

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Wilanowska *Rakowiecka* *Belwederska* *Starościńska* *Wiśniowa* *Foksal* *Nowy Świat* *Świętokrzyska* *Al. Jana Pawła* *Stawki*
Domaniewska *Marszałkowska* *Senatorska*



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

***Polski Holding Nieruchomości S.A.
Zwyczajne Walne Zgromadzenie za 2014 r.***

**Prezentacja
Warszawa, 30 czerwca 2015 r.**

GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 R.

▶ PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:

120,8

▼ - 7,9 %

31.12.2013: **131,2**

Grupa w 2014 r. zanotowała przychody z najmu na poziomie 120,8 mln PLN wobec 131,2 mln PLN w 2013 r.

▶ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:

2.283,4

▼ - 7,1 %

31.12.2013: **2.457,8**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.283,4 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (84% aktywów).

▶ ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]:

107,8

▲ + 0,75 %

31.12.2013: **107,0**

Grupa w 2014 r. wypracowała 107,8 mln PLN zysku netto wobec 107,0 mln PLN w 2013 r.

▶ POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO [m2]:

300.967

▼ - 5,4 %

31.12.2013: **317.599**

Grupa dysponuje łącznie ponad 300 tys. m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej).

▶ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [ilość]:

140

▼ - 4,8%

31.12.2013: **148**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy Kapitałowej obejmował łącznie 140 nieruchomości.

▶ ZATRUDNIENIE:

122

▼ - 35,4%

31.12.2013: **189**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 122 pracowników na dzień 31 grudnia 2014 r.

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA FINANSOWE W 2014 R.

▶ WYNIKI FINANSOWE – KLUCZOWE ZDARZENIA

▪ POPRAWA STRUKTURY PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

W 2014 r. Grupa koncentrowała się na **poprawie struktury portfela nieruchomości oraz zwiększaniem ich dochodowości**, równocześnie kładąc nacisk na **rozwój nowych projektów deweloperskich wysokiej jakości**.

▪ OSIĄGNIĘCIE DODATNIEGO WYNIKU FINANSOWEGO

W 2014 r. Grupa wypracowała **dodatni wynik finansowy** na poziomie 107,8 mln PLN wobec 107,0 mln PLN w 2013 r. **Jednostkowy wynik finansowy również odnotował poprawę** i wyniósł 120,8 mln PLN wobec 99,0 mln PLN osiągniętych w 2013 r.

▪ ZNACZNA POPRAWA EBITDA

Znaczną poprawę zanotowała **EBITDA, która w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosła o 29,9 mln PLN** do sumy 43,0 mln PLN.

▪ REDUKCJA POZIOMU ZATRUDNIENIA

W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. **zatrudnienie zostało zmniejszone o 622 osób do 122 osób** w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo-płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.

▪ POPRAWA EFEKTYWNOŚCI

Poprawa efektywności była możliwa dzięki realizacji procesu optymalizacji poziomu zatrudnienia i restrukturyzacji operacyjnej Grupy, w tym centralizacji funkcji zarządzania oraz outsourcingu.

▶ WYNIKI FINANSOWE – PODSUMOWANIE [mln PLN]

EBITDA 2013

13,1

2013

EBITDA 2014

43,1

2014



SKORYGOWANA EBITDA 2013

35,0

2013

SKORYGOWANA EBITDA 2014

25,5

2014



WYNIK NETTO GRUPY 2013

107,0

2013

WYNIK NETTO GRUPY 2014

107,8

2014



WYNIK NETTO PHN 2013

99,0

2013

WYNIK NETTO PHN 2014

120,8

2014



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W 2014 R. – AKTUZALIZACJA STRATEGII

► PRZYJĘCIE STRATEGII „BUDUJEMY WARTOŚĆ”

- We wrześniu 2014 r. przyjęta została zaktualizowana strategia, zgodnie z którą, **do 2023 r. planowane jest zwiększenie wartości aktywów netto o blisko 75%, z czego ponad połowa mogłaby zostać wypłacona w formie dywidendy.** Do końca 2015 r. **planowane jest zakończenie procesu restrukturyzacji, a do 2023 r. zakończenie przebudowy portfela inwestycyjnego.**
- **CO? (STRATEGIA WIELOSEKTOROWA):**
 - Biura – przeważająca część portfela nieruchomości
 - Logistyka – tylko z międzynarodowymi partnerami
 - Handel – „szyte na miarę” dla wybranych najemców
 - Mieszkania – lokalizacje Grupy, dywersyfikacja ryzyka
- **GDZIE? (LOKALIZACJE):**
 - Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Aglomeracja Śląska, Łódź, Poznań
- **JAK:**
 - Atrakcyjne lokalizacje
 - Efektywne zarządzanie aktywami
 - „Podnieść wieloryba i uciąć mu ogon”
 - Jakość relacji z klientami
 - Optymalizacja portfela inwestycyjnego (Rotacja aktywów)
 - Nowe projekty deweloperskie
- **„+”:**
 - Działalność deweloperska
 - Oportunistyczne transakcje M&A (około-sektorowe)
 - Zarządzanie nieruchomościami dla zewnętrznych partnerów
 - Projekty specjalne

► ZAKŁADANE EFEKTY REALIZACJI STRATEGII

WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

5,7 mld PLN

Potencjał zwiększenia do 2023 r. wartości portfela nieruchomości z kwoty 2,0 mld PLN do kwoty 5,7 mld PLN (wzrost o 185%).

POZIOM LTV:

50%

Potencjał zwiększenia wysokości finansowania zewnętrznego do poziomu LTV ok. 50%.

SGA / GAV:

0,7%

Potencjał wzrostu efektywności operacyjnej mierzonej spadkiem relacji kosztów administracyjnych i sprzedaży do wartości nieruchomości do 0,7%.

NAKŁADY NA AKWIZYCJĘ:

> 1 mld PLN

Potencjał przeznaczenia ponad 1 mld PLN na zakup nowoczesnych powierzchni biurowych generujących przychody z najmu.

YIELD:

6% +

Potencjał osiągnięcia wzrostu dochodowości portfela nieruchomości (yield) do poziomu 6% +

WZROST AKTYWÓW NETTO:

+ 75%

Potencjał zwiększenia do 2023 r. wartości aktywów netto o blisko 75%, z czego ponad połowa mogłaby zostać wypłacona w formie dywidendy.

▶ RAKOWIECKA CITY (WARSZAWA)

- **Odrestaurowanie i przekształcanie kamienicy** w komfortowy biurowiec klasy A.
- Poniesione **nakłady na rewitalizację i modernizację nieruchomości - 12 mln PLN.**
- **Sprzedaż nieruchomości Ambasadzie Republiki Turcji** powyżej wartości księgowej.



▶ INTRACO CITY I DOMANIEWSKA OFFICE HUB (WARSZAWA)

- **Zawarta umowa najmu z Poczta Polska S.A. w 2012 r. na pre-let 50%** powierzchni począwszy od 2Q2015.
- Do czasu zakończenia inwestycji DOH zapewnienie Poczcie Polskiej S.A. siedziby w Intraco City.
- **Reorganizacja powierzchni biurowej** w budynku Intraco zwolnionej przez Poczta Polska S.A.



▶ FOKSAL CITY (WARSZAWA)

- **Biurowiec Foksal City został w pełni skomercjalizowany.** Począwszy od września 2015 r. do budynku wprowadzi się Ministerstwo Spraw Zagranicznych.
- Kameralny, nowoczesny biurowiec został stworzony z myślą o najemcy poszukującym funkcjonalnej powierzchni, dla którego ważne są unikalna lokalizacja oraz ekologiczne walory budynku.

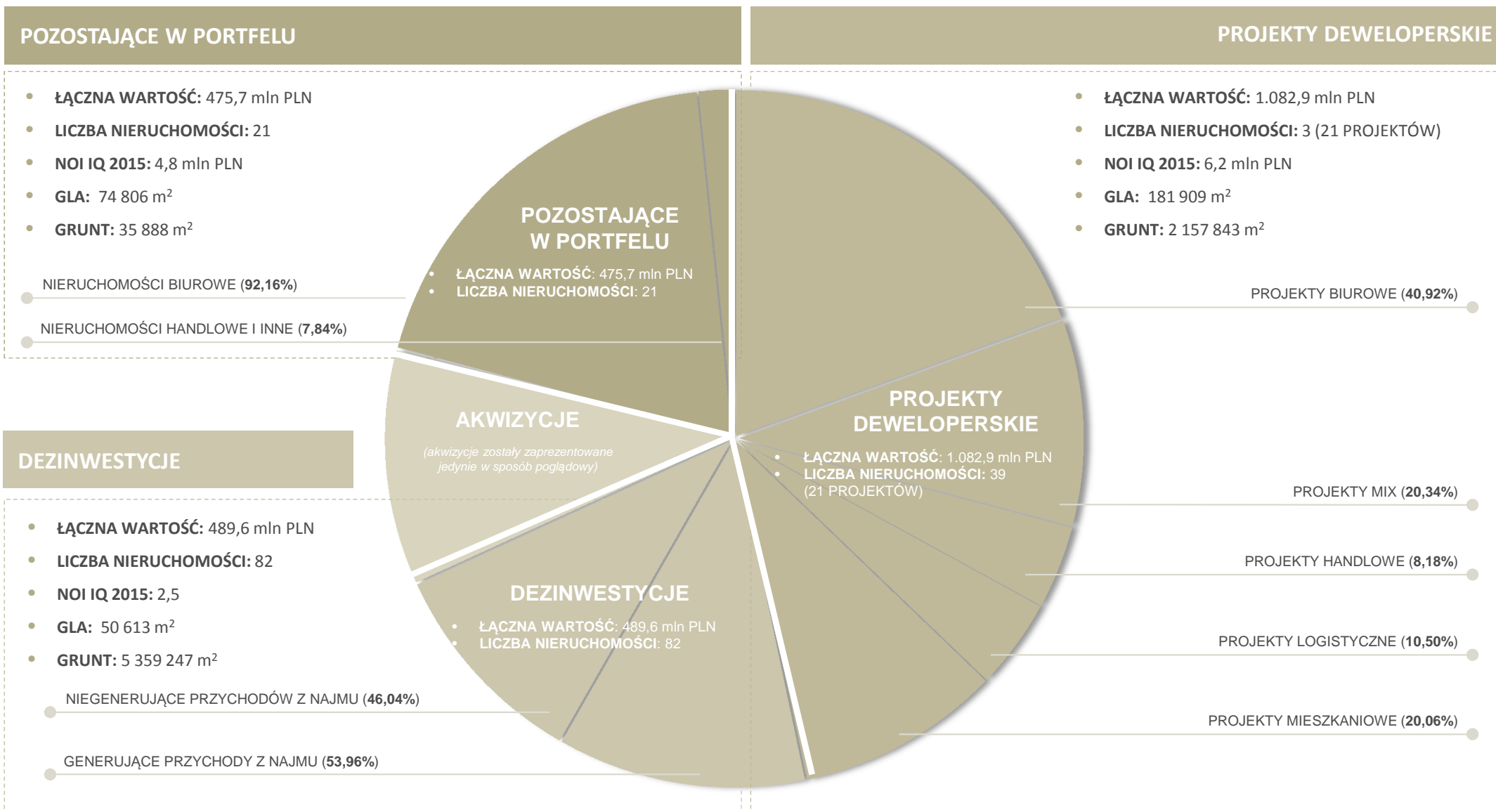


▶ JV: CITY TOWER | PORT RYBACKI | PSIE POLE | PARZNIĘW

- Pozyskanie partnerów JV o uznanej pozycji rynkowej:
- **CITY TOWER** - Hochtief Development Poland Sp. z o.o.
- **PORT RYBACKI** - mLocum S.A. (grupa Commerzbank AG)
- **PSIE POLE** - Segro Poland Sp. z o.o. (grupa SEGRO BV)
- **PARZNIĘW LOGISTIC HUB** - Menard Doswell & Co i Hillwood Europe



PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING *



* Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej na dzień 31 marca 2015 r.

▶ KLUCZOWE AKTUALNE DZIAŁANIA:

■ KOMERCJALIZACJA NOWYCH POWIERZCHNI BIUROWYCH:

- **FOKSAL CITY** - w maju 2015 r. biurowiec Foksal City został w pełni skomercjalizowany. Począwszy od września 2015 r. do budynku wprowadzi się Ministerstwo Spraw Zagranicznych.
- **DOMANIEWSKA OFFICE HUB** - komercjalizacja biurowca jest na końcowym etapie. W czerwcu 2015 r. zawarty został aneks rozszerzający umowę z Poczta Polska dotyczącą wynajmu powierzchni w Domaniewska Office Hub. W efekcie Poczta Polska S.A. oraz część spółek z jej Grupy Kapitałowej zajmą ok. 70% całkowitej powierzchni inwestycji.
- **KASKADA CITY** - PHN nabył od Banku Ochrony Środowiska S.A. lokal użytkowy w Kaskada City, stając się tym samym jedynym właścicielem nieruchomości. Nowo nabyta powierzchnia została w większości wynajęta spółce giełdowej Polimex-Mostostal S.A.

■ KONTYNUACJA PROGRAMU DEZINWESTYCJI

W ramach kontynuacji działań dez inwestycyjnych zainicjowany został **projekt „Prestizowe Lokalizacje” - program sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie**. Projekt obejmuje sprzedaż 18 nieruchomości 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.

▶ KLUCZOWE AKTUALNE DZIAŁANIA:

■ NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z SARP

W maju 2015 r. **PHN zawarł ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich SARP umowę partnerską**, na mocy której PHN S.A. będzie wspierał działalność SARP i przyczyniał się do promowania ambitnych inicjatyw architektonicznych w Warszawie i na terenie całego kraju.

■ ZAKOŃCZENIE PROCESU NABYWANIA BUDYNKU BIUROWEGO KLASY A

Rozpoczęto końcową fazę zakupu budynku biurowego. Po zakończeniu procesu due diligence przygotowana jest dokumentacja transakcyjna oraz finansowanie bankowe. **Finalizacja planowana jest na przełomie I i II półrocza 2015 r.**

■ EMISJA OBLIGACJI

PHN planuje **pozyskać finansowanie zewnętrzne w formie emisji dłużnych papierów wartościowych**. W ramach przygotowywania emisji wybrano organizatorów programu - konsorcjum banków.

■ REKOMENDACJA WYPŁATY DYWIDENDY

Zarząd PHN rekomendował przeznaczenie połowy ubiegłorocznego zysku tj. kwotę 60 664 307,60 PLN na **wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy tj. 1,30 PLN na jedną akcję** oraz przeznaczenie pozostałej kwoty z ubiegłorocznego zysku tj. kwotę 60 148 833,53 PLN na kapitał zapasowy.



**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