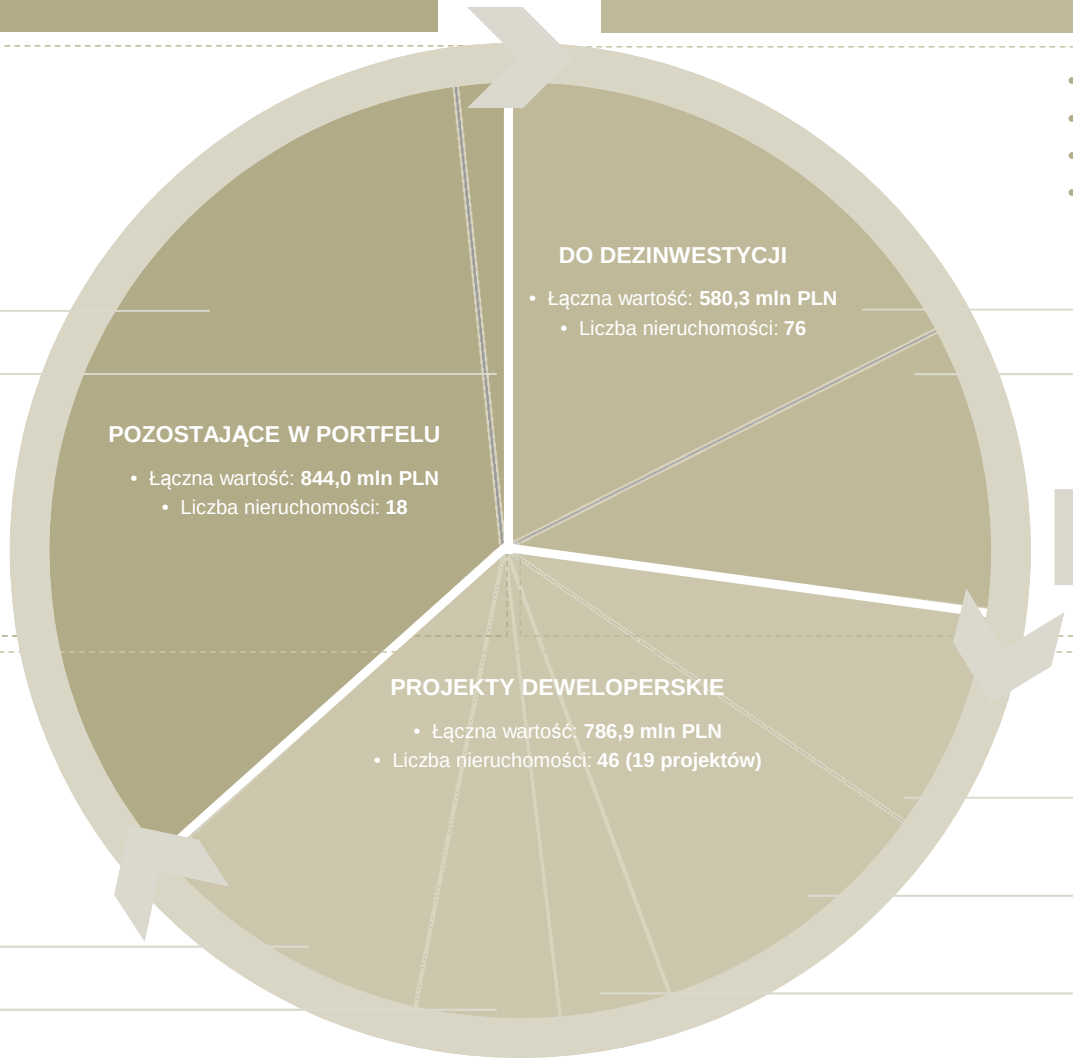
DO DEZINWESTYCJI

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

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (**76,39%**)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (**23,61%**)

DEZINWESTYCJE 2015:
27 nieruchomości o łącznej wartości 95,6 mln PLN



PROJEKTY DEWELOPERSKIE

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 786,9 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 46 (19 projektów)
- **NOI 2015:** 11,93mln PLN (**YIELD:** 1,52%)
- **GLA:** 161.904 m^2 ; **GRUNT:** 2.128.396 m^2

MIESZKANIOWE (**28,66%**)

LOGISTYCZNE (**14,27%**)

BIUROWE (**22,08%**)

MIX (**26,31%**)

HANDLOWE (**8,68%**)

1) Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej

DEZINWESTYCJE I AKWIZYCJE

DEZINWESTYCJE

Kontynuacja programu dezinwestycji

- W 2015 roku zostały podpisane umowy przyrzeczone na zbycie 11 nieruchomości: Aldony 19, Francuska 2, Gruzińska 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 (łączna wartość: 30,9 mln PLN).
- Ponadto do chwili obecnej podpisano umowy przyrzeczone na zbycie części kolejnych 3 nieruchomości: Łężyca, Parzniew - działki drogowe, Podchorążych 39A - miejsce parkingowe (łączna wartość: 1,4 mln PLN).
- Zawartych jest również 10 umów przedwstępnych i warunkowych sprzedaży: Filtrowa 47, Humańska 10, Racławicka 126, Willowa 7, Zawrat 4, Wiejska 20, Konstancińska 13, Prądzyńskiego 21, Hotel Świebodzin, Hotel Pruszków (łączna wartość: 63,3 mln PLN).

„Prestiżowe Lokalizacje" w ramach dezinwestycji

- 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 przyrzeczone umowy sprzedaży dla 3 nieruchomości objętych programem „Prestiżowe Lokalizacje": Aldony 19, Francuska 2 oraz Gruzińska 3.
- Zarząd obecnie, na podstawie założonych kryteriów, weryfikuje segmentację nieruchomości. W efekcie powyższej weryfikacji mogą zostać dokonane przeklasyfikowania nieruchomości pomiędzy poszczególnymi segmentami.

AKWIZYCJE

Akwizycje zrealizowane

- W lipcu 2015 roku PHN S.A. nabył biurowiec Andersia Business Center, położony w centralnej lokalizacji w Poznaniu. Jest to nowoczesny budynku klasy A, o powierzchni najmu brutto około 14 tys. m^2, 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).

Akwizycje planowane

- 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. m^2, 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 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. m^2 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.	**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)	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

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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													

Polski Holding Nieruchomości S.A.

1 FOKSAL CITY

PROJEKT ZAKOŃCZONY

ul. KRYWULTA 2

GŁÓWNE ATUTY:

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

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA**: 3.340 m^2
- **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 m^2
- **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 m^2 GLA a następnie oddano w najem Poczcie Polskiej S.A. i spółkom z jej grupy kapitałowej około 18.500 m^2 powierzchni biurowej. Na koniec 2015 roku poziom wynajęcia wyniósł około 70%.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

3 RETKINIA RETAIL HUB

PROJEKT ZAKOŃCZONY

RETKINIA, ŁÓDŹ

GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Supermarket spożywczy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA**: 1.181 m^2
- **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 m^2
- **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 m^2. Do tej pory zakończony został I etap ok. 19.500 m^2, w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16.100 m^2. **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 m^2 (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 m^2 GLA** w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę jest objęte łącznie około 56.000 m^2 GLA.

6 YACHT PARK

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

ul. HRYNIEWICKIEGO 10, GDYNIA

GŁÓWNE ATUTY:

- **Doskonała lokalizacja**
- Biura/Mieszkania/Handel

PODSTAWOWE PARAMETRY:

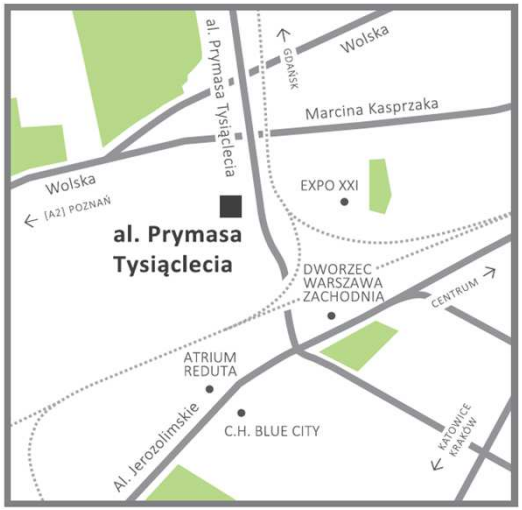
- **GLA**: 71.000 m^2 / **PUM**: 122.000 m^2
- **Rozpoczęcie**: 2Q 2016 (I etap)
- **Zakończenie**: 3Q 2017 (I etap)
- **Łączny Capex**: 1.250 mln PLN

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 Molo 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:

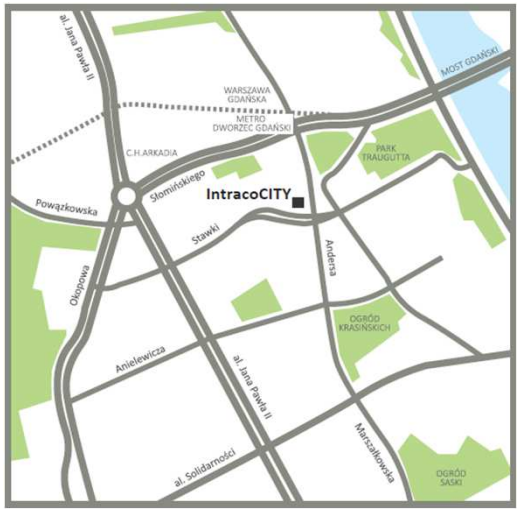
- **PUM**: 25.100 m^2/ **GLA**: 10.000 m^2
- **Rozpoczęcie**: 3Q 2016
- **Zakończenie**: 2020
- **Capex**: 187 mln PLN

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 m^2. **Opracowano również wstępną koncepcję budynku biurowego** o powierzchni GLA 17.000 m^2.

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 m^2 (I) / 28.000 m^2 (II)
- **Rozpoczęcie**: 4Q 2016 (I etap)
- **Zakończenie**: 3Q 2018 (I etap)
- **Capex**: 325 mln PLN

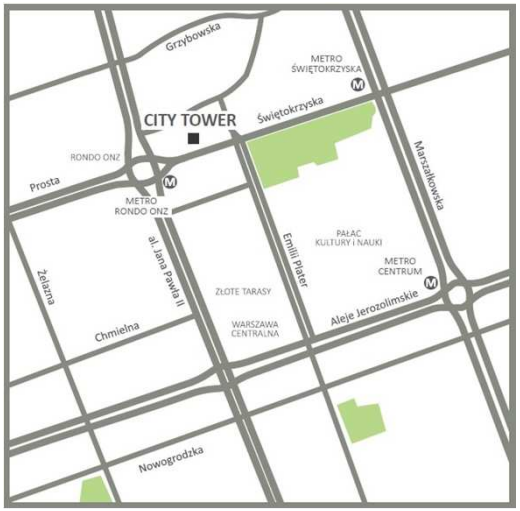
STATUS PRAC:

- 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.**

Polski Holding Nieruchomości S.A.

9 CITY TOWER

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



ul. ŚWIĘTOKRZYSKA 36

GŁÓWNE ATUTY:

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

PODSTAWOWE PARAMETRY:

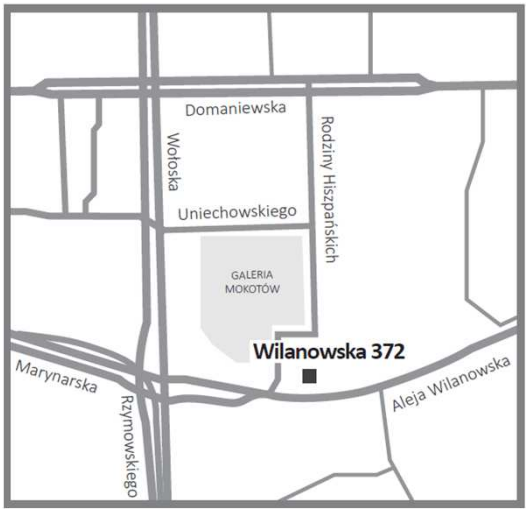
- **GLA**: 40.000 m^2
- **Rozpoczęcie**: 2017
- **Zakończenie**: 2021
- **Capex**: 400 mln PLN

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 m^2 / 9.000 m^2
- **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 m^2
- **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 m^2 / **PUM**: 280.000 m^2
- **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).**

Polski Holding Nieruchomości S.A.

13 LEWANDÓW PROJEKT MIESZKANIOWY

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

LEWANDÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Kompleks handlowo-mieszkaniowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA**: 30.000 m^2
- **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

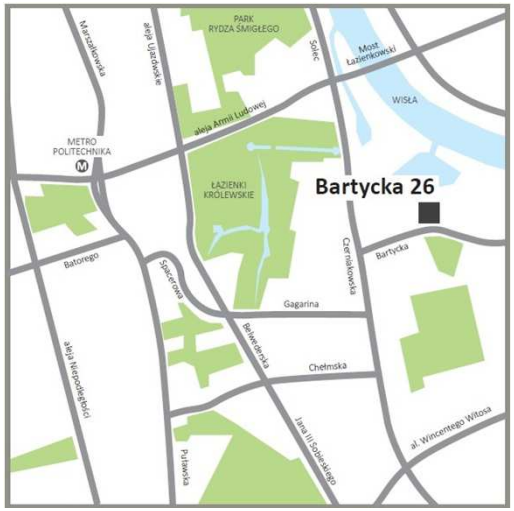
STATUS PRAC:

- 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.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

15 BARTYCKA REATIL HUB

PROJEKT PLANOWANY



ul. BARTYCKA 26

GŁÓWNE ATUTY:

- **Doskonała lokalizacja**
- Kompleks mieszkaniowo-handlowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

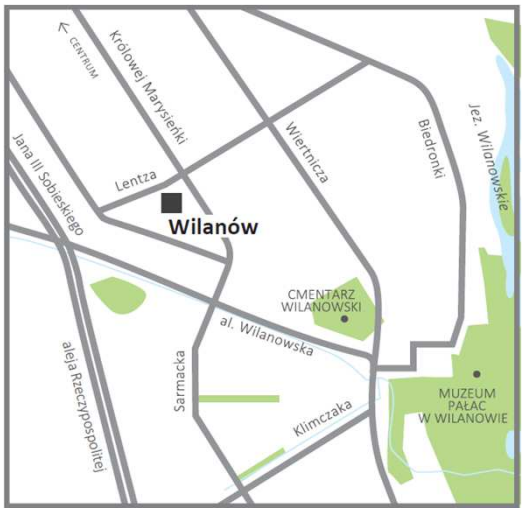
- **PUM**: 40.000 m² / **GLA**: 19.000 m²
- **Rozpoczęcie**: 2018
- **Zakończenie**: 2021
- **Łączny Capex**: 290 mln PLN

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:

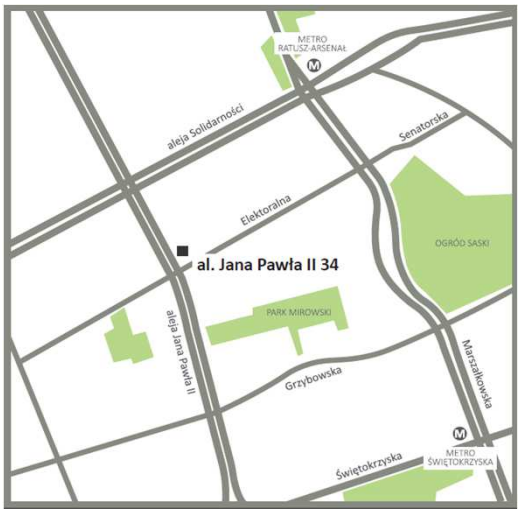
- **PUM**: 52.000 m²
- **Rozpoczęcie**: 2018
- **Zakończenie**: 2024
- **Łączny Capex**: 250 mln PLN

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 m^2
- **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 m^2.

18 INSTALATORÓW 7C

PROJEKT PLANOWANY

ul. INSTALATORÓW 7C

GŁÓWNE ATUTY:

- **Atrakcyjna lokalizacja**
- Osiedle mieszkaniowe

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **PUM**: 4.000 m^2
- **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 m^2.

Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za 2015 r.:

3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A.

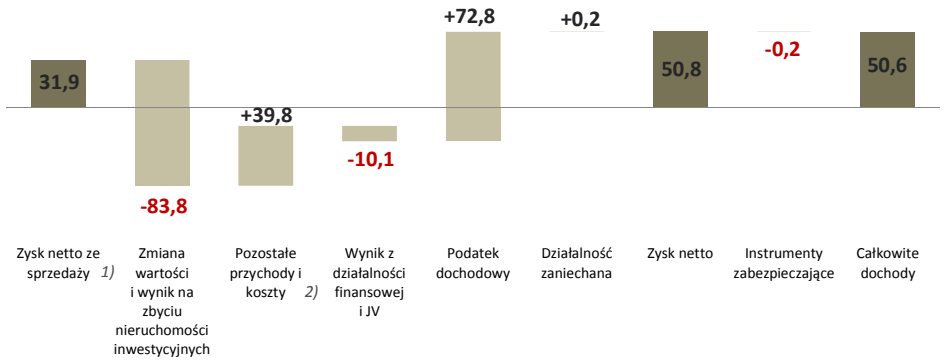
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

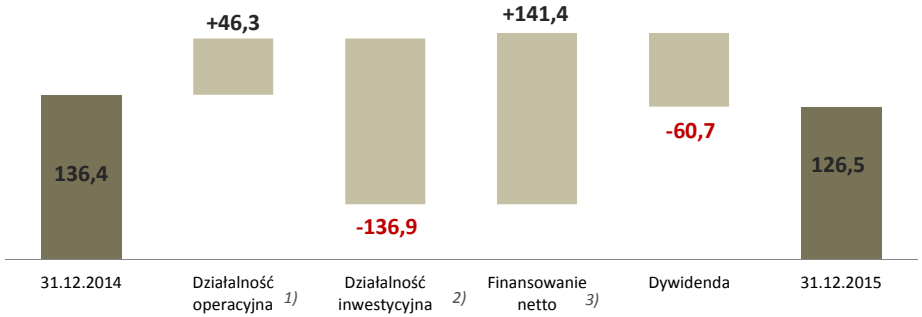
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[mln PLN]



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]

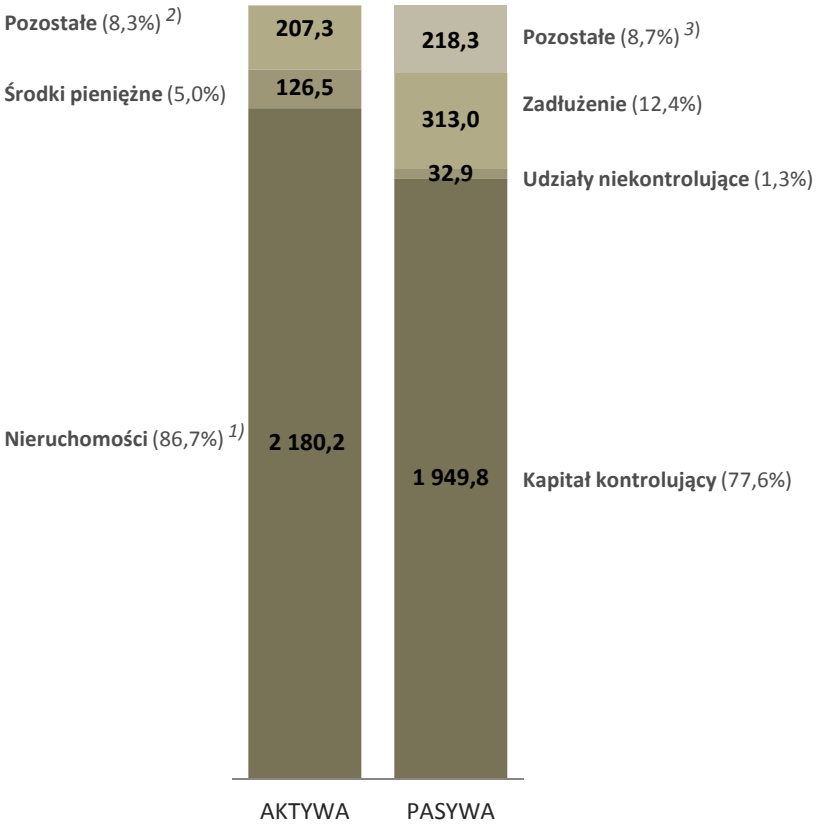


1) skorygowana EBITDA 32,5 mln PLN, w tym z działalności zaniechanej 0,2 mln PLN, restrukturyzacja 4,0 mln PLN, kapitał obrotowy z dz. deweloperskiej +19,5 mln PLN, pozostałe kapitały obrotowe -4,0 mln PLN, podatek dochodowy -6,0 mln PLN

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]



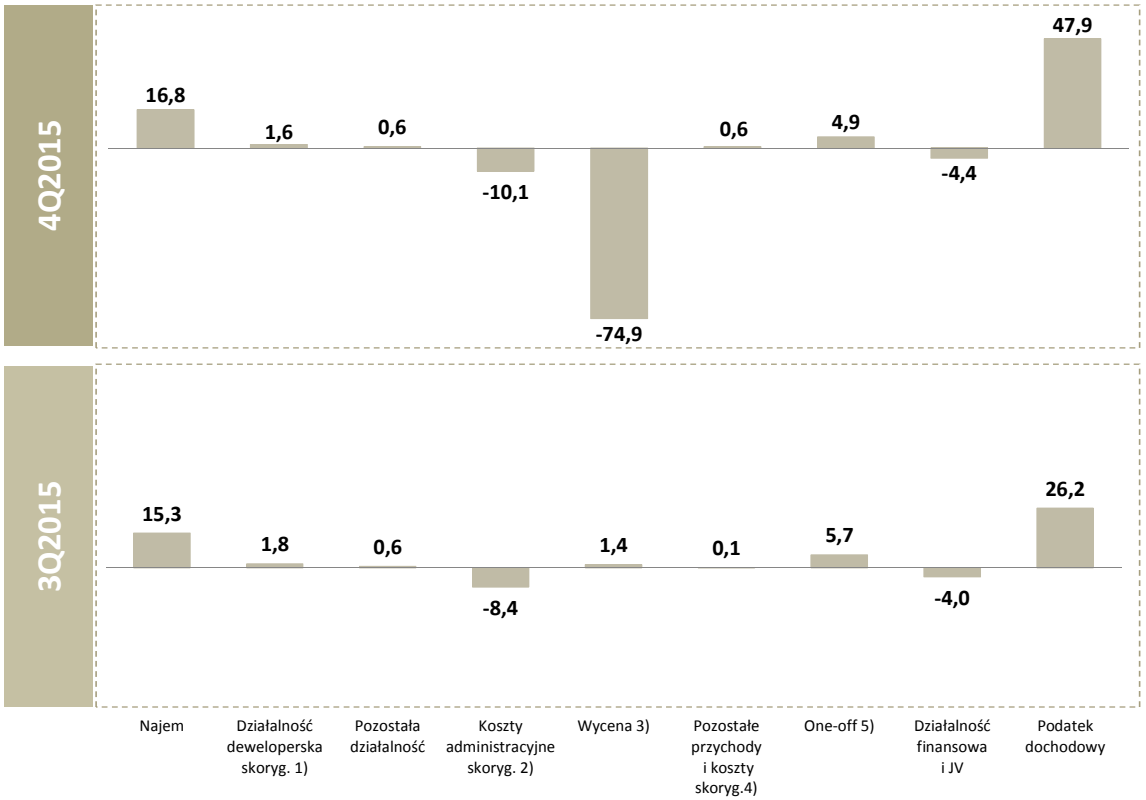
1) nieruchomości inwestycyjne: 2 015,4 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 62,2 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 44,8 mln PLN, do sprzedaży: 57,8 mln PLN

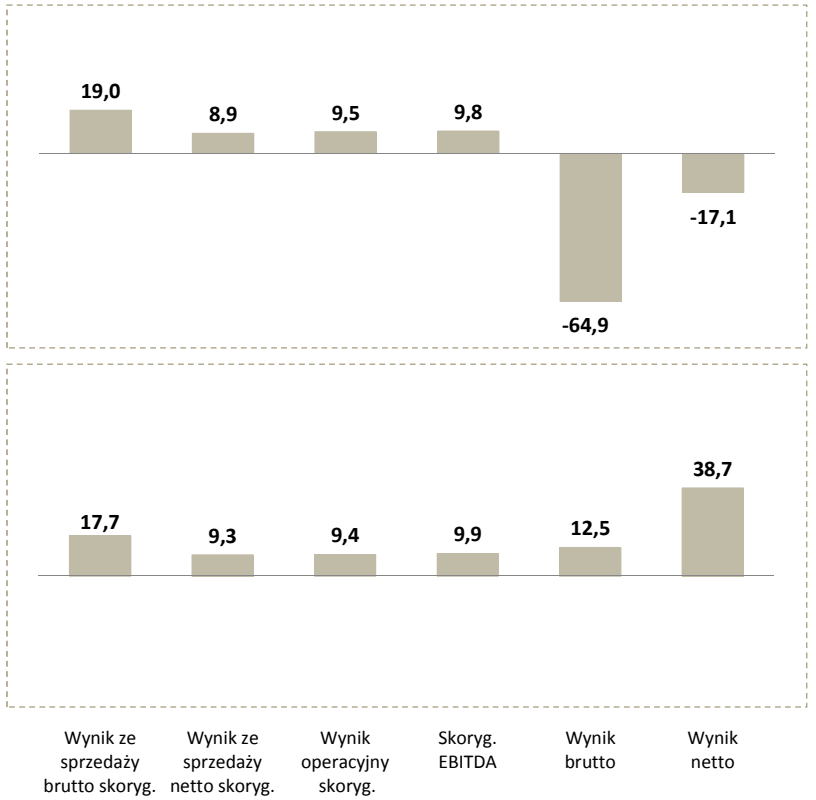
2) w tym należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 121,4 mln PLN, głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK: 97,6 mln PLN, odroczony podatek dochodowy: 47,5 mln PLN, inwestycje w JV: 26,2 mln PLN

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

[mln PLN]



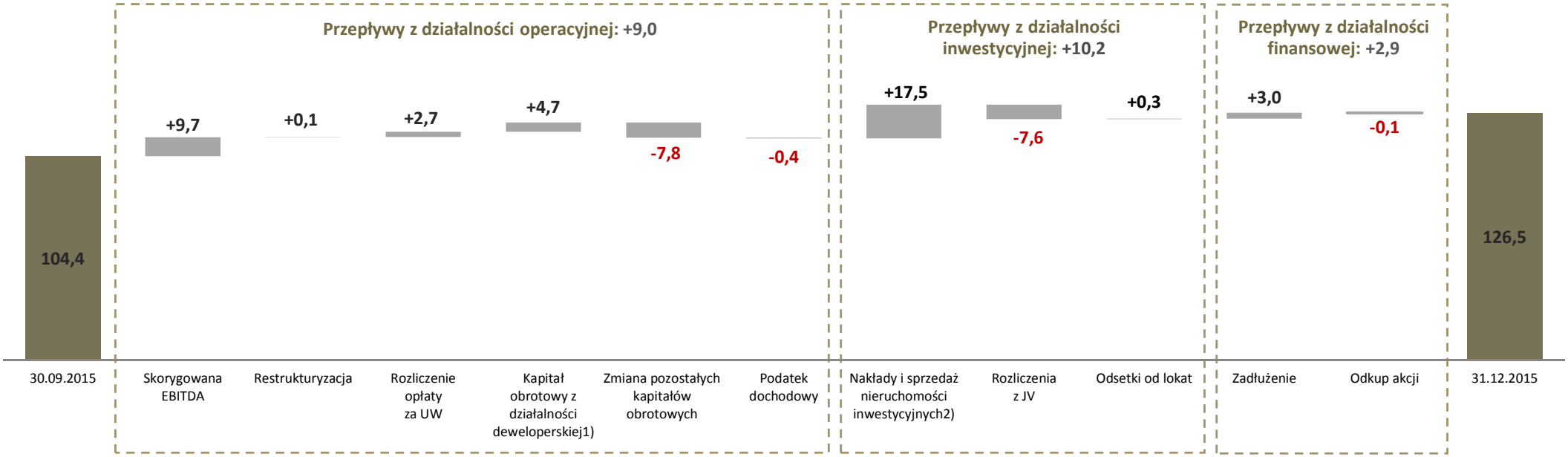


- Wyższy wynik z najmu głównie w efekcie komercjalizacji zrealizowanych projektów deweloperskich Domaniewska, Krywulta.
- Stabilne liczba zawieranych umów ostatecznych (4Q: 26 szt., 3Q: 25 szt.). Niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (4Q: 13 szt., 3Q: 20 szt.) w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży 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 poziom 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 odpraw dla zwalnianych pracowników (4Q: 0,5 mln PLN, 3Q:0),
5) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycje 1, 2, 4

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

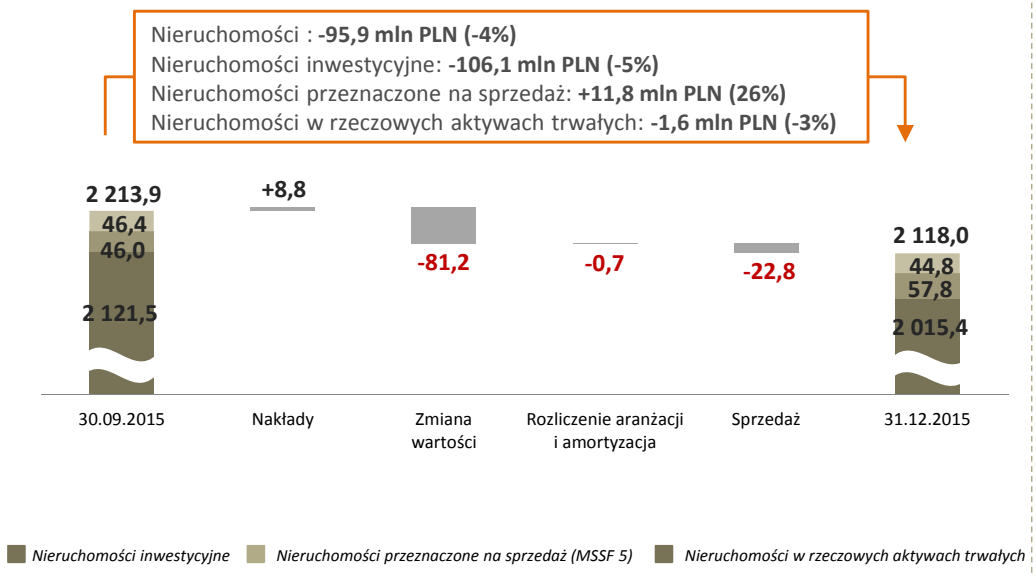
[mln PLN]



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

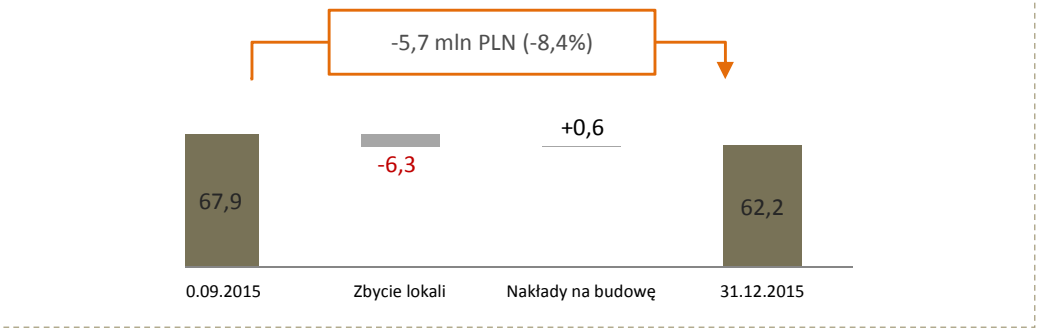
- Zwiększenie środków pieniężnych o 22,1 mln PLN (21%).
- Pozytywny wpływ
  - wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (9,7 mln PLN),w tym z działalności zaniechanej -0,1 mln PLN
  - zwrotu 3,1 mln PLN PCC związanego z restrukturyzacją GK, pomniejszonego o zapłatę bieżących kosztów (-3,0 mln 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



- 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

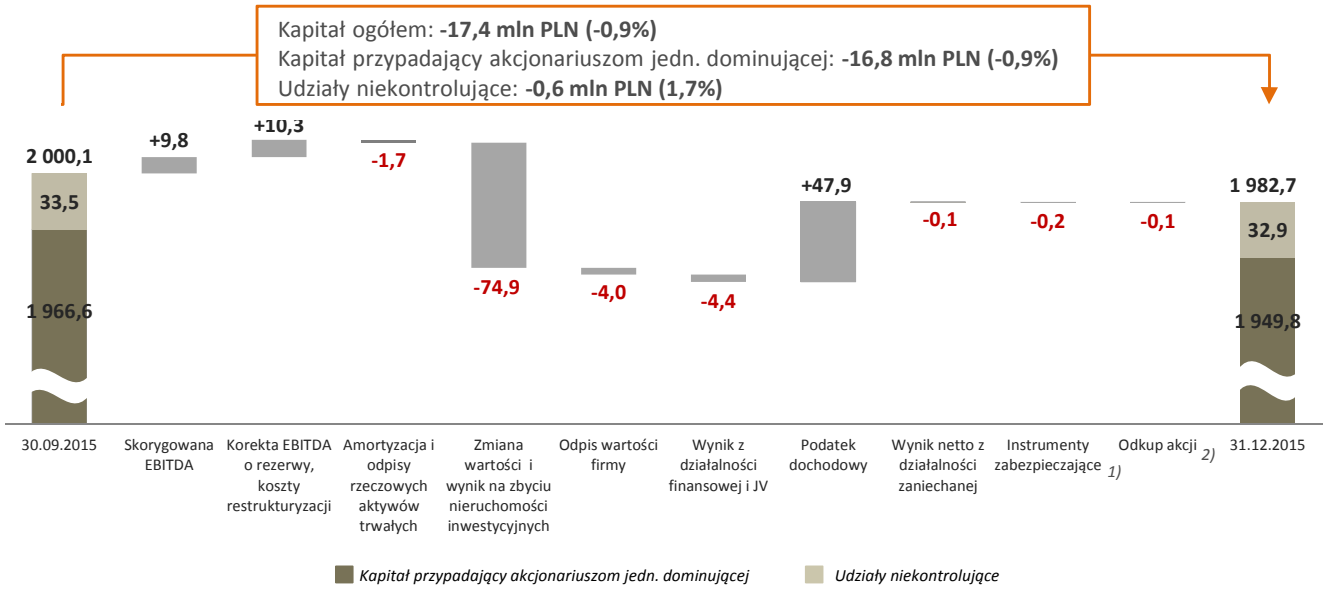


- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (4Q20215: 26, 3Q2015: 25).
- 0,6 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia.
- Na 31.12.2015 w zapasie pozostawało 42 wybudowanych lokali, w tym 19 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

KAPITAŁ WŁASNY i ZADŁUŻENIE

[mln PLN]

Kapitał własny

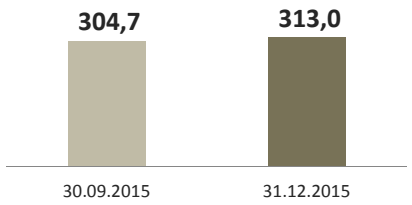


1) wyceny pochodnych instrumentów finansowych uznanych za instrumenty zabezpieczające w ramach stosowania rachunkowości zabezpieczeń
2) odkupu akcji od akcjonariuszy mniejszościowych

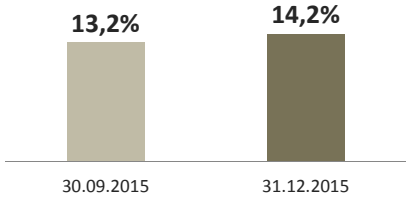
- Zmniejszenie kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie straty netto (-16,8 mln PLN) częściowo skompensowane emisją akcji PHN za objęte akcje w spółkach zależnych oraz odkup akcji (0,6 mln PLN).
- Zmniejszenie udziałów niekontrolujących w efekcie straty netto (-0,5 mln PLN)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

Zadłużenie i LTV

Zadłużenie
[mln PLN]



LTV (zadłużenie do wartości godziwej nieruchomości)
[%]



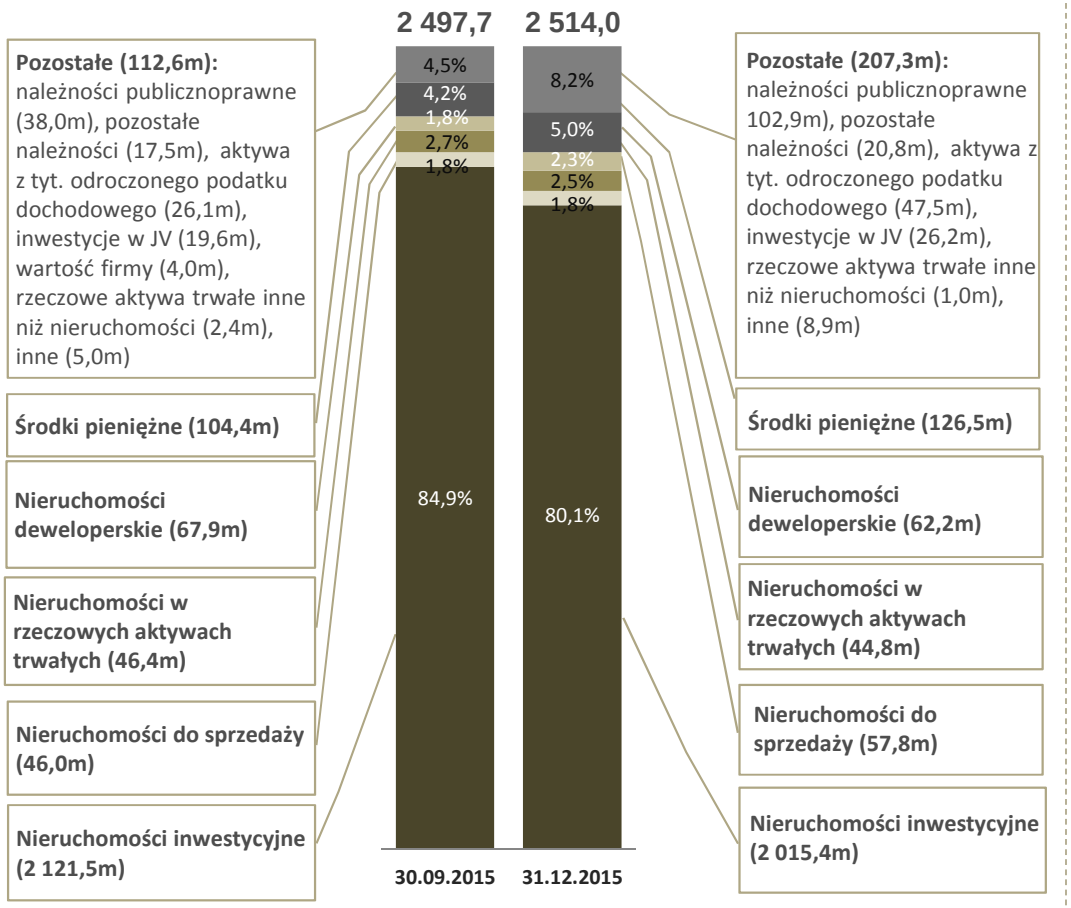
- Zadłużenie z tytułu kredytów 312,4 mln PLN, w tym 74% w EUR (230,3 mln PLN) i 26% w PLN (82,1 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,6 mln PLN
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada
- Wzrost zadłużenia o 8,3 mln PLN,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

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

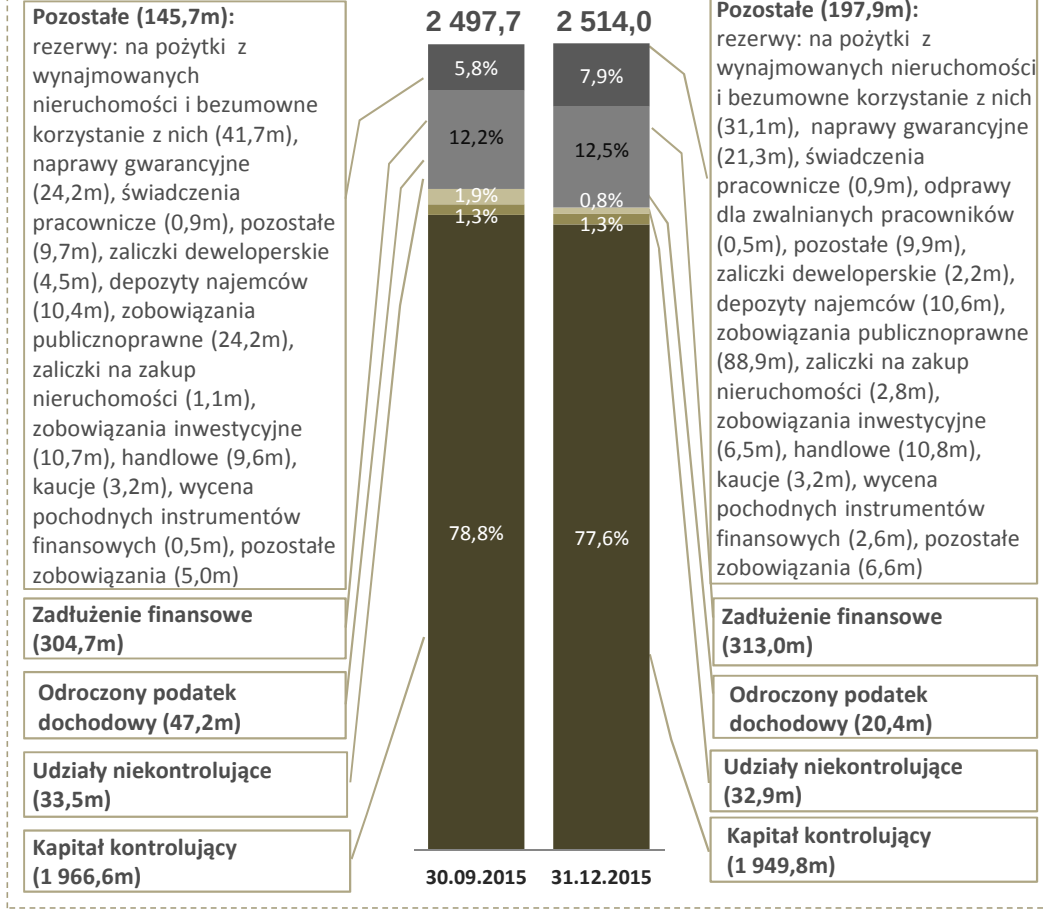
[mln PLN]

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

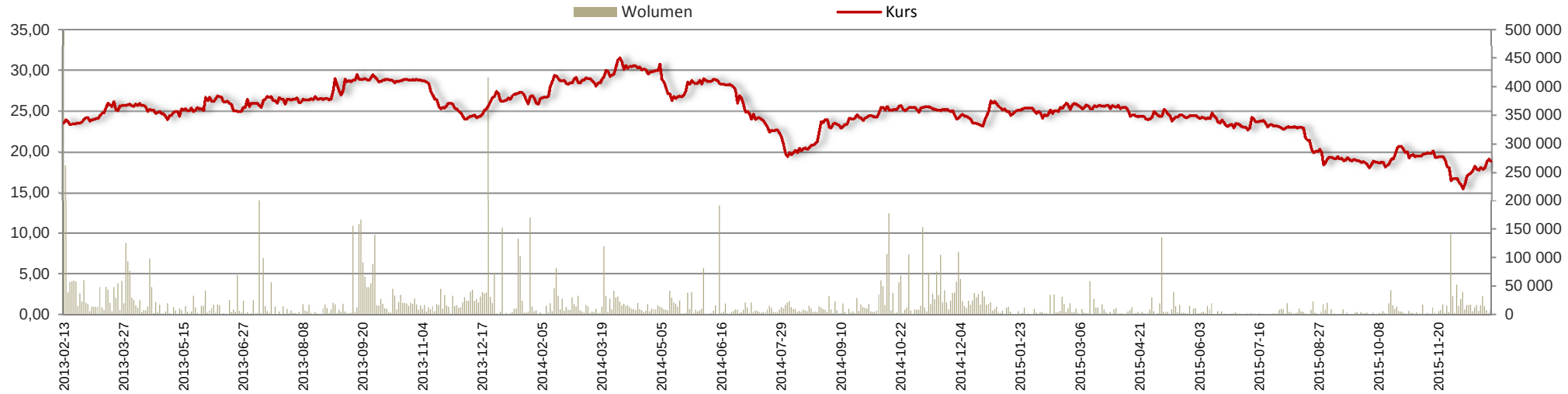
Polski Holding Nieruchomości S.A.

KURS AKCJI POLSKIEGO HOLDINGU 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

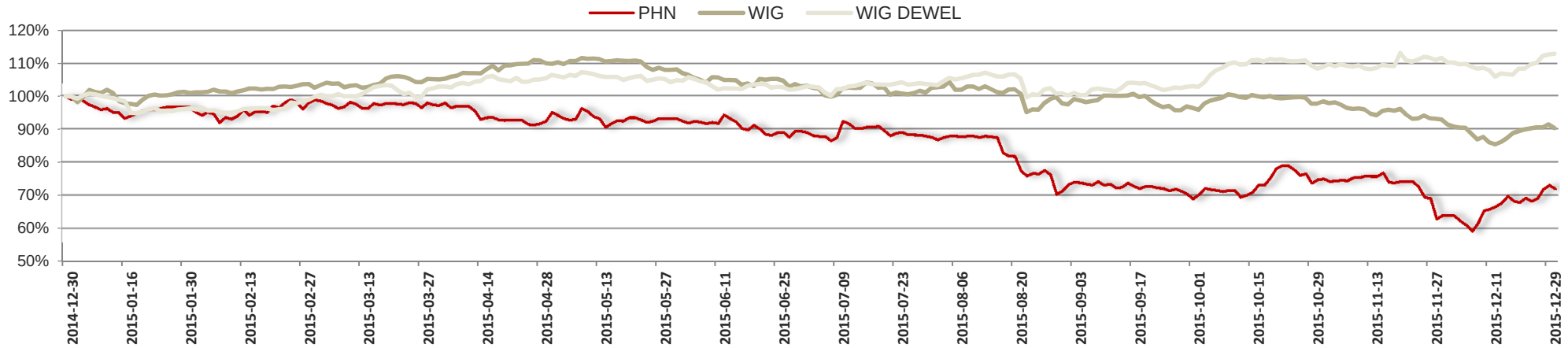
NOTOWANIA PHN S.A. W LATACH 2013 -2015 1) 2)



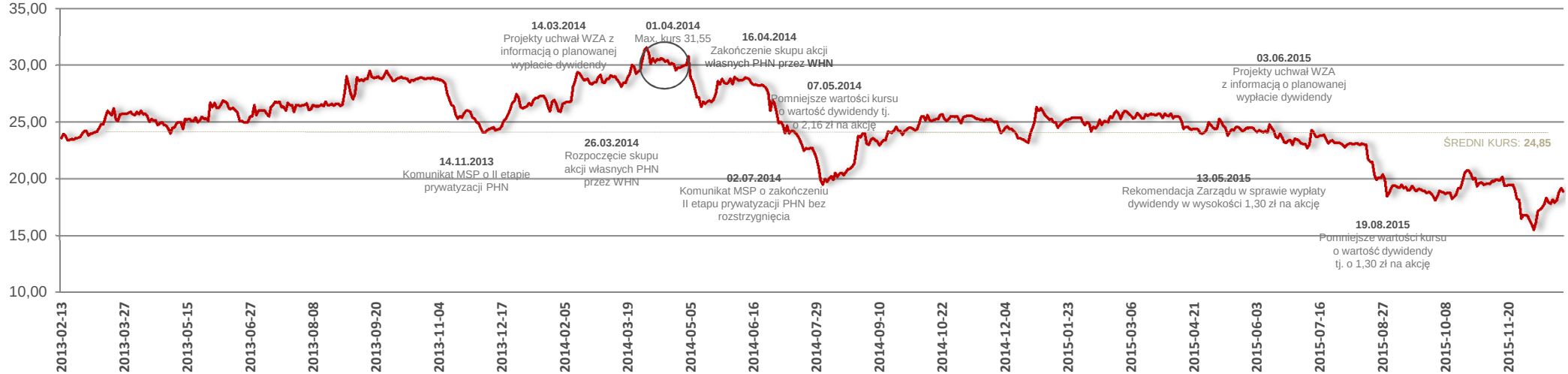
1) *Ceny akcji wg kursów zamknięcia* 2) *Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.gpwinfostrefa.pl*

KURS AKCJI POLSKIEGO HOLDINGU NIERUCHOMOŚCI S.A.

NOTOWANIA PHN S.A.W 2015 ROKU NA TLE INDEKSÓW GIEŁDOWYCH [1) 2)]



NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA NA TLE NOTOWAŃ PHN S.A. NA GPW W LATACH 2013 - 2015 [1) 2)]



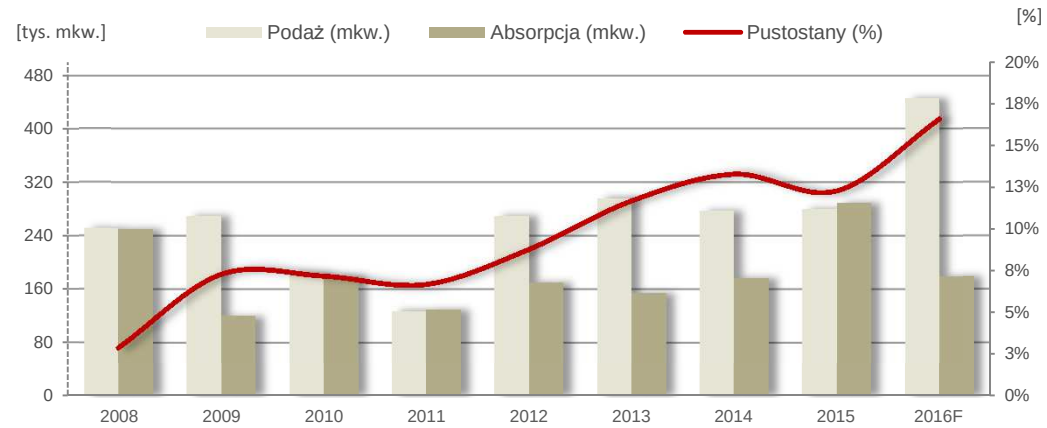
[1)] *Ceny akcji wg kursów zamknięcia* [2)] *Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.gpwinfostrefa.pl*

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – PERSPEKTYWY *

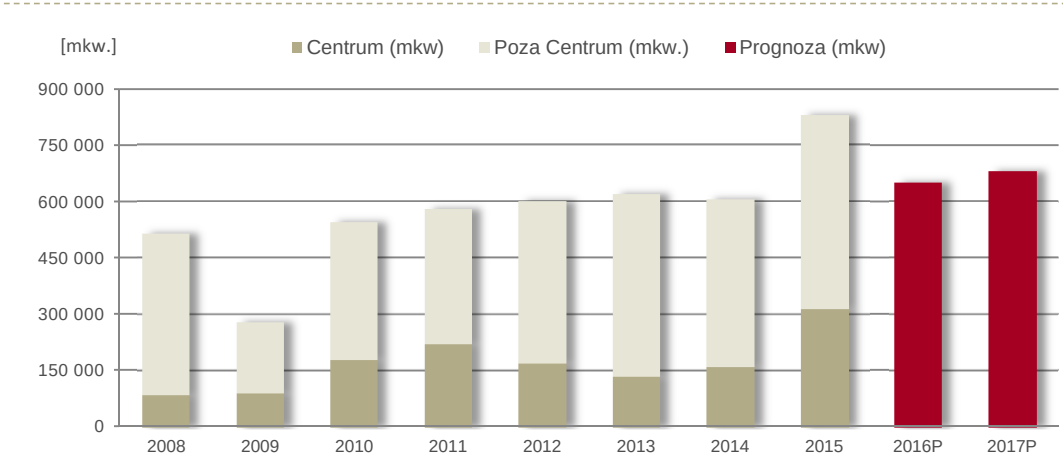
WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY 1)

- **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)

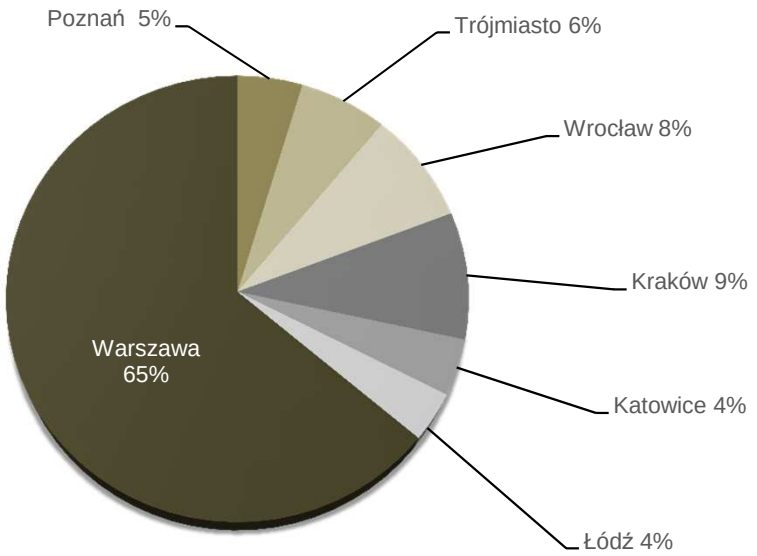


** Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych portalu CBRE Sp. z o.o.*

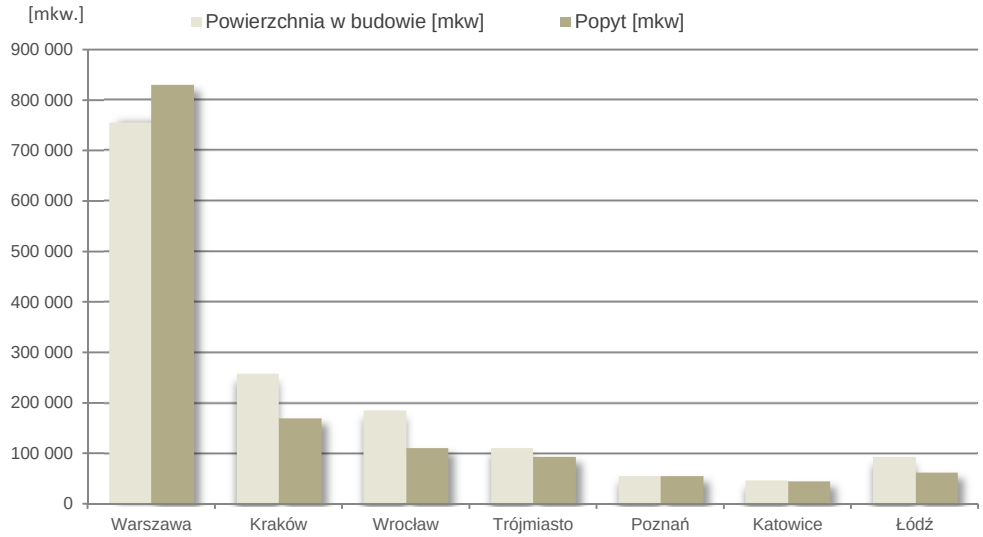
POLSKI RYNEK BIUROWY

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m²]	POPYT [m²]	STAWKI CZYNSZU [EUR/m²./miesiąc]
WARSZAWA	4 660 000	755 100	829 800	12,5 - 23
KRAKÓW	672 000	258 700	171 200	13,5 - 15,5
WROCŁAW	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

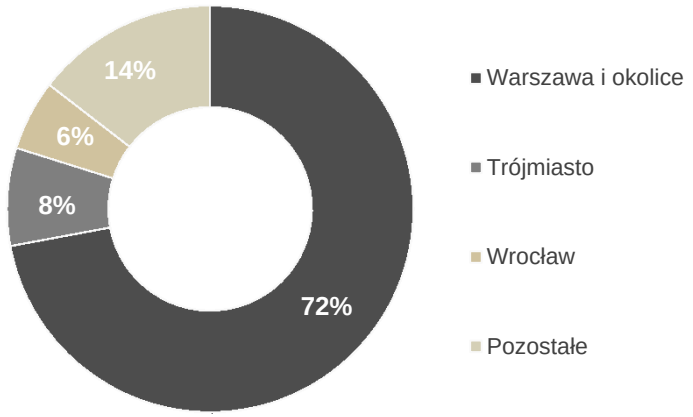


** Źródło: Colliers International, Market Insights Raport roczny 2016*

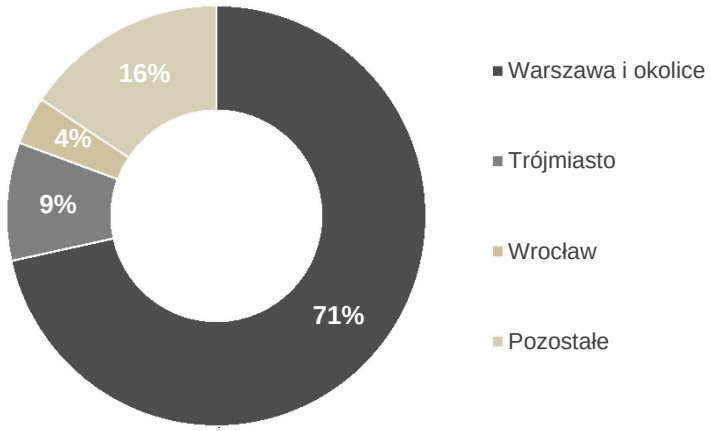
STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2015 R.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

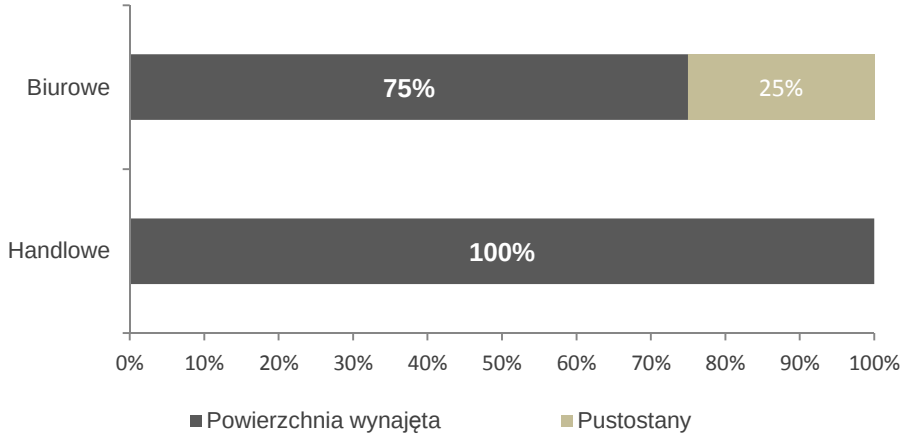
STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI
[wartości godziwej]



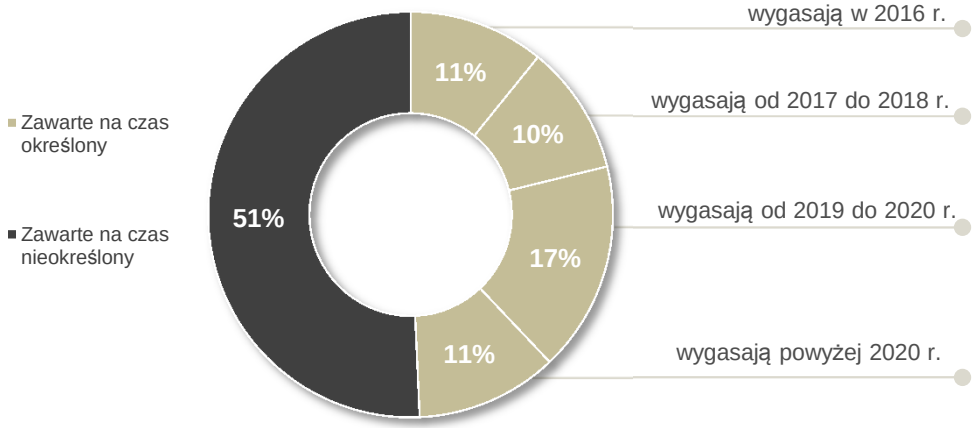
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY
[% wartości godziwej]



STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU
[% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY
[% GLA]



DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

Polski Holding Nieruchomości S.A.

[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**
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania	*(2,9)*	*0,4*
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	**19,0**	**17,7**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,1)	(8,5)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	*3,0*	*0,1*
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**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*(74,9)*	*(1,4)*
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	*1,4*	*-*
Odpis wartości firmy	*4,0*	*-*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*-*	*(5,1)*
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*0,5*	*-*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(10,9)*	*(1,1)*
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**9,5**	**9,4**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*1,4*	*1,4*
Odpis wartości firmy	*4,0*	*-*
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	*1,4*	*-*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*-*	*(5,1)*
Amortyzacja	0,3	0,5
EBITDA	**20,1**	**10,5**
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania	*(2,9)*	*0,4*
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	*3,0*	*0,1*
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*0,5*	*-*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(10,9)*	*(1,1)*
Skorygowana EBITDA	**9,8**	**9,9**

- korekty

NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[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)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	*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**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*(74,9)*	*(1,4)*
Odpis wartości firmy	*4,0*	*-*
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	*1,0*	*-*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*-*	*(5,1)*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(10,9)*	*(1,1)*
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**11,6**	**8,8**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*(74,9)*	*(1,4)*
Odpis wartości firmy	*4,0*	*-*
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	*1,0*	*-*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*-*	*(5,1)*
Amortyzacja	0,3	0,3
EBITDA	**19,8**	**10,1**
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	*3,0*	*0,1*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(10,9)*	*(1,1)*
Skorygowana EBITDA	**11,9**	**9,1**

- korekty

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**
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania	*(2,9)*	*0,4*
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**
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania	*(2,9)*	*0,4*
Skorygowana EBITDA	**(0,3)**	**0,9**

- korekty

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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)	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,4	-
Wynik z działalności operacyjnej	**0,2**	**0,6**
Amortyzacja	-	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	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)
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*0,5*	-
Wynik z działalności operacyjnej	**(2,9)**	**(0,9)**
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**(2,4)**	**(0,9)**
EBITDA	**(2,9)**	**(0,9)**
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*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