

Pierwsza oferta publiczna akcji PHN publikacja prospektu emisyjnego

Konferencja prasowa, 23 stycznia 2013 r.



Ministerstwo
Skarbu
Państwa



Agenda



Ministerstwa
Skarbu
Państwa

Akcjonariat
Obywatelski

- Informacje o ofercie
- Spółka
- Przewagi konkurencyjne
- Informacje finansowe



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Warunki oferty

Oferta prowadzona w ramach **Akcjonariatu Obywatelskiego**



Ministerstwo
Skarbu
Państwa

Akcjonariat
Obywatelski

Cena maksymalna akcji: 26 zł

Emitent	■ Polski Holding Nieruchomości S.A.
Akcjonariusz Sprzedający	■ Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej
Przedmiot oferty	■ Do 10.846.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda (25% istniejących akcji Spółki („Akcje Oferowane”))
Kategorie inwestorów	■ Do 15% ostatecznej liczby akcji w ofercie oferowanych inwestorom indywidualnym (z możliwością zwiększenia do 25%) ¹ ■ Pozostałe akcje w ofercie oferowane inwestorom instytucjonalnym
Zapisy i przydział dla inwestorów indywidualnych	■ Tylko 1 zapis na maksymalnie 1 500 akcji ■ Przydział nastąpi zgodnie z zasadą maksymalnego przydziału ²
Stabilizacja	■ Nie więcej niż 10% Akcji Sprzedawanych; działania stabilizacyjne do 30 dni od dnia pierwszego notowania akcji na GPW
Oferujący	■ DM PKO Banku Polskiego
Globalni Współkoordynatorzy i Współprowadzący Księgę Popytu	   
Współprowadzący Księgę Popytu	   

- 1 Akcjonariusz Sprzedający zastrzega sobie dyskrecyjne prawo do zmiany liczby akcji oferowanych inwestorom indywidualnym o nie więcej niż 10% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty do nie więcej niż 25% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty w przypadku złożenia przez Inwestorów Indywidualnych ważnych zapisów na Akcje Oferowane obejmujących łącznie większą liczbę Akcji Oferowanych niż 15%. Akcjonariusz Sprzedający może podjąć powyższą decyzję nie później niż przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji na temat ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w Ofercie oraz ostatecznej liczby Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów.
- 2 W przypadku złożenia zapisów przez Inwestorów Indywidualnych łącznie na liczbę Akcji Oferowanych większą niż 25% ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w ramach Oferty, ustalona zostanie maksymalna liczba Akcji Oferowanych, jaka może zostać przydzielona na jeden zapis („Maksymalny Przydział”). W takim przypadku zapisy Inwestorów Indywidualnych, które będą opiewały na liczbę Akcji Oferowanych mniejszą lub równą Maksymalnemu Przydziałowi, zostaną zrealizowane w pełni. Natomiast Inwestorom Indywidualnym, którzy złożyli zapis na większą liczbę Akcji Oferowanych niż Maksymalny Przydział, zostanie przydzielona liczba Akcji Oferowanych równa liczbie Maksymalnego Przydziału.

Przewidywany harmonogram oferty



Ministerstwa
Skarbu
Państwa

Akcjonariat
Obywatelski

23 stycznia 2013 r.

Publikacja prospektu emisyjnego

23 stycznia – 4 lutego 2013 r.

Proces budowania księgi popytu

24 stycznia – 1 lutego 2013 r.

Przyjmowanie zapisów Inwestorów Indywidualnych

4 lutego 2013 r.

Ustalenie i opublikowanie informacji na temat ostatecznej liczby Akcji Oferowanych i Ceny Sprzedaży

5 lutego – 7 lutego 2013 r.

Przyjmowanie zapisów Inwestorów Instytucjonalnych

8 lutego 2013 r.

Przydział Akcji Oferowanych

Nie później niż 13 lutego 2013 r.

Pierwszy dzień notowania Akcji na GPW

**Inwestorzy indywidualni mogą zapisywać się na akcje spółki
w oddziałach 20 biur i domów maklerskich na terenie całego kraju**

Agenda

- Informacje o ofercie
- **Spółka**
- Przewagi konkurencyjne
- Informacje finansowe



Polski Holding Nieruchomości

- Grupa powstała w 2011 r.; holding skupiający spółki Skarbu Państwa **działające w sektorze nieruchomości** lub posiadający dobrze zlokalizowane nieruchomości
- **Znaczący potencjał wzrostu** m.in. dzięki potencjałowi restrukturyzacji i optymalizacji struktury portfela
- **Aktywne** zarządzanie portfelem nieruchomości
- **Doświadczona** kadra menedżerska z **dużymi osiągnięciami** w zarządzaniu projektami

1,8 mld zł

Wartość aktywów netto¹

150

Liczba nieruchomości²

325

Zatrudnienie³

1,186 ha

Bank ziemi²

75,5%

nieruchomości (wartościowo) znajduje się w Warszawie i okolicach



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

- 1 Na dzień 30.09.2012 zgodnie ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012, odpowiadający wartości kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej.
- 2 Na dzień 31.10.2012. Dotyczy nieruchomości pozbawionych wad prawnych oraz nieruchomości z wadami prawnymi (potencjał na pozytywne rozstrzygnięcie) z wyłączeniem działki przy ul. Bierutowskiej we Wrocławiu (Psie Pole) o wycenionej wartości rynkowej 16,9 mln zł wniesionej aportem na rzecz Wrocław Industrial Park.
- 3 Na dzień 18.01.2013

Z przeszłości do przyszłości

Historia Grupy wyjaśnia jej znaczący potencjał

W PRZESZŁOŚCI

- Różne przedsiębiorstwa państwowe i spółki Skarbu Państwa
- Zróżnicowana struktura aktywów i sposób zarządzania
- Niska efektywność



OBECNIE

- **Skonsolidowanie** w jeden podmiot (zakończone w 2011 r.)
- **Kompetentna i doświadczona kadra** zarządzająca
- Zakończona podstawowa restrukturyzacja (zmniejszenie zatrudnienia z 872¹ do 325² osób)
- **Przyjęta strategia** na najbliższe lata
- Istotne projekty deweloperskie w realizacji lub na etapie przygotowań do realizacji

W PRZYSZŁOŚCI

- **Koncentracja na kluczowych** nieruchomościach generujących przychody z najmu
- Osiągnięcie **większej efektywności** poprzez dalszą restrukturyzację
- **Planowane zwiększenie** zysku operacyjnego netto (NOI³) z posiadanego portfela
- Budowa **wartości Grupy** poprzez realizowane projekty inwestycyjne
- Przejrzysta polityka dywidendowa

1 Na dzień 31 grudnia 2010 r.

2 Na dzień 18 stycznia 2013 r.

3 Zysk operacyjny netto, czyli przychody wygenerowane w danym okresie sprawozdawczym przez daną nieruchomość lub portfel/kategorie nieruchomości po odliczeniu wszystkich kosztów utrzymania związanych z nieruchomością poniesionych w danym okresie sprawozdawczym

Struktura Grupy kapitałowej

Spółka holdingowa

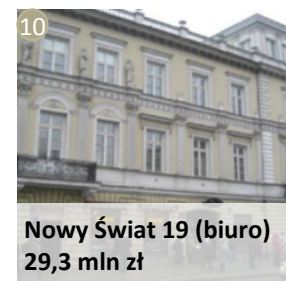
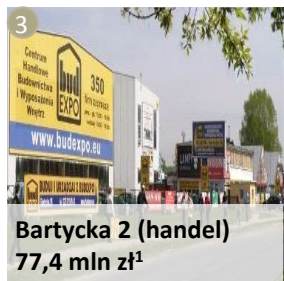
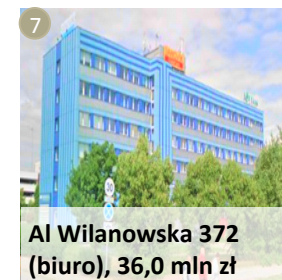
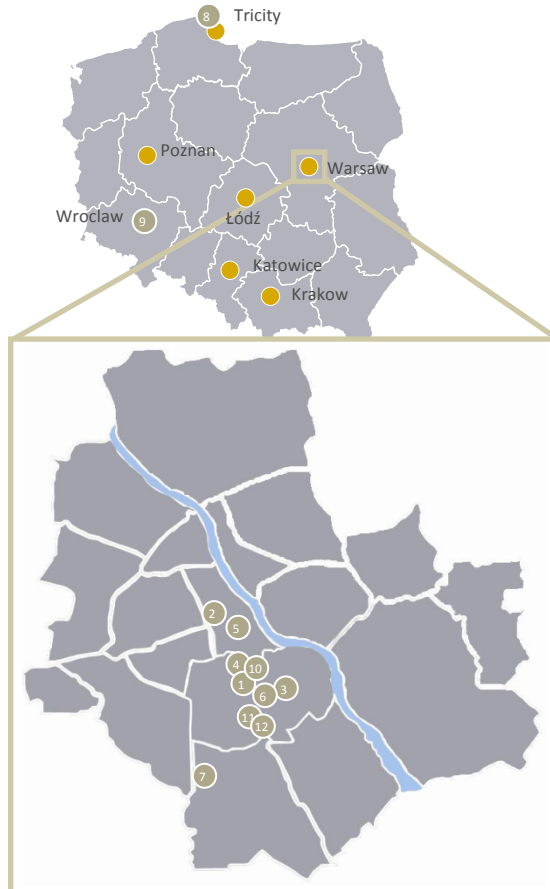
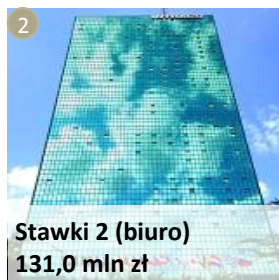
Zarządzanie aktywami

Działalność
deweloperska
mieszkalniowa



12 istotnych nieruchomości generujących przychody z najmu

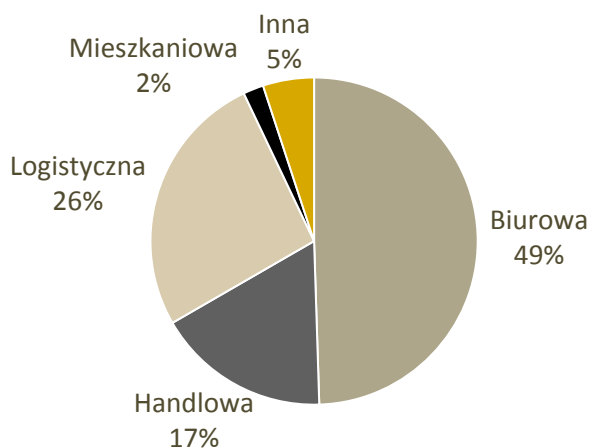
odpowiada 53% wycenianej wartości rynkowej portfela nieruchomości generujących przychody z najmu



Działalność podstawowa: wynajem powierzchni komercyjnych

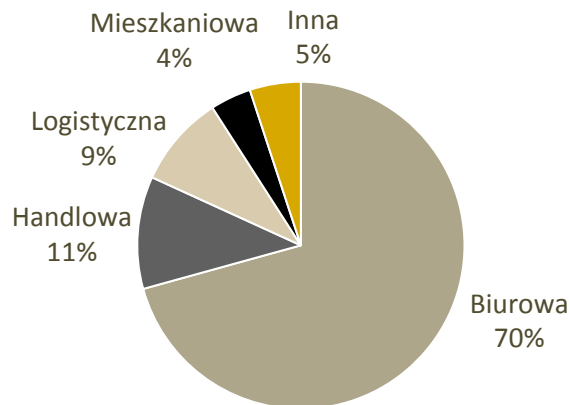
Kluczowe nieruchomości wynajmowane są jako powierzchnie biurowe (70% szacowanej wartości)

Rodzaj nieruchomości/
segmenty
(wg GLA)



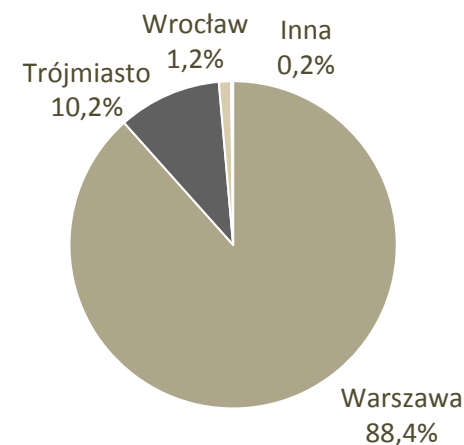
298,6 tys. m.kw. ¹

Rodzaj nieruchomości/
segmenty
(wartościowo)



1.536 mln zł ²

Struktura
geograficzna
(wartościowo)



1.536 mln zł ²



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

¹ Prezentowana wartość nie zawiera banku ziemi i powierzchni parkingowej
² Na dzień 30.09.2012

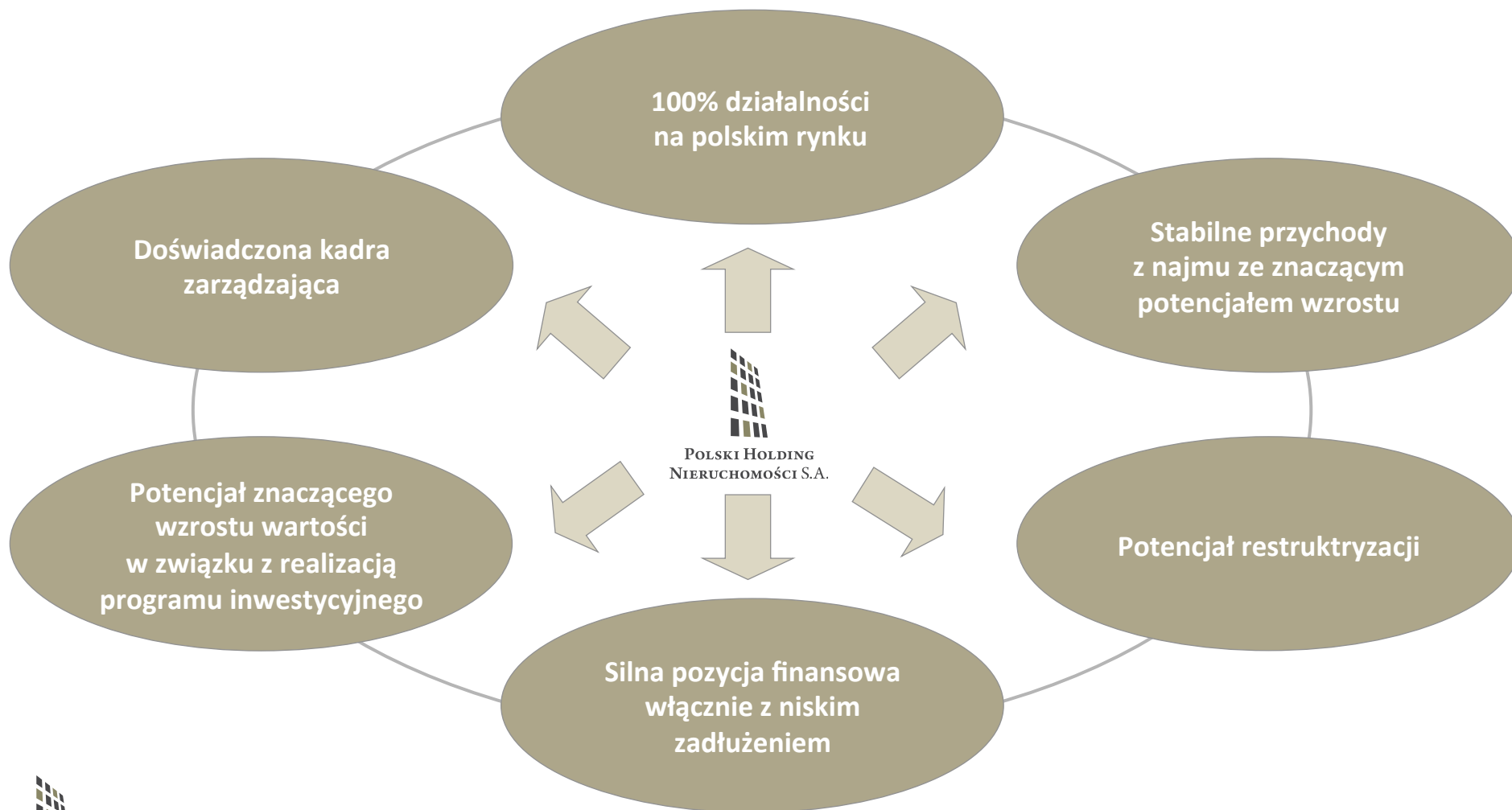
Informacje zawarte na tym slajdzie odnoszą się do nieruchomości pozbawionych wad prawnych oraz nieruchomości z wadami prawnymi (z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie)

Agenda

- Informacje o ofercie
- Spółka
- **Przewagi konkurencyjne**
- Informacje finansowe



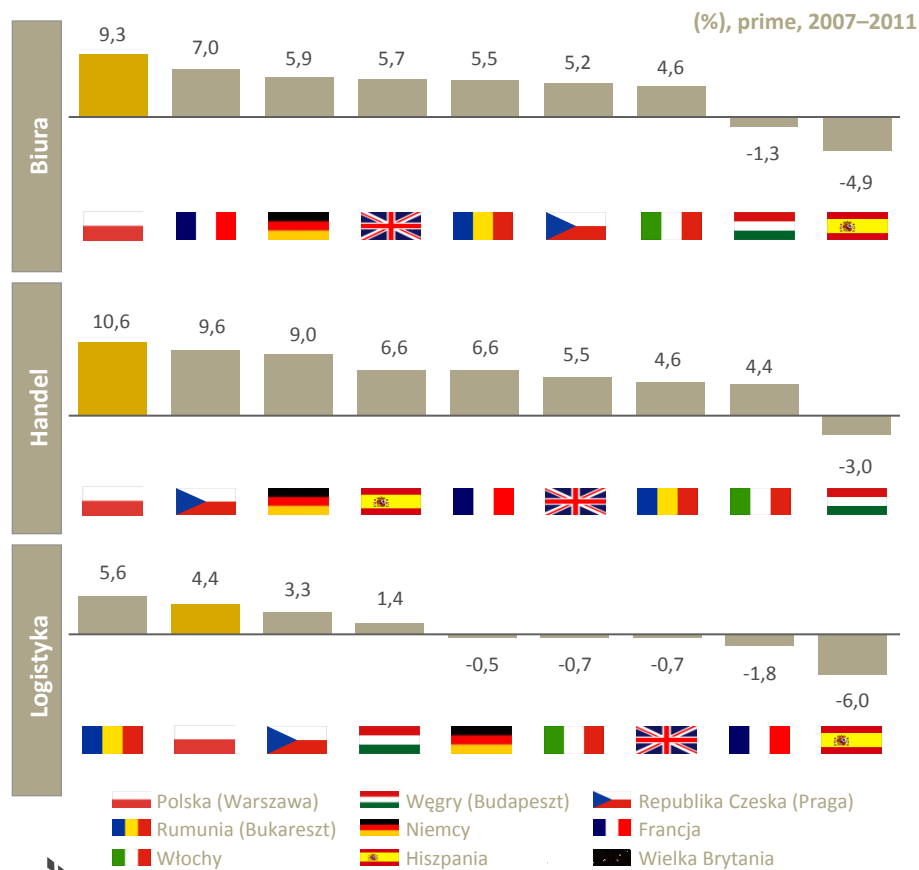
Przewagi konkurencyjne



100% działalności na polskim rynku

Pełna koncentracja na jednym z najatrakcyjniejszych rynków nieruchomości

Historycznie Polska zajmowała pozycję czołowego rynku w Europie pod względem całkowitej średniej stopy zwrotu (%)



Źródło: DTZ

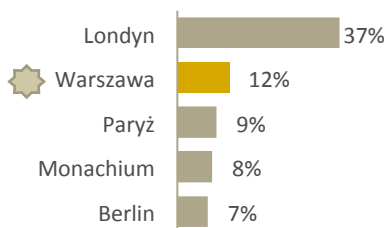
... jej perspektywy na przyszłość są bardzo dobre pod względem makroekonomii i wzrostu PKB ...



Źródło: Komisja Europejska, European Economic Forecast Autumn 2012

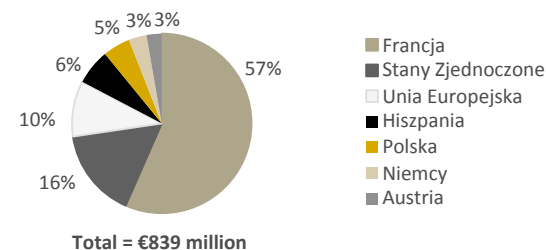
... a eksperci branżowi przewidują, że będzie miejscem przyszłej aktywności inwestycyjnej

Najbardziej atrakcyjne europejskie rynki



Źródło: Sondaż "Real Estate Investors Intentions" przeprowadzony przez CBRE, 2012 r.

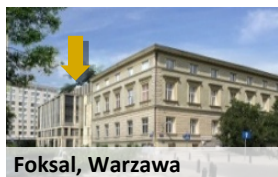
Kraj pochodzenia inwestorów na polskim rynku nieruchomości w 1H2012



Źródło: DTZ

Znaczący potencjał wzrostu

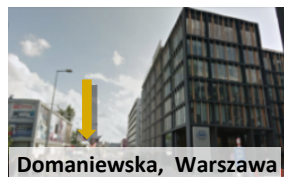
Realizacja istotnych projektów inwestycyjnych



Foksal, Warszawa



Bierutowska, Wrocław



Domaniewska, Warszawa



Świętokrzyska, Warszawa



Rakowiecka, Warszawa



Stawki, Warszawa

Projekty komercyjne w realizacji

- Dwa **wysokiej klasy projekty** komercyjne (budynek biurowy przy ul. Foksal 10a w Warszawie oraz park logistyczno-przemysłowy przy ul. Bierutowskiej we Wrocławiu)
- **Przebudowa** budynku mieszkalnego wykorzystywanego na cele biurowe przy ul. Rakowieckiej 19 na nowoczesny budynek biurowy o standardzie klasy A

Projekty komercyjne planowane (istotne)

- **8 projektów** w atrakcyjnej lokalizacji – ukończony etap analiz
- Trwa proces wyboru partnerów strategicznych do spółek joint venture powołanych do realizacji kilku projektów



Agenda

- Informacje o ofercie
- Spółka
- Przewagi konkurencyjne
- **Informacje finansowe**

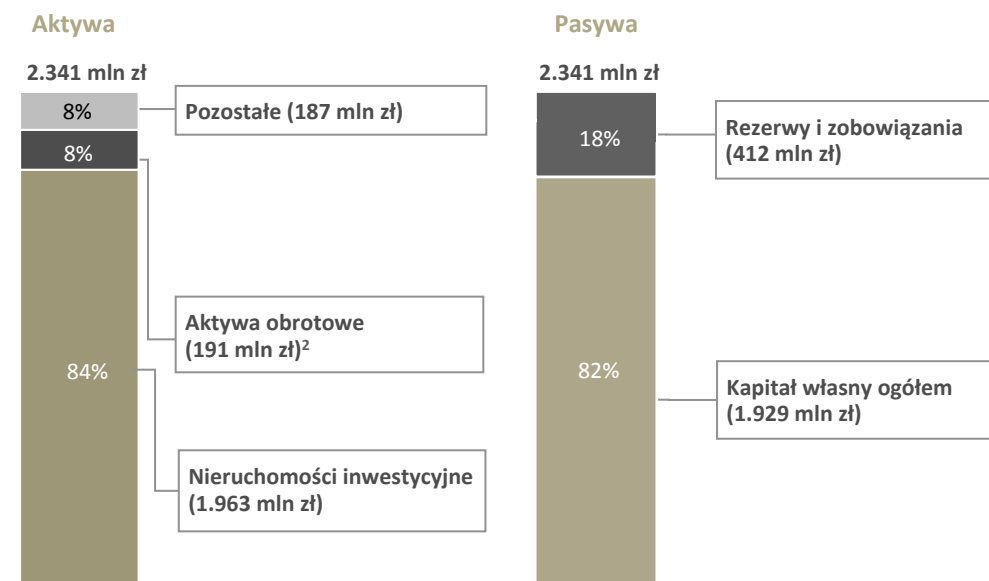


Silna pozycja finansowa Grupy, włącznie z niskim zadłużeniem

Posiadamy aktywa o łącznej wartości 2,3 mld zł i wolne środki pieniężne

- Niskie zadłużenie w porównaniu z podmiotami polskimi i europejskimi działającymi w sektorze nieruchomości daje nam **przewagę konkurencyjną** w obecnym otoczeniu na rynkach finansowych
- Utrzymanie konserwatywnej strategii finansowania działalności
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty umożliwiają realizację planowanych działań inwestycyjnych i restrukturyzację portfela

Bilans



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

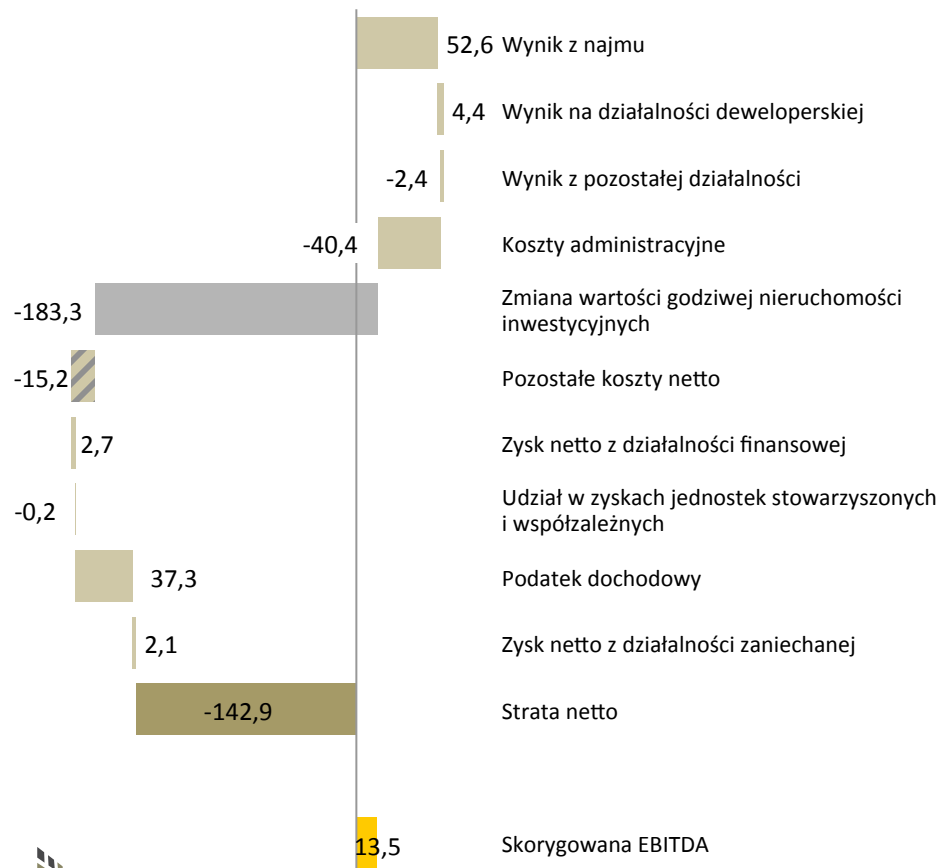
Źródło: Na dzień 30.09.2012., śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki sporządzone wg MSSF

1 Nie zawiera nieruchomości z wadami prawnymi (z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie) o wartości ok. 204,07 mln zł na dzień 30.09.2012.

2 Obejmuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe

Rachunek Zysków i Strat wg MSSF

Na wyniki finansowe trzech pierwszych kwartałów 2012 roku miały wpływ zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych (nieruchomości)

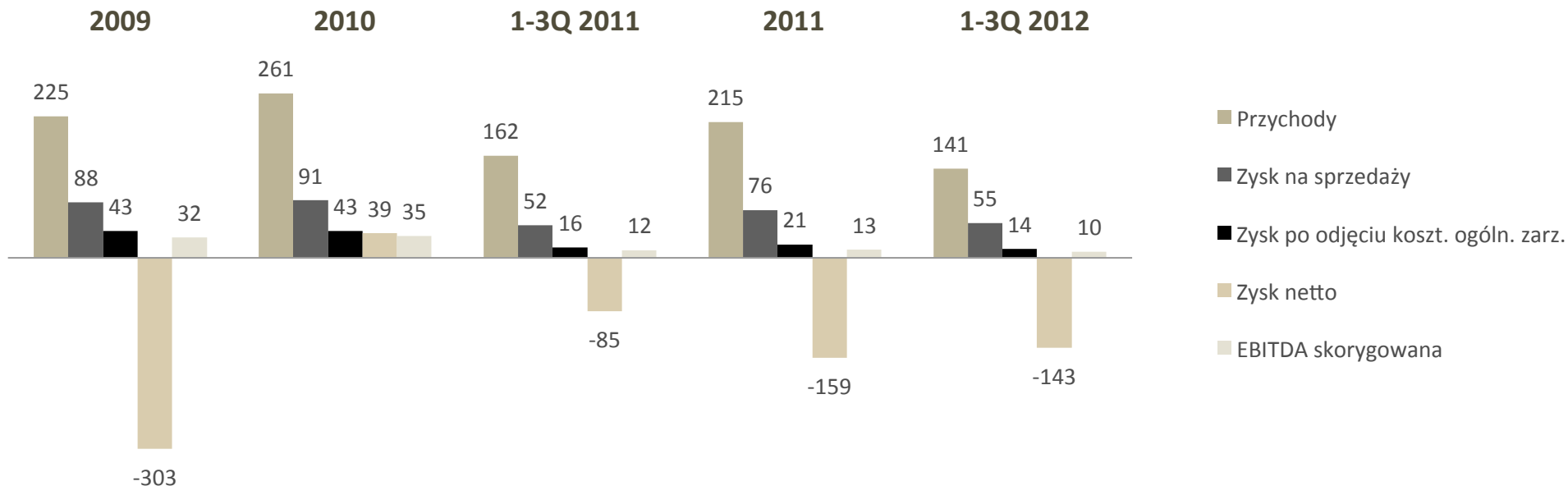


- Działalność Grupy obejmuje trzy główne segmenty przychodowe (zysk ze sprzedaży) i działalność zaniechaną (połowy dalekomorskie w grupie Dalmor) na poziomie zysku netto.
- Zysk z najmu obejmuje przychody z nieruchomości z wadami prawnymi (z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie), które są zdyskontowane w pozycji pozostałe koszty netto.
- Działalność deweloperska i inne rodzaje działalności (odziedziczone w spółkach, które weszły w skład Grupy, takie jak logistyka, działalność hotelarska, sprzedaż książek) nie stanowią działalności podstawowej i spółka ma zamiar wygasić je w krótkim i średnim terminie.
- Na koszty administracyjne mają wpływ wydatki związane z procesem IPO i restrukturyzacją.
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (183,3 mln zł) bez wpływu na przepływy finansowe
- Pozostałe koszty netto obejmują:
 - koszty restrukturyzacji (6,2 mln zł)
 - odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych (nieruchomości) (3,0 mln zł)
 - rezerwy (7,2 mln zł), obejmujące głównie koszty rezerw na ewentualne roszczenia związane z nieruchomościami z wadami prawnymi (z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie).
- Zysk netto z działalności finansowej obejmuje głównie:
 - przychody z tytułu odsetek (6,8 mln zł)
 - koszty z tytułu odsetek w związku ze zdyskontowaniem rezerw (dotyczy rezerwy na roszczenia o świadczenia z tytułu utraconych korzyści z nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi (niewielki potencjał na pozytywne rozstrzygnięcie) (-3,6 mln zł).
- Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych odzwierciedla zmianę aktywów netto joint-venture z Segro przypadającą na PHN.
- Podatek dochodowy obejmuje:
 - podatek bieżący (-5,4 mln zł)
 - podatek odroczony (42,7 mln zł) związany głównie ze zmianą wartości rynkowej nieruchomości.
- Działalność zaniechana obejmuje zysk z zaniechanej działalności grupy Dalmor – połowów dalekomorskich i pozytywny wpływ miała na niego sprzedaż ostatniego trawlera (3,9 mln zł)
- Skorygowana EBITDA nie jest miarą MSSF. Jest ona liczona jako: Przychody – Koszty segmentów operacyjnych – Koszty administracyjne + Pozostałe przychody – Pozostałe koszty + Amortyzacja i dodatkowo skorygowana o czynniki jednorazowe: koszty restrukturyzacji (-6,2 mln zł) oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych (nieruchomości) (-3,0 mln zł) ujęte w Pozostałych kosztach netto. EBITDA nie bierze pod uwagę zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz zysku lub straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.



Wyniki finansowe

Poprawa EBITDA



- Zmiany wysokości przychodów spowodowane głównie dużą zmiennością przychodów z biznesu deweloperskiego
- Zyski obciążone dwoma pozycjami niegotówkowymi (wycena nieruchomości oraz koszty świadczeń w formie akcji)
- Poprawa marży skorygowanego zysku EBITDA w 2012 r.

Pierwsza oferta publiczna akcji PHN publikacja prospektu emisyjnego

Konferencja prasowa, 23 stycznia 2013 r.



Ministerstwo
Skarbu
Państwa



Kontakt

Biuro Relacji Inwestorskich i PR



Małgorzata Przybylska

Dyrektor ds. Relacji Inwestorskich i PR

tel. +48 22 526 32 26

kom. +48 697 870 009

e-mail: malgorzata.przybylska@phnsa.pl

Disclaimer

Niniejszy materiał, ani żadna jego część, nie jest przeznaczony do rozpowszechniania, bezpośrednio czy pośrednio, na terytorium albo do Stanów Zjednoczonych Ameryki, Kanady, Japonii, Australii lub w innych państwach, w których publiczne rozpowszechnianie informacji zawartych w niniejszym materiale może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo.

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie promocyjny i nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do nabycia papierów wartościowych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. („Spółka”). Prospekt sporządzony w związku z pierwszą ofertą publiczną akcji Spółki na terytorium Polski oraz ubieganiem się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 18 stycznia 2013 r. i wraz ze wszystkimi opublikowanymi aneksami oraz komunikatami aktualizacyjnymi do Prospektu stanowi jedyny prawnie wiążący dokument ofertowy zawierający informacje o Spółce oraz ofercie publicznej akcji Spółki w Polsce („Oferta”). Prospekt został opublikowany i jest dostępny na stronach internetowych: Spółki (www.phnsa.pl) oraz oferującego (www.dm.pkobp.pl).

Przed podjęciem decyzji o nabyciu akcji Spółki w Ofercie inwestorzy powinni zapoznać się z treścią Prospektu, wszystkich opublikowanych aneksów oraz komunikatów aktualizujących do Prospektu.

Niniejszy materiał nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do nabycia papierów wartościowych Spółki na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Papiery wartościowe mogą być oferowane i zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki po ich zarejestrowaniu zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych z 1933 r. ze zmianami (ang. U.S. Securities Act of 1933) albo na podstawie wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w tej ustawie. Nie będzie prowadzona oferta publiczna akcji Spółki na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Niektóre informacje zamieszczone w niniejszym materiale mogą stanowić stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie stwierdzenia, w których pojawiają się wyrażenia takie jak „może”, „ma na celu”, „będzie”, „planuje”, „przewiduje”, „dąży”, „szacuje”, „zakłada”, „zamierza”, „prognozuje”, ich zaprzeczenia, wszelkie formy odmiany lub inne podobne wyrażenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanых kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki działalności Spółki i jej rozwój będą się istotnie różniły od wyników i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Spółka nie ma obowiązku przekazywania do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w niniejszym materiale w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami.

