



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowane wyniki finansowe za I półrocze 2016 r.

Prezentacja

Warszawa, 31 sierpnia 2016 r.

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2016 ROKU

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

2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING

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

3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I półrocze 2016 r.:

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2016 ROKU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2016 ROKU

► BUDOWA WARTOŚCI



▪ PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:	74,0	30.06.2015: 60,4	▲ 23 %
▪ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:	2.729,1	30.06.2015: 2.335,6	▲ 17 %
▪ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]:	2.002,4	30.06.2015: 1.961,4	▲ 2 %

► POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



▪ EBITDA [mln PLN]:	27,4	30.06.2015: 22,8	▲ 20 %
▪ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]:	25,5	30.06.2015: 12,6	▲ 102 %
▪ KOSZTY ADMINISTRACYJNE [mln PLN]:	15,2	30.03.2015: 16,8	▼ - 10 %

► ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



▪ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]:	142	30.06.2015: 142	b.z.
▪ POWIERZCHNIA NAJMU [m ²]:	326.661	30.06.2015: 332.000	▼ -1,6 %
▪ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]:	18	30.06.2015: 20	▼ - 14 %

► POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



▪ POWIERZCHNIA KLASY A [m ²]:	69.890	30.06.2015: 30.530	▲ 129 %
▪ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m ²]:	43.737	30.06.2015: 18.288*	▲ 139%
▪ POZIOM LTV [%]:	23,4	30.06.2015: 5,4	▲ 333 %

* Andersia Business Center oraz lokal użytkowy w Kaskada City

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2016 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

1. 03.2016

Nabycie biurowca ALCHEMIA II w Gdańsku

W dniu 30 marca 2016 r. Polski Holding Nieruchomości S.A. **sfinalizował transakcję nabycia od Torus Sp. z o.o. Sp. k. budynku biurowego klasy A w kompleksie Alchemia**, położonego w centralnej lokalizacji w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 409. Spółka nabyła tym samym najbardziej nowoczesną i wielofunkcyjną nieruchomość klasy A w Trójmieście, nagrodzoną w konkursie Eurobuild tytułem najlepszego nowego biurowca roku 2015 w Polsce.

Wartość zawartej transakcji wyniosła 60,6 mln EUR. Główni najemcy to między innymi bank inwestycyjny State Street, który wynajął całą wieżę Titanium oraz firmy Wipro IT Services i Alexander Mann Solutions - światowy lider w zakresie outsourcingu procesów rekrutacyjnych - zajmujące wieżę Ferrum. **Alchemia jest jednym z nielicznych w Polsce obiektów, które otrzymały certyfikat na poziomie Platinum w systemie LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design).

W celu nabycia biurowca ALCHEMIA II Grupa Kapitałowa PHN i ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach zawarły umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości **43,7 mln EUR** oraz kredyt w PLN na sfinansowanie VAT od ceny nabycia w wysokości równoważności kwoty **12,0 mln EUR** wg średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień, w którym została nabyta nieruchomość.

3. 04.2016

Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę inwestycji Yacht Park w Gdyni

Grupa PHN **wystąpiła z wnioskiem o pozwolenie zabudowy Mola Rybackiego**, przy ulicy Hryniewickiego w Gdyni pod inwestycję Yacht Park. Luksusowy kompleks mieszkalny, nowoczesna przystań jachtowa oraz aleja spacerowa z butikami i restauracjami stworzą miejsce gdzie warto być. Yacht Park to lokalizacja unikatowa na skalę Polski i Europy.

Inwestycja **Yacht Park będzie się składać z sześciu 5-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które zajmą obszar ok. 6,3 tys. mkw. powierzchni.** Łącznie w ramach kompleksu powstanie 135 apartamentów o powierzchni użytkowej wynoszącej 12.000 mkw., z czego około 9.600 mkw. zajmą mieszkania. Parter budynków zostanie zagospodarowany pod lokale handlowo-usługowe takie jak restauracje i butiki. Wśród inwestycji znajduje się m.in. budowa mariny z trzema pomostami.

W dniu 19. maja br. **Grupa PHN rozpoczęła wyburzanie dotychczasowej zabudowy Mola Rybackiego, przy ul. Arkadiusza Rybickiego** o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 11 tys. mkw. i kubaturze ok. 45 tys. m³.

2. 04.2016

Nagrody dla biurowca Domaniewska Office Hub

Polski Holding Nieruchomości S.A. **odebrał certyfikat BREEAM Excellent dla Domaniewska Office Hub** otrzymany w październiku 2015 r. Uroczystego przekazania tablicy BREEM dokonała Lenka Matejickowa - BREEAM International Assessor. BREEAM jest wiodącą na świecie metodą projektowania i kryterium oceny zrównoważonego budownictwa. Biurowiec Domaniewska Office Hub z wynikiem 74,19% **zajął drugie miejsce w Polsce na liście budynków biurowych, które otrzymały końcowy certyfikat BREEAM (Final) na poziomie Excellent, wyprzedzając tym samym 34 inne realizacje.** W klasyfikacji ogólnej wszystkich rodzajów budynków w Polsce budynek Domaniewska Office Hub zajął miejsce trzecie.

Ponadto Domaniewska Office Hub **otrzymała pierwszą nagrodę w konkursie na najlepszą Budowę Roku 2015, organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa** przy współudziale Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budownictwa. Uroczyste wręczenie nagród odbyło się w dniu 24 maja br. w gmachu Naczelnej Organizacji Technicznej w Warszawie.

4. 06.2016

Podziału zysku i wypłata dywidendy za rok 2015

W dniu 22 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2015 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 19.623.553,74 zł, tj. **0,42 zł na jedną akcję.** W dywidendzie uczestniczą 46.722.747 akcje Spółki. **Decyzja jest zgodna z rekomendacją Zarządu.** Przy podejmowaniu decyzji dotyczącej przeznaczenia zysku za 2015 r., Zarząd kierował się zadeklarowanym zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy oraz wziął pod uwagę obecną sytuację finansową i planowane przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej, z uwzględnieniem w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

Pozostała część zysku w kwocie 28.858.339,84 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki i posłuży m.in. na realizację nowych projektów deweloperskich Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień **17 sierpnia 2016 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2016 r.**

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2016 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

5. 06.2016

Nawiązanie współpracy z Polską Spółką Gazownictwa

Polski Holding Nieruchomości S.A. i Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. podpisały list intencyjny w sprawie nawiązania współpracy w celu obsługi procesów mających na celu pozyskanie nieruchomości dla potrzeb Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. oraz obsługi nieruchomości Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. przez Polski Holding Nieruchomości S.A.

Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego **zamiarem stron jest pozyskanie nieruchomości** dla Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. we współpracy z doświadczonym partnerem - Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. Realizacja poszczególnych przedsięwzięć będzie regulowana na podstawie odrębnych umów.

7. 07.2016

Nawiązanie współpracy z KGHM TFI S.A.

Polski Holding Nieruchomości i KGHM TFI w dniu 5 lipca br. podpisały list intencyjny dotyczący możliwości nawiązania **współpracy przy realizacji wspólnej inwestycji w centrum Wrocławia**, polegającej na wybudowaniu dwóch nowoczesnych budynków klasy A z uzupełniającą funkcją **handlowo-usługową o łącznej powierzchni ok. 33 tys. m², zlokalizowanych w samym centrum Wrocławia przy al. Jana Pawła II.**

W dniu 22 sierpnia 2016 r. PHN i KGHM IV FIZAN złożyły **wniosek do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) o pozwolenie na utworzenie wspólnego przedsiębiorcy** na bazie istniejącej już spółki całkowicie zależnej od funduszu - Cuprum Development sp. z o.o. (spółka JV). Oba podmioty (Fundusz i PHN) posiadać będą równą wartość udziałów w spółce JV.

9. 07.2016

PHN wśród 17 największych polskich spółek powołujących Polską Fundację Narodową

17 największych polskich przedsiębiorstw powołuje **Polską Fundację Narodową**, której zadaniem będzie promocja polskiej gospodarki, a także kształtowanie pozytywnego wizerunku spółek z udziałem Skarbu Państwa oraz prowadzonych przez nie inwestycji w Polsce i zagranicą. **Fundatorami Polskiej Fundacji Narodowej są czołowe polskie koncerny z kluczowych sektorów gospodarki:** energetyki, transportu, logistyki, wydobywania, hutnictwa, paliw, ubezpieczeń, chemii, sektora finansowego, nieruchomości, a także gier losowych.

Fundacja, będąca platformą współpracy największych spółek skarbu państwa, rozpocznie działalność w trzecim kwartale 2016 r. i **da możliwość realizacji nieosiągalnych wcześniej projektów na skalę Polski, Europy i świata**, gwarantując przy tym osiągnięcie silnych efektów synergii.

6. 06.2016

Podpisanie umowy najmu z OLPP na ponad 10% powierzchni INTRACO

Polski Holding Nieruchomości S.A. i „Operator Logistyczny Paliw Płynnych” sp. z o.o. (OLPP) w dniu 28 czerwca br. podpisały **umowę dotyczącą wynajmu powierzchni biurowej w Intraco City** – jednym z kluczowych budynków biurowych PHN zlokalizowanych w pobliżu biznesowego centrum Warszawy. OLPP wprowadzi się do Intraco City począwszy od 1 października br. i zajmie **ok. 2,5 tys. mkw. powierzchni biurowej (umowa na 5 lat)**. Umowę najmu powierzchni biurowej w budynku Intraco podpisał również PERN S.A., który w nowej lokalizacji zajmie ok. 170 mkw.

PHN realizuje tym samym zapowiadane w marcu br. **plany nowego Zarządu dotyczące intensyfikacji sprzedaży i sukcesywnego zwiększania wynajmowanych powierzchni.**

8. 07.2016

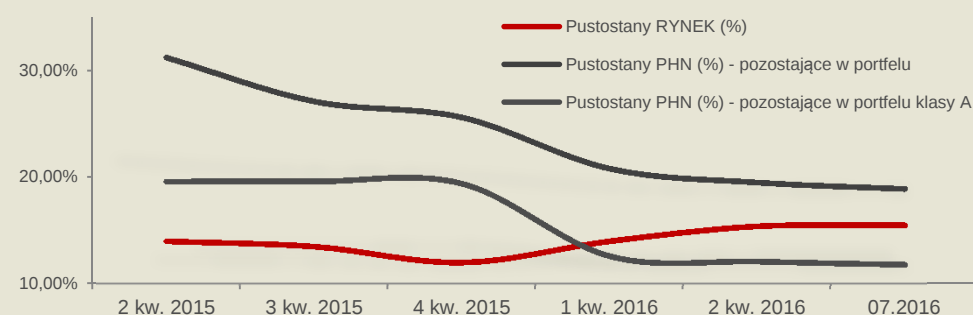
Pierwsze charytatywne regaty żeglarskie „PHN-GDYNIA VIP RACING 2016”

W dniu 9 lipca 2016 r. odbyły się pierwsze charytatywne regaty żeglarskie Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. „PHN-GDYNIA VIP RACING 2016” **z udziałem firm, będących liderami polskiej gospodarki.** „PHN-GDYNIA VIP RACING 2016” zostały połączone z akcją charytatywną, w ramach której każda z drużyn regatowych przekazała darowiznę na rzecz Hospicjum dla Dzieci „Bursztynowa Przystań” – łącznie kwotę w wysokości 75.000 zł.

Regaty żeglarskie „PHN-GDYNIA VIP RACING 2016” **zostały objęte honorowym patronatem Ministerstwa Skarbu Państwa**, co w połączeniu z honorowym patronatem Prezydenta Miasta Gdyni i patronatem Pomorskiego Związku Żeglarskiego nadało wydarzeniu szczególną rangę. Partnerem wydarzenia byli Hotel Courtyard by Marriott Gdynia Waterfront, Premium Yachting, D.A.D., importer Maserati Pietrzak i Ferrari Katowice oraz Polskie Radio S.A.

10. 07.2016

Zmniejszenie poziomu pustostanów w Grupie Kapitałowej PHN





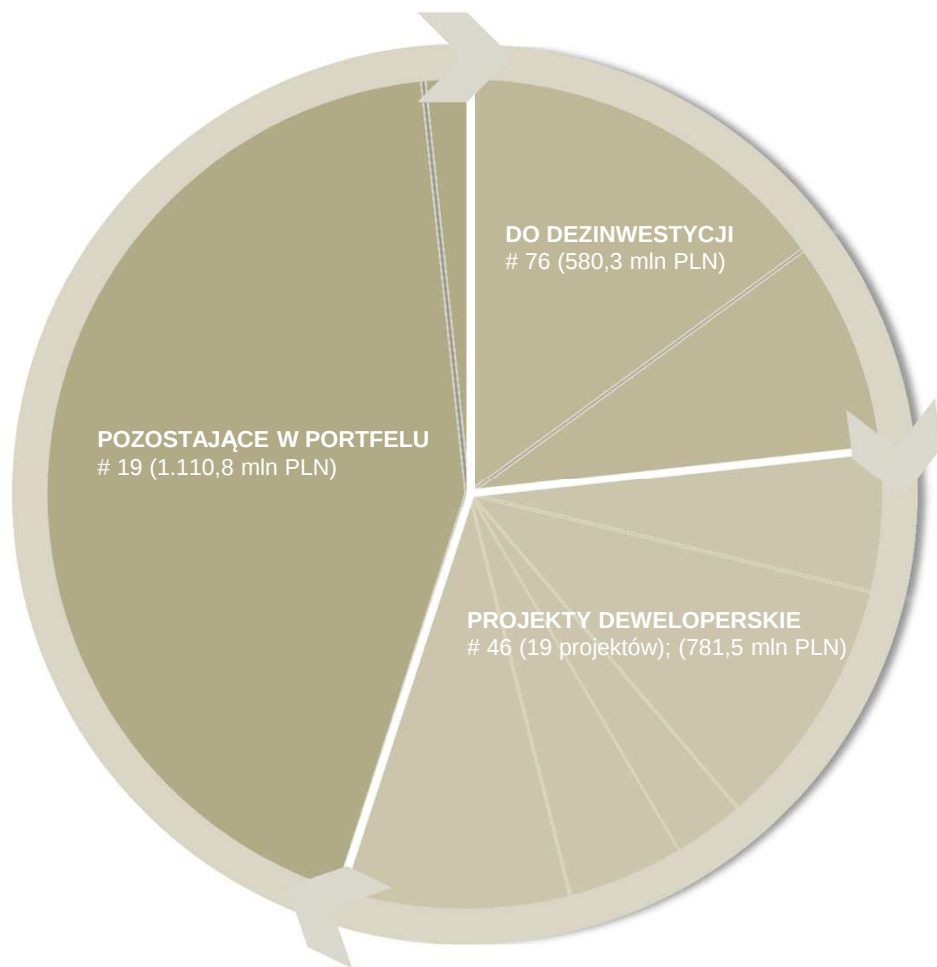
Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I półrocze 2016 r.:

2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING

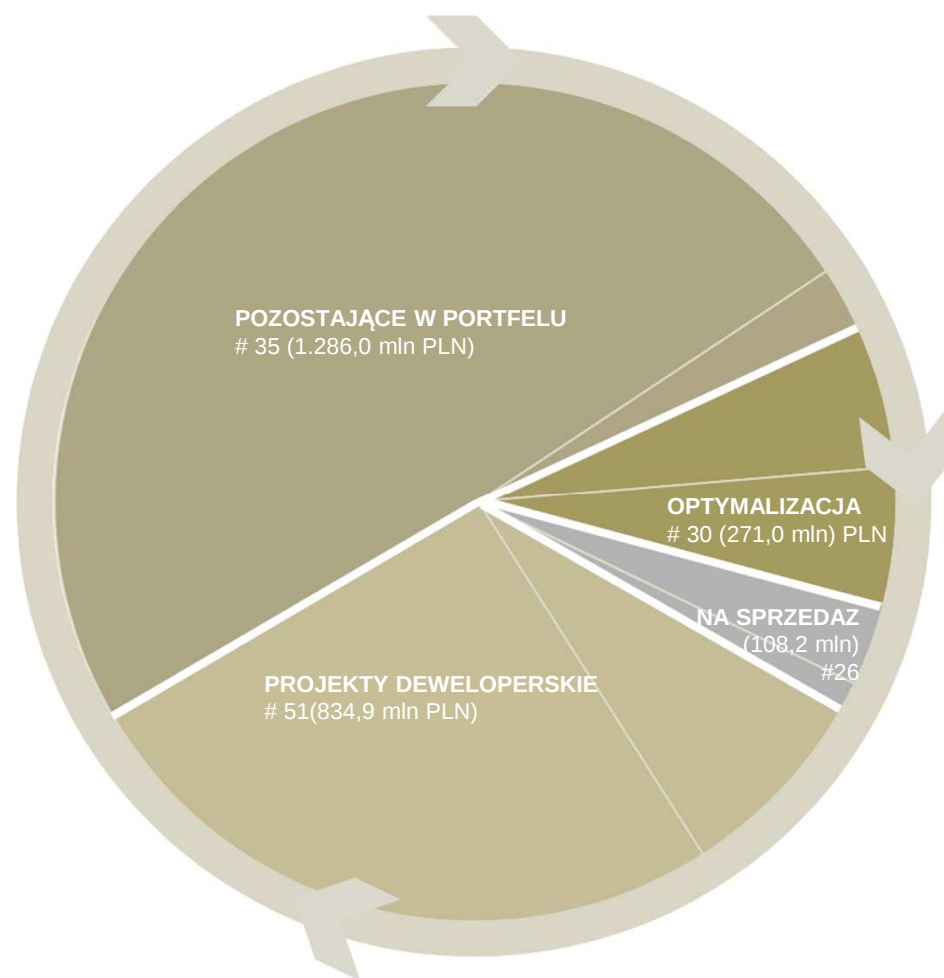
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN - CAPITAL RECYCLING

1)

SEGMENTACJA NA DZIEŃ 31.03.2016



NOWA SEGMENTACJA NA DZIEŃ 30.06.2016



PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN - CAPITAL RECYCLING 30.06.2016¹⁾

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 1.286,0 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 35
- **NOI IH 2016:** 30.611mln PLN (YIELD: 5,6%)
- **GLA:** 164.567 m² ; **GRUNT:** 85.191 m²

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,30%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,70%)

AKWIZYCJE 1H 2016:

1 nieruchomość o łącznej wartości 258,6 mln PLN

KOMERCYJNE 20 (77,00%)

MIESZKANIOWE 31 (23,00%)

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 834,9 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW):** 51
- **NOI IH 2016:** 2.983 mln PLN (YIELD: 0,7%)
- **GLA:** 115.907 m² ; **GRUNT:** 3.653.812 m²

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

OPTYMALIZACJA

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 271,0 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 30
- **NOI IH 2016:** 3.003 mln PLN (YIELD: 2,2%)
- **GLA:** 32.079 m² ; **GRUNT:** 2.127.478 m²

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (51,17%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (48,83%)

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (74,64%)

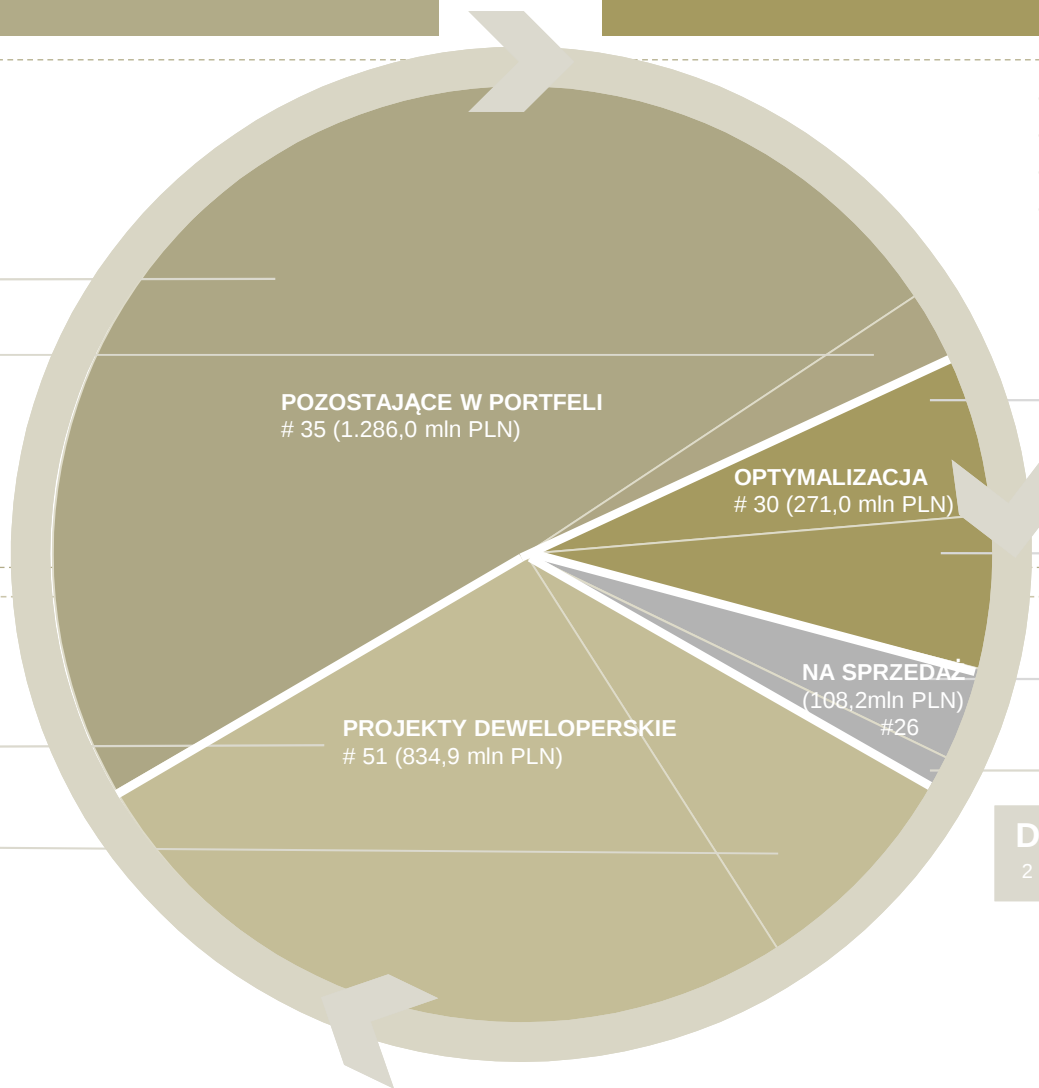
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (25,36%)
w tym grunty rolne 96%

DEZINWESTYCJE 1 H 2016:

2 nieruchomości, części 4 nieruchomości: 11,4 mln PLN

- **ŁĄCZNA WARTOŚĆ:** 108,2 mln PLN
- **LICZBA NIERUCHOMOŚCI:** 26
- **NOI IH 2016:** 0,85 mln PLN (YIELD: 1,6%)
- **GLA:** 15.606 m² ; **GRUNT:** 923.555 m²

NA SPRZEDAŻ



PROJEKTY DEWELOPERSKIE - KLUCZOWE INFORMACJE

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [m²]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	CAPEX [mln PLN]
▶ PROJEKTY ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI						
1.	■ DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Budynek biurowy klasy A	GLA: 26.200	1Q 2014	3Q 2015	177
2.	■ WROCŁAW INDUSTRIAL PARK	Kompleks magazynowy	GLA: 40.000	1Q 2014 (II etap)	2Q 2016 (II etap)	koszty ponosi partner
3.	■ PARZNIĘW LOGISTICS CENTER	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 100.000 (IV etapy)	2Q 2016 (I etap)	4Q 2016 (I etap)	165
4.	■ YACHT PARK	Biura/Mieszkania/Handel	GLA: 71.000 / PUM: 122.000	2Q 2016 (I etap)	1Q 2018 (I etap)	1.250
5.	■ PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 22.500	4Q 2016	2020	187
▶ PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU						
6.	■ INTRACO CITY	Budynek biurowy klasy A	GLA: 10.000	2Q 2018	2020	71
7.	■ CITY TOWER	Budynek biurowy klasy A	GLA: 40.000	2017	2021	400
8.	■ ALEJA WILANOWSKA 372	Kompleks budynków komercyjnych	GLA: 23.000 (13.000 / 10.000)	1Q 2018	2020	200
9.	■ LEWANDÓW RETAIL HUB	Kompleks handlowy	GLA: 25.000	2Q 2017	2020	165
10.	■ LEWANDÓW (projekt mieszkaniowy)	Osiedle mieszkaniowe	GLA: 32.000	2Q 2017	3Q 2019	123
11.	■ INSTALATORÓW 7C	Osiedle mieszkaniowe	PUM: 4.000	2017	2019	18
12.	■ PROJEKT MAGAZYNOWY	Magazyny	Potencjał GLA: 250 ha	-	-	-
▶ PROJEKTY PLANOWANE						
13.	■ RETKINIA RETAIL HUB	Kompleks handlowo-mieszkaniowy	GLA: 45.000 / PUM: 280.000	2017 (I etap)	2020 (I etap)	1.350
14.	■ BARTYCKA RETAIL HUB	Kompleks mieszkaniowo-handlowy	PUM: 40.000 / GLA: 19.000	2018	2021	290
15.	■ OSIEDLE WILANÓW	Osiedle mieszkaniowe	PUM: 52.000	2018	2024	250
16.	■ JANA PAWŁA II 34	Osiedle mieszkaniowe	PUM: 4.100	2017	2019	20

KLUCZOWE POSTĘPY W REALIZACJI NAJWAŻNIEJSZYCH PROJEKTÓW

1

DOMANIEWSKA OFFICE HUB

PROJEKT ZAKOŃCZONY



ul. RODZINY HISZPAŃSKICH 8

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A

PODSTAWOWE PARAMETRY:

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

STATUS PRAC:

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

2

YACHT PARK

PROJEKT W REALIZACJI



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: 1Q 2018 (I etap)
- Łączny Capex: 1.250 mln PLN

STATUS PRAC:

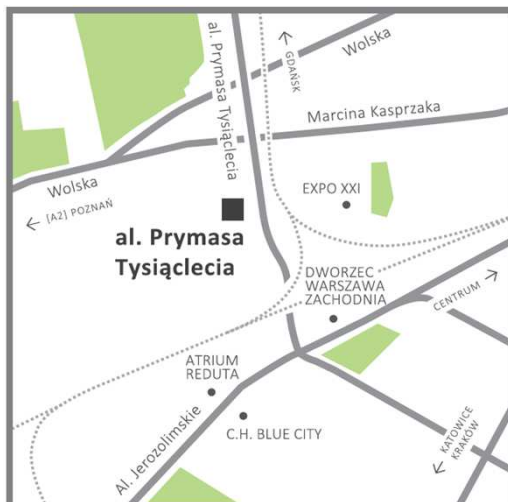
Trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych. W 1H 2016 wystąpiono z wnioskiem o pozwolenie zabudowy Mola Rybackiego. Trwa konkurs przy udziale Stowarzyszenia Architektów Polskich na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zespołu obiektów biurowych oraz terenu zieleni miejskiej.

KLUCZOWE POSTĘPY W REALIZACJI NAJWAŻNIEJSZYCH PROJEKTÓW

3

PRYMASA TYSIĄCLECIA 83

PROJEKT W REALIZACJI



al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks mieszkaniowo-biurowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **PUM:** 22.500 m² (I etap 11 500m²)
- **Rozpoczęcie:** 4Q 2016
- **Zakończenie:** 2020
- **Capex:** 187 mln PLN

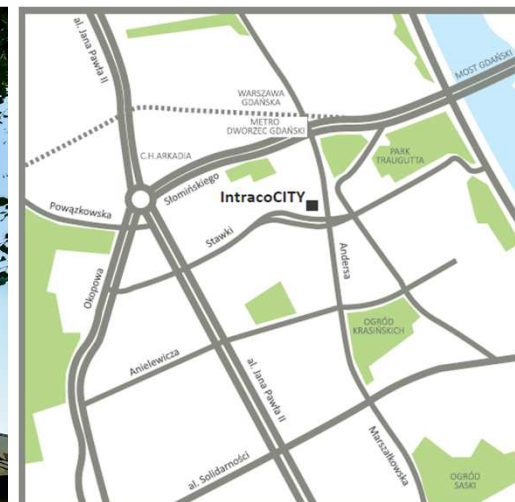
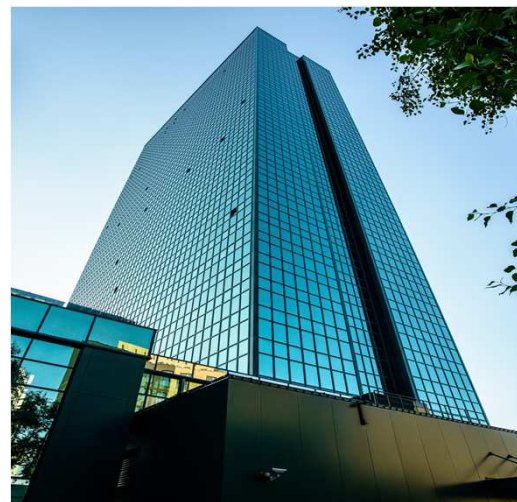
STATUS PRAC:

Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 435 nowoczesnych mieszkań. Wstępna koncepcja budynku biurowego obejmuje powierzchnię GLA 14.900 m². Złożono wniosek do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu części mieszkaniowej. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy realizacji I etapu części mieszkaniowej.

4

INTRACO CITY

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



ul. STAWKI 2

GŁÓWNE ATUTY:

- Doskonała lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 10.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2018
- **Zakończenie:** 2020
- **Capex:** 71 mln PLN

STATUS PRAC:

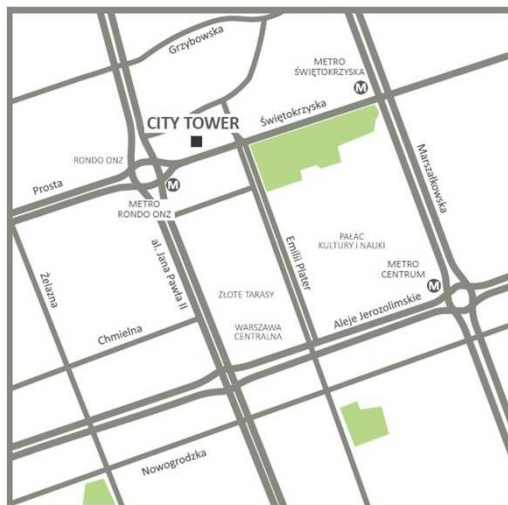
Obecnie trwają działania zmierzające do aktualizacji koncepcji architektonicznej oraz rozpoczęcia kolejnego etapu prac. **CAPEX dla projektu to ok. 71 mln PLN.** Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II kwartał 2018 r., **zaś rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 r.** Marża deweloperska dla projektu kształtuje się na poziomie **34%.**

KLUCZOWE POSTĘPY W REALIZACJI NAJWAŻNIEJSZYCH PROJEKTÓW

5

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

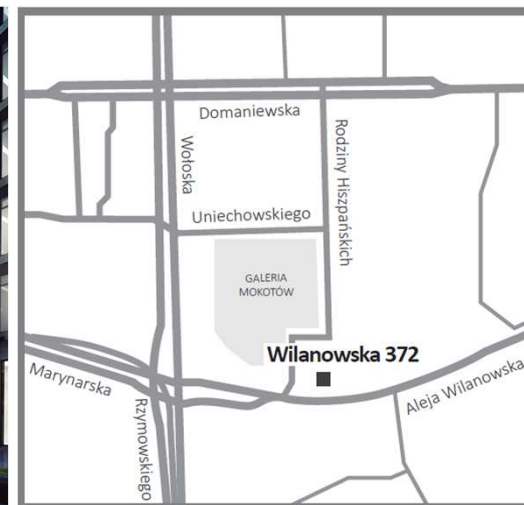
STATUS PRAC:

Planowane jest wybudowanie nowoczesnego obiektu biurowego klasy A. W III kwartale 2015 r. złożono wniosek o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz uzyskano ostateczną decyzję pozwalającą na rozbiórkę budynku istniejącego. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę planowane jest na ok. IV kwartał 2016 r.

6

WILANOWSKA 372

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



al. WILANOWSKA 372

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks budynków hotelowo-biurowych

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 23.000 m² (hotel ok. 12.800 m² /biurowiec ok. 10.200 m²)
- Rozpoczęcie: 1Q 2018
- Zakończenie: 2020
- Capex: ok. 200 mln PLN

STATUS PRAC:

Obecnie trwają prace projektowe nad koncepcją architektoniczną obiektów oraz prace nad infrastrukturą. CAPEX pierwszego etapu projektu - części hotelowej (ok. 13.000 mkw.) to ok. 106,7 mln PLN. Spółka spodziewa się osiągnąć wskaźnik YoC na poziomie 9,3% oraz zrealizować marżę deweloperską w wysokości 30%.

KLUCZOWE POSTĘPY W REALIZACJI NAJWAŻNIEJSZYCH PROJEKTÓW

7

LEWANDÓW RETAIL HUB

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

LEWANDÓW
RETAIL
HUB



LEWANDÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks handlowy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 25.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2017
- **Zakończenie:** 2020
- **Capex:** 165 mln PLN

STATUS PRAC:

Grupa planuje realizację obiektów biurowych i handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni **GLA ok. 25.000 m²**. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje dot. zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej. Obecnie trwają również rozmowy z klientami.

8

LEWANDÓW PROJEKT MIESZKANIOWY

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU



LEWANDÓW

GŁÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja
- Osiedle mieszkaniowe

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- **GLA:** 32.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2017
- **Zakończenie:** 3Q23 (I etap 3Q 2019)
- **Capex:** 123 mln PLN (I etap: 38,9)

STATUS PRAC:

PHN planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni **PUM ok. 32.000 mkw. (ok. 530 mieszkań)** w trzech etapach. Przeprowadzono postępowanie przetargowe, w wyniku którego wyłoniono pracownię architektoniczną. Obecnie trwają również prace nad koncepcją architektoniczną.



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I półrocze 2016 r.:

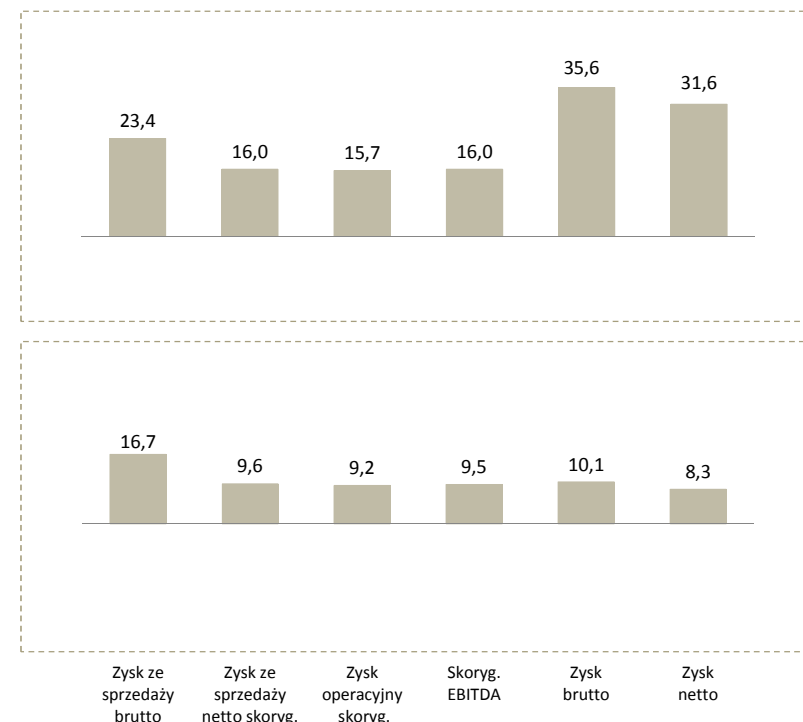
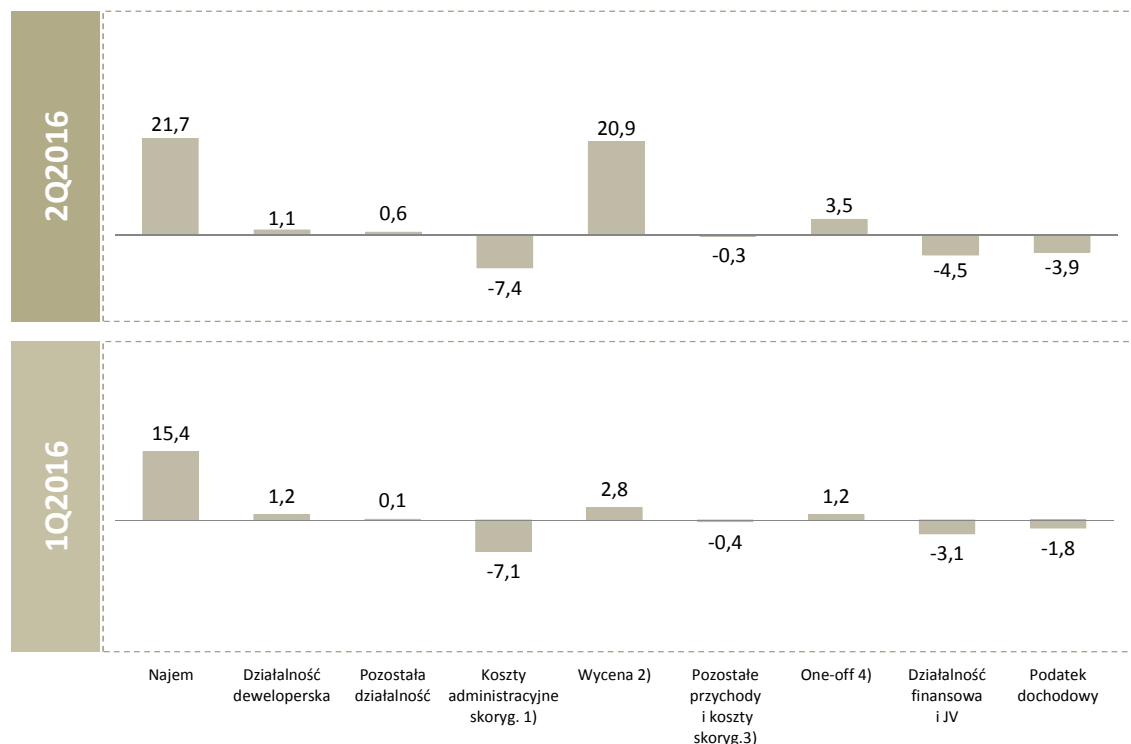
3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]



- Wyższy wynik z najmu głównie w efekcie akwizycji nieruchomości Alchemia.
- Stabilna liczba zawieranych umów ostatecznych (2Q: 16 szt., 1Q: 15 szt.) oraz niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (2Q: 7 szt., 1Q: 14 szt.) w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży na osiedlu Parzniew.
- Wyższy wynik z pozostałej działalności w efekcie początku tzw. wysokiego sezonu hotelowego.
- Stabilny poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży.
- Zmiana wyceny nieruchomości o 36,9 mln PLN głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN (nieruchomości wycenianych w EUR), w tym 16 mln PLN skompensowane zmianą

wartości kredytów walutowych finansujących nieruchomości w ramach stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

- Stabilny poziom pozostałych przychodów i kosztów.
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 2Q to głównie zmiana statusu nieruchomości - uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości dotychczas nieklasyfikowanej w aktywach.
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV o 1,4 mln PLN głównie w efekcie zwiększenia finansowania zewnętrznego.
- Skokowy wzrost skorygowanej EBITDA i zysków.

1) korekta o koszty restrukturyzacji Grupy (2Q: 0,6 mln PLN, 1Q: 0,1 mln PLN)

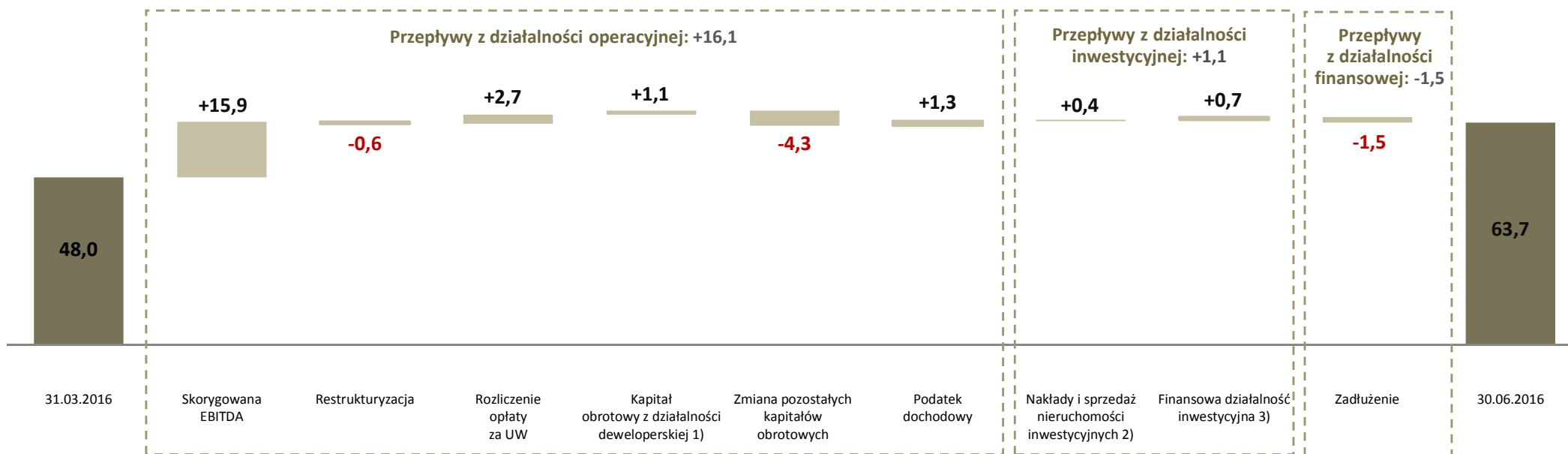
2) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (2Q: 20,9 mln PLN, 1Q: 2,5 mln PLN) i wynik na zbyciu (2Q: 0,0 mln PLN, 1Q: 0,3 mln PLN)

3) korekta o zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (2Q: -1,3 mln PLN, 1Q: -1,3 mln PLN), zmiana statusu prawnego nieruchomości (2Q: -2,8 mln PLN, 1Q: 0,0 mln PLN)

4) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycje 1, 3

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

[mln PLN]



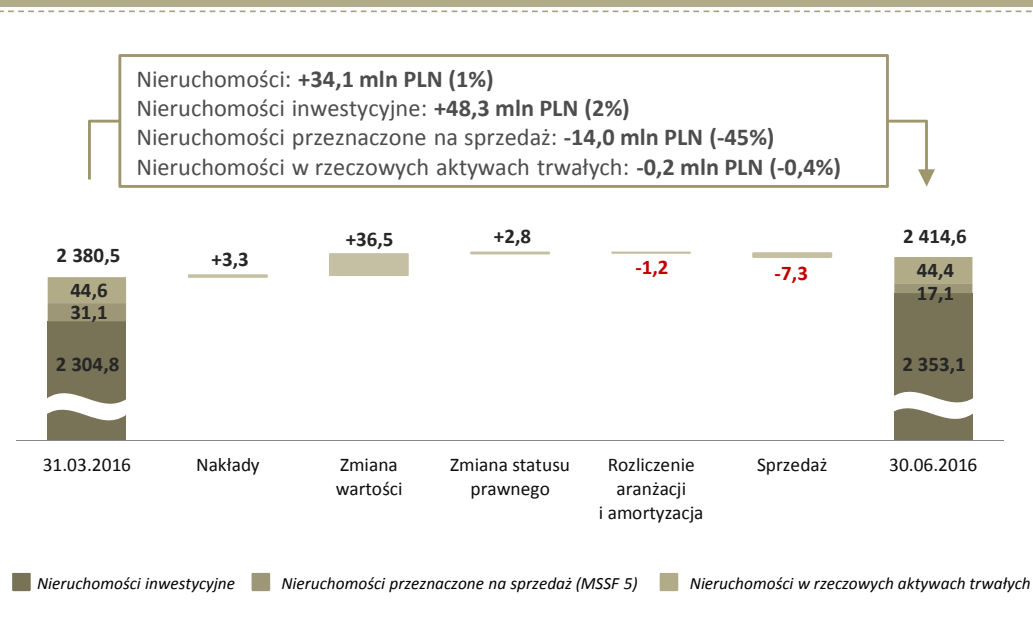
1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej

2) netto nakłady i zbycie nieruchomości inwestycyjnych, nabycie rzeczowych aktywów trwałych

3) dywidenda od spółki współzależnej (JV) i odsetki od lokat

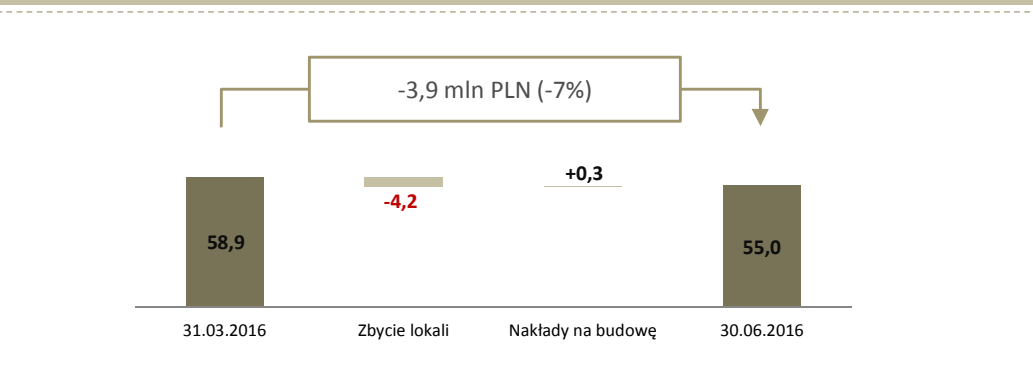
- Zwiększenie środków pieniężnych o 15,7 mln PLN (33%).
- Pozytywny wpływ
 - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (15,9 mln PLN), w tym z działalności zaniechanej (-0,1 mln PLN),
 - ▶ rozliczenia zapłaconych z góry opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – UW (2,7 mln PLN),
 - ▶ wypracowania 1,1 mln PLN dodatnich przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze zmniejszenia stanu zapasów, należności i rezerw,
 - ▶ zwrotu bieżącego podatku dochodowego (1,3 mln PLN),
 - ▶ sprzedaży nieruchomości (6,6 mln PLN), częściowo skompensowanej nakładami na nieruchomości (5,7 mln PLN) i nabyciem rzeczowych aktywów trwałych (0,5 mln PLN),
- Negatywny wpływ
 - ▶ dywidendy od spółki współzależnej (0,6 mln PLN) i odsetek od lokat (0,1 mln PLN).
 - ▶ zapłaty jednorazowych kosztów związanych ze zmianą struktury GK (-0,6 mln PLN),
 - ▶ zmiany pozostałych kapitałów obrotowych ,
 - ▶ spłaty zadłużenia finansowego (6,4 mln PLN) częściowo skompensowanej wzrostem zadłużenia związanego z finansowaniem kredytem inwestycji Domaniewska (4,9 mln PLN).

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



- 1,2 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskiego projektu komercyjnego (Domaniewska), 1,6 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 0,5 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- 36,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie efekt zmiany kursu EUR/PLN (nieruchomości wycenianych w EUR).
- Ujęcie w aktywach 2,8 mln PLN w związku z uzyskaniem tytułu prawnego do nieruchomości Reja 6 w Warszawie.
- 1,0 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- Sprzedaż nieruchomości Prądyńskiego 21 i część nieruchomości w Wincentowie.
- Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych z aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z odstąpieniem od przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości (6,7 mln PLN).

► ZAPASY DEWELOPERSKIE



- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (2Q2016: 16, 1Q2016: 15).
- 0,3 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami, głównie Prymasa Tysiąclecia.
- Na 30.06.2016 w zapasie pozostawało 11 wybudowanych lokali, w tym 9 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

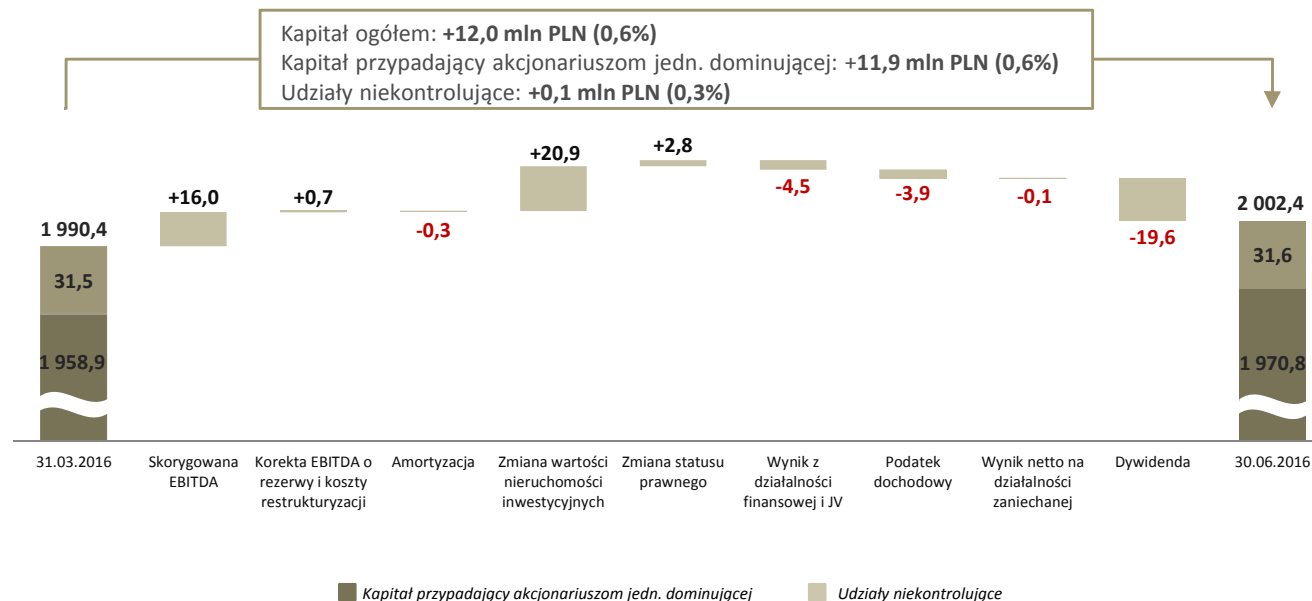
KAPITAŁ WŁASNY I ZADŁUŻENIE



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]

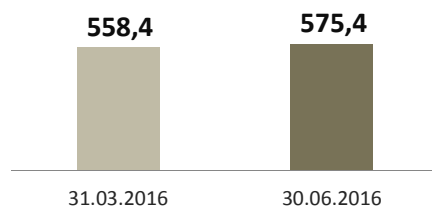
► Kapitał własny



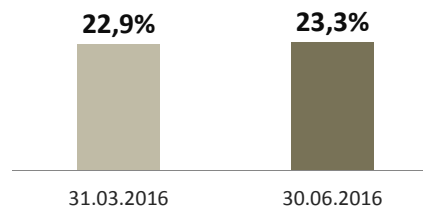
- Wzrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (31,6 mln PLN) częściowo skompensowanego dywidendą (-19,6 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w efekcie wypracowania zysku netto (0,1 mln PLN).

► Zadłużenie i LTV

Zadłużenie
[mln PLN]



LTV (zadłużenie do wartości godziwej nieruchomości)
[%]

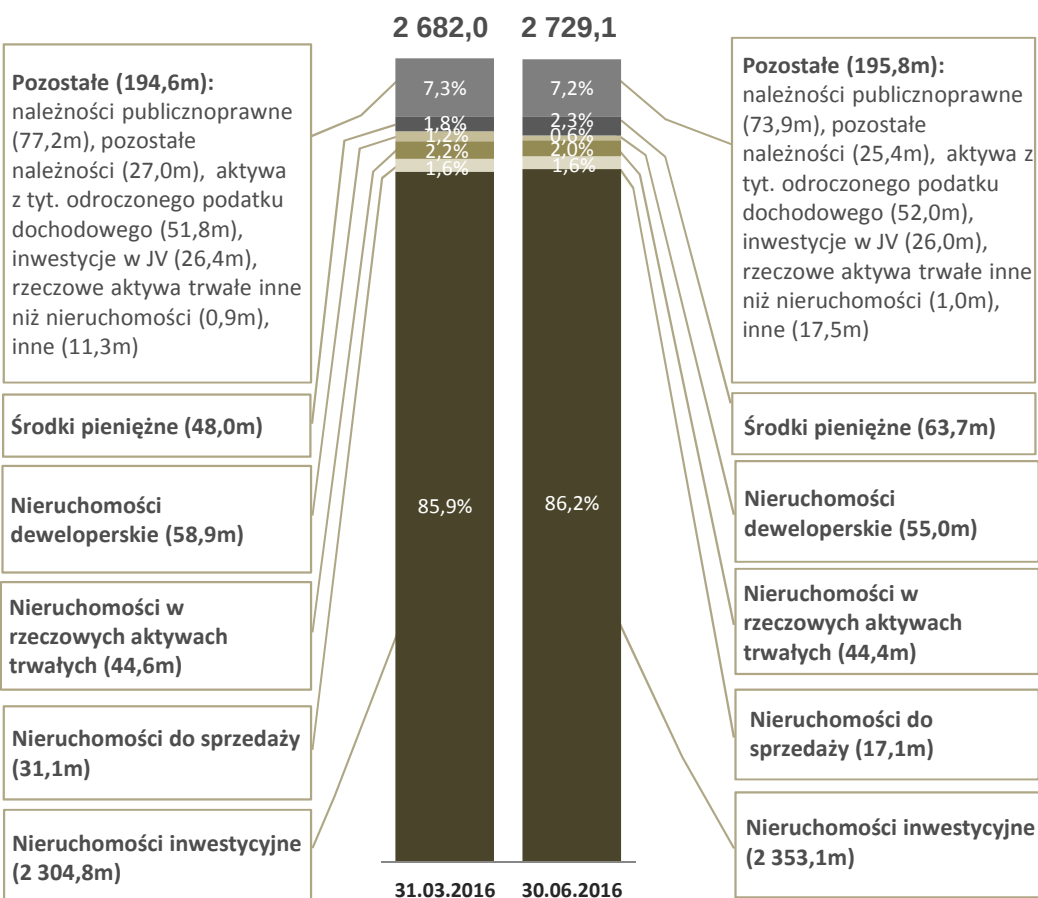


- Zadłużenie z tytułu kredytów 575,2 mln PLN, w tym 76% w EUR (437,2 mln PLN) i 24% w PLN (138,0 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,2 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada.
- Wzrost zadłużenia o 17,0 mln PLN, głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN.

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

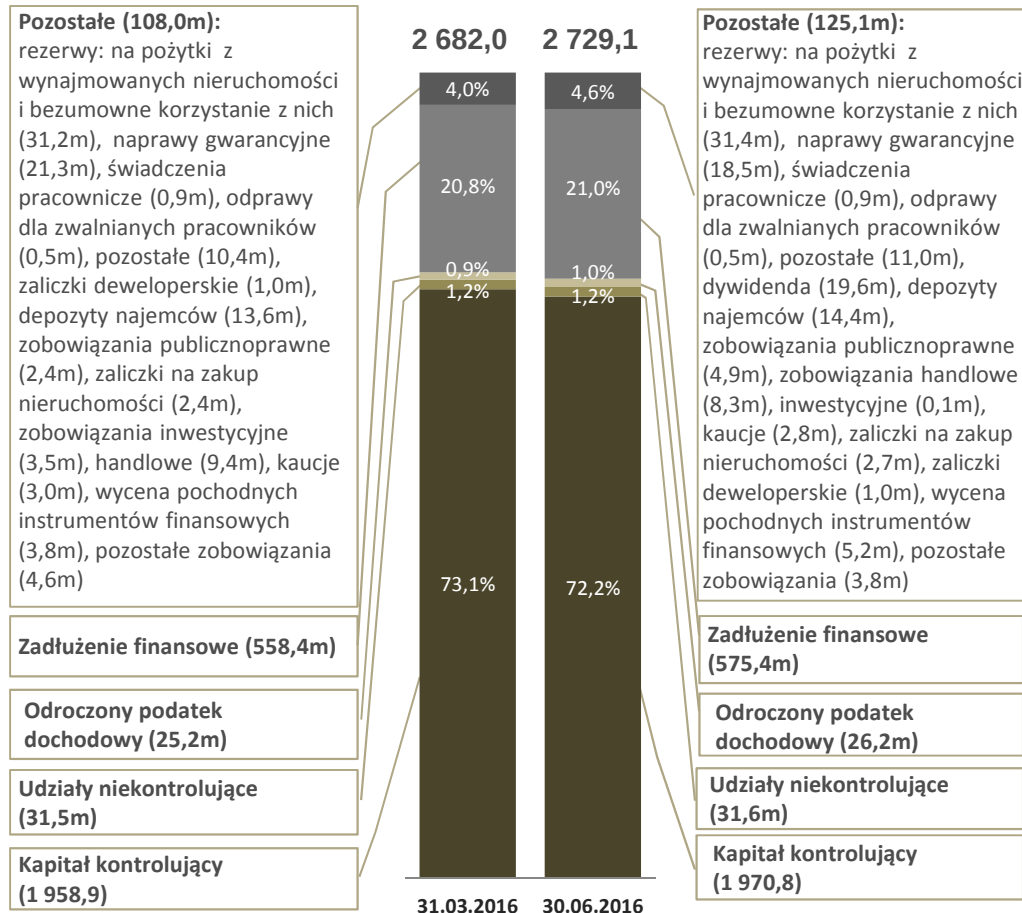
[mln PLN]

► AKTYWA



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 30,2 mln PLN w efekcie nakładów (3,6 mln PLN) i zmiany wartości (35,3 mln PLN), ujęcia w aktywach w związku ze zmianą statusu prawnego (2,8 mln PLN) częściowo skompensowane sprzedażą (11,5 mln PLN).

► PASYWA



- Zwiększenie zobowiązań głównie w efekcie powstania zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy (19,6 mln PLN).
- Zwiększenie zadłużenia o 17,0 mln PLN do poziomu 21% aktywów głównie w efekcie zmiany wartości kredytów walutowych finansujących nieruchomości – wynik zmiany kursu EUR/PLN.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I półrocze 2016 r.:

4) INFORMACJE DODATKOWE



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

► WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

■ **ABSORBCJA IIQ 2016 [m²]:** **141.200** IQ 2016: 12.800

■ **NOWA POWIERZCHNIA IIQ 2016 [m²]:** **237.000** IQ 2016: 112.900

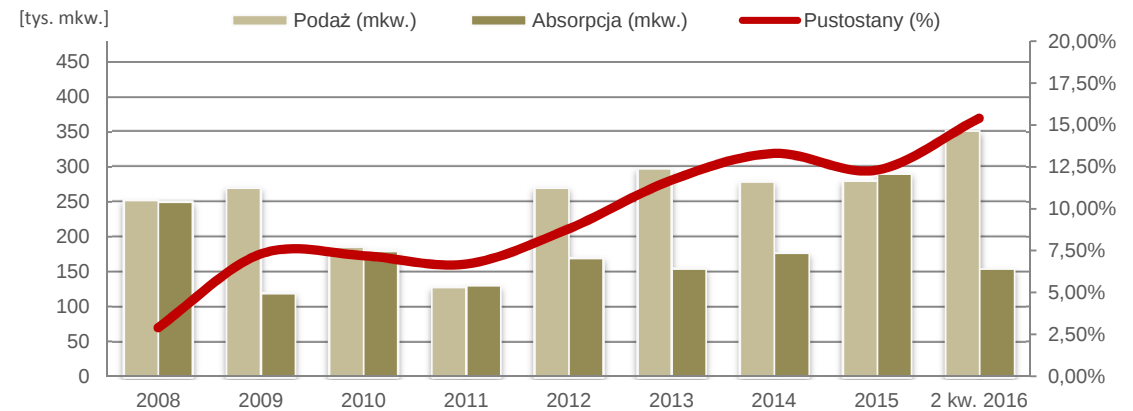
■ **CAŁKOWITE ZASOBY IIQ 2016 [mln m²]:** **4,98** IQ 2016: 4,75

■ **PUSTOSTANY IIQ 2016 [m²]:** **768.213** IQ 2016: 669.750

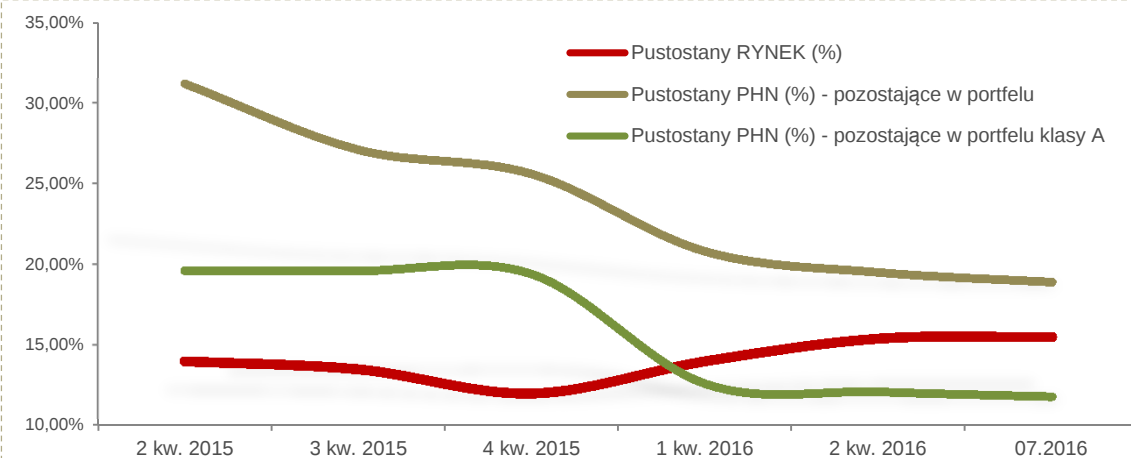
■ **ŚREDNI STAN PUSTOSTANÓW IIQ 2016 [%]:** **15,4** IQ 2016: 14,1

■ **PRE LET IIQ 2016 [(%) / NOWA POWIERZCHNIA]:** **11** IQ 2016: 24

► ABSORBCJA NOWEJ POWIERZCHNI I POZIOM PUSTOSTANÓW

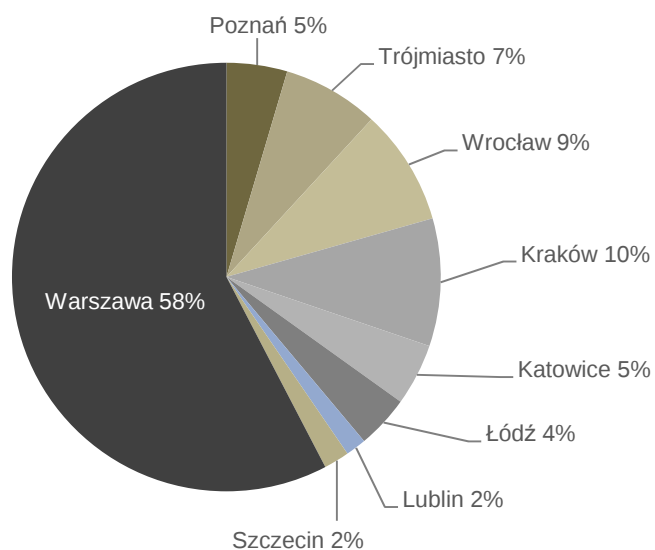


► PUSTOSTANY RYNEK vs PUSTOSTANY W PHN

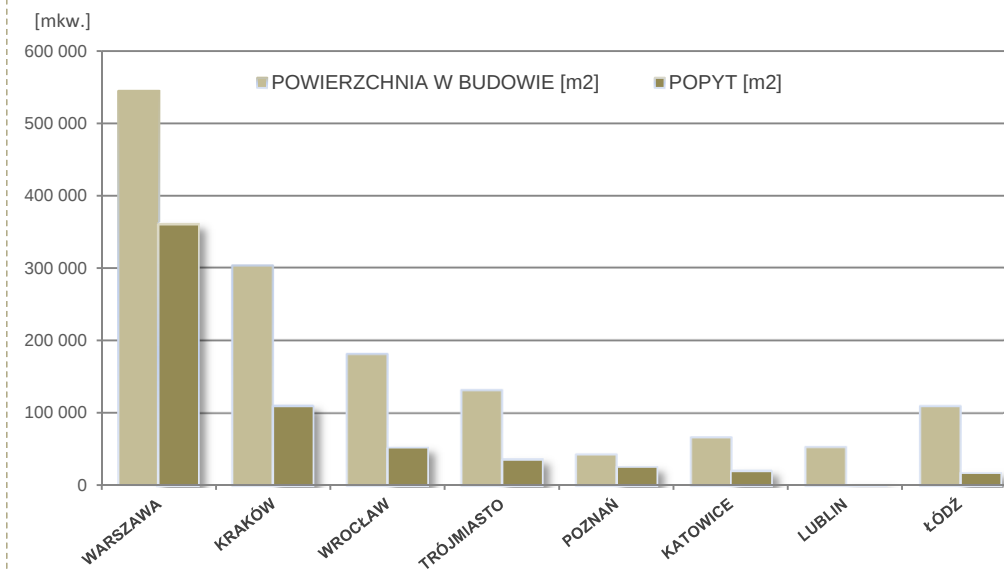


MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m ²]	POPYT [m ²]	STAWKI CZYN SZU [EUR/m ² ./miesiąc]
WARSZAWA	4 988 400	545 000	360 100	21-23,5/11 - 18
KRAKÓW	832 900	303 000	110 100	13,6 - 14,5
WROCŁAW	757 100	181 400	52 500	14 - 14,5
TRÓJMIASTO	629 300	132 100	36 700	12,75 – 13,5
POZNAŃ	395 700	43 300	26 300	13,9 - 14,4
KATOWICE	404 400	66 700	20 900	12,4– 13,5
LUBLIN	132 600	53 500	1 450	11-12
ŁÓDŹ	347 200	109 600	17 900	11,5 - 12,9

► NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



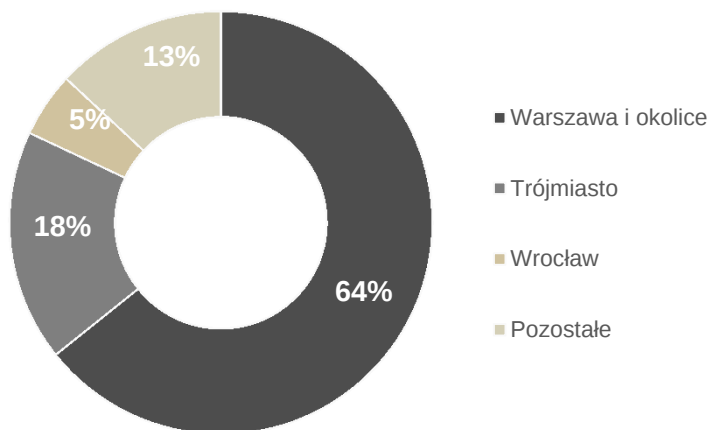
► POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



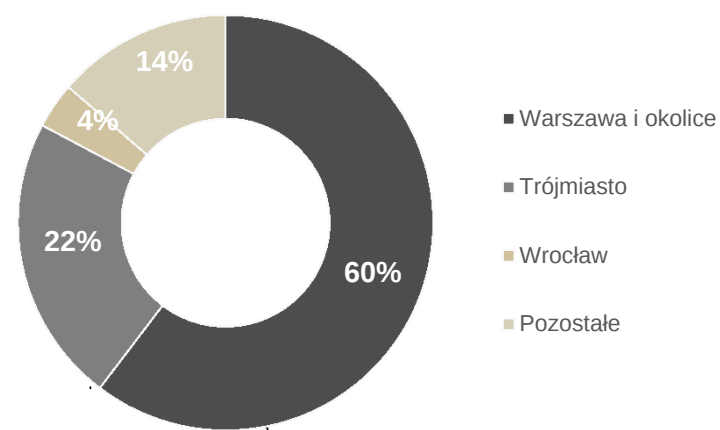
* Źródło: CBRE, Warszawski Rynek Biurowy, 2. kwartał 2016; JLL, Rynek Biurowy 2 kw. 2016

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 30 CZERWCA 2016 R.

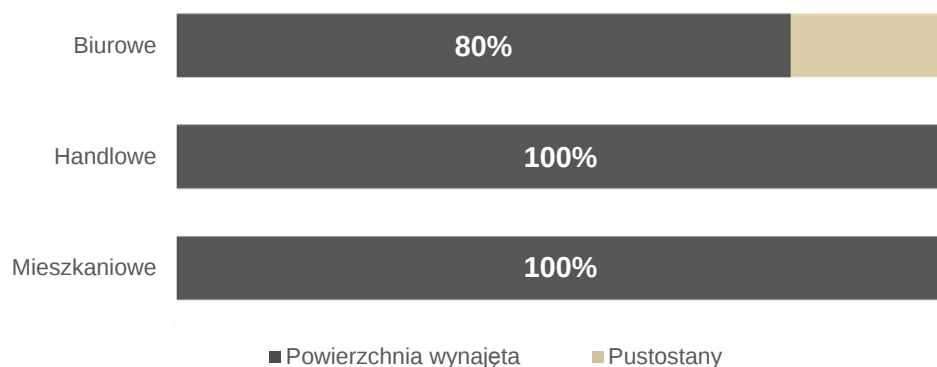
► STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI [wartości godziwej]



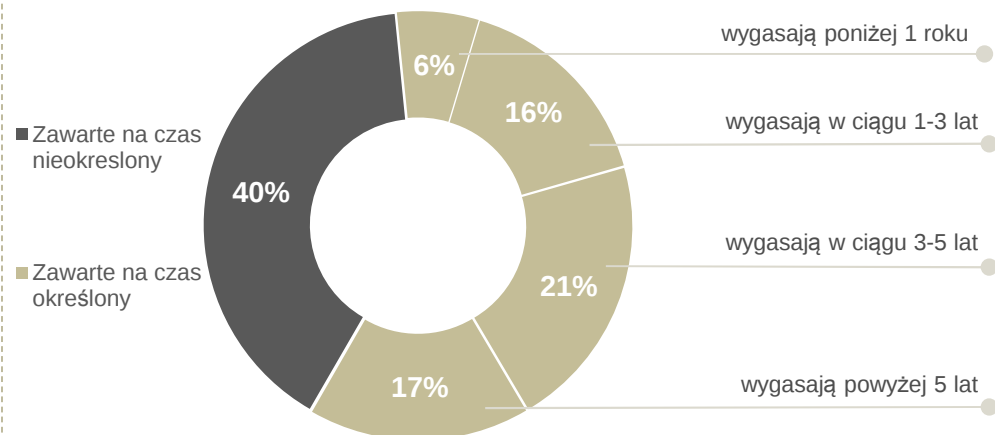
► STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY [% wartości godziwej]



► STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

[mln PLN]	2Q2016	1Q2016
Przychody ze sprzedaży	48,0	40,6
Koszty działalności	(24,6)	(23,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	23,4	16,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,0)	(7,2)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,1</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(7,4)	(7,1)
Wynik netto ze sprzedaży	15,4	9,5
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	16,0	9,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	20,9	2,8
Pozostałe przychody	5,6	2,7
Pozostałe koszty	(1,8)	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	40,1	13,2
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(20,9)</i>	<i>(2,8)</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>(2,8)</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,3)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	15,7	9,2
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(20,9)</i>	<i>(2,8)</i>
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	<i>(2,8)</i>	<i>-</i>
Amortyzacja	0,3	0,3
EBITDA	16,7	10,7
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,1</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,3)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowana EBITDA	16,0	9,5

NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	2Q2016	1Q2016
Przychody ze sprzedaży	40,4	33,6
Koszty działalności	(18,7)	(18,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,7	15,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,4)	(5,2)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,1</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(5,3)
Wynik netto ze sprzedaży	15,3	10,2
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	15,9	10,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	20,9	2,8
Pozostałe przychody	5,4	2,7
Pozostałe koszty	(1,8)	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	39,8	13,9
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(20,9)</i>	<i>(2,8)</i>
<i>Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny</i>	<i>(2,8)</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,3)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	15,4	9,9
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>(20,9)</i>	<i>(2,8)</i>
<i>Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny</i>	<i>(2,8)</i>	<i>-</i>
Amortyzacja	0,2	0,2
EBITDA	16,3	11,3
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,1</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>(1,3)</i>	<i>(1,3)</i>
Skorygowana EBITDA	15,6	10,1

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

[mln PLN]

► DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

	2Q2016	1Q2016
Przychody ze sprzedaży	5,3	5,4
Koszty działalności	(4,2)	(4,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,1	1,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,7)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	0,4	0,3
Wynik z działalności operacyjnej	0,4	0,3
EBITDA	0,4	0,3
Skorygowana EBITDA	0,4	0,3

► POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

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

► NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

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



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