



Skonsolidowane wyniki finansowe za I półrocze 2017 roku

PREZENTACJA

1 GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2017 ROKU

a KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2017 ROKU

b NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2017 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

2 PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN

a NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCE W PORTFELU

b PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

3 WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

4 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

▶ BUDOWA WARTOŚCI



□ PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:	75,1	30.06.2016: 74,0 ▲ 1,5%
□ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:	2.634,9	30.06.2016: 2.729,1 ▼ -3,6%
□ AKTYWA NETTO GRUPY [mln PLN]:	1.988,9	30.06.2016: 2.002,4 ▼ -0,7%

▶ ZMIANY W PORTFELU NIERUCHOMOŚCI



□ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [liczba]:	141	30.06.2016: 142 ▼ -0,7%
□ POWIERZCHNIA NAJMU [m ²]:	326.149	30.06.2016: 326.661 ▼ -0,1 %
□ NIERUCHOMOŚCI Z WADAMI [liczba]:	18	30.06.2016: 18 b.z.

▶ POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ



□ EBITDA [mln PLN]:	27,5	30.06.2016: 27,4 ▲ 0,4%
□ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]:	27,2	30.06.2016: 25,5 ▲ 6,7%
□ KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI [mln PLN]:	33,6	30.06.2016: 36,9 ▼ -8,9%

▶ POZOSTAŁE KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



□ POWIERZCHNIA KLASY A [m ²]:	69.890*	30.06.2016: 69.980* b.z.
□ NOWO NABYTA POWIERZCHNIA [m ²]:	0,0	30.06.2016: 43.737 n/d
□ POZIOM LTV [%]:	21,6	30.06.2016: 23,4 ▼ 7,7%

Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017 roku i po dniu bilansowym

1 NOWA STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN NA LATA 2017-2023

Grupa Kapitałowa PHN przyjęła nową Strategię na lata 2017 - 2023, zgodnie z którą zakładany jest wzrost wartości godziwej portfela nieruchomości do poziomu ok. 6 mld zł w 2023 r. Grupa Kapitałowa PHN będzie dążyła do osiągnięcia pozycji wiodącego inwestora i istotnego dewelopera na polskim rynku nieruchomości. Na rynku powierzchni komercyjnych Grupa Kapitałowa PHN zamierza zrealizować do 2023 r. ok. 75.000 mkw. GLA powierzchni biurowej w Warszawie oraz blisko 60.000 mkw. GLA na rynkach regionalnych m.in. we Wrocławiu oraz w Gdyni - samodzielnie i we współpracy z innymi podmiotami. Dodatkowo Grupa Kapitałowa PHN będzie realizowała inne projekty komercyjne jak np. logistyczno-przemysłowe (z partnerami lub w formule BTS dla wybranych najemców) lub handlowe (w formule BTS dla wybranych najemców). Na rynku powierzchni mieszkaniowej Grupa Kapitałowa PHN docelowo do 2023 r. zamierza wprowadzać na rynek 70.000 mkw. PUM rocznie.

3 PHN I CHOPIN AIRPORT DEVELOPMENT NAWIĄZUJĄ WSPÓŁPRACĘ

Polski Holding Nieruchomości S.A. i Chopin Airport Development Sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący możliwości nawiązania ewentualnej współpracy, mającej na celu m.in. wspólną realizację projektów inwestycyjnych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Polski Holding Nieruchomości i Chopin Airport Development postanowiły współpracować w celu rozpoznania możliwości wspólnej realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie przedsięwzięć budownictwa komercyjnego: biurowego i hotelowego oraz infrastruktury technicznej. Zgodnie z listem PHN rozważy możliwość wspólnej realizacji projektów. Nawiązanie przedmiotowej współpracy jest zgodne z celami strategicznymi Spółki, które dotyczą m.in. realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa komercyjnego i hotelowego oraz nawiązania współpracy ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa w celu osiągnięcia i wykorzystania efektu synergii.

2 POSTĘPY NA BUDOWIE PARKU MAGAZYNOWEGO HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW

Realizowany jest pierwszy etap projektu Hillwood & PHN Pruszków we współpracy z Grupą Hillwood. W ciągu zaledwie dwóch miesięcy od podpisania umowy na realizację hali magazynowej wchodzącej w skład I etapu inwestycji Hillwood & PHN Pruszków zrealizowanych zostało prawie 90% robót ziemnych oraz wykonanych zostało blisko 90% stabilizacji pod przyszłą posadzkę hali. **Pierwszy etap projektu Hillwood & PHN Pruszków będzie składał się z dwóch niezależnych budynków o łącznej powierzchni ok. 26,7 tys. mkw. W ramach inwestycji powstanie blisko 25 tys. mkw. powierzchni magazynowej, natomiast ok. 1,7 tys. mkw. zostanie przeznaczonych na pomieszczenia biurowe.** Dzięki intensywnym pracom spionizowane zostało ponad 85% prefabrykowanych słupów żelbetowych, a na nich spoczęła konstrukcja główna dachu - ok. połowa hali jest już nią pokryta. Rozpoczęto także budowę pierwszego modułu biurowego.

4 GRUPA KAPITAŁOWA PHN WYBUDUJE OBIEKT HANDLOWY NA LEWANDOWIE

Grupa Kapitałowa PHN podpisała umowę dotyczącą budowy oraz najmu obiektu handlowego dla podmiotu komercyjnego o uznanej pozycji rynkowej. Obiekt używany będzie do prowadzenia sprzedaży detalicznej. Współpraca Grupy Kapitałowej PHN i podmiotu komercyjnego zakłada realizację projektu w formule BTS (*built to suit*) - projektu „szytego na miarę”, przygotowanego pod potrzeby najemcy. W ramach inwestycji Grupa Kapitałowa PHN zaprojektuje, wybuduje, a następnie wynajmie obiekt handlowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy uwzględnieniu założeń i standardów najemcy. Umowa została zawarta pod warunkiem uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę do końca 2017 r. i obejmuje 10-letni okres najmu od dnia przekazania obiektu handlowego z możliwością przedłużenia najmu na kolejny 5-letni okres.

Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017 roku i po dniu bilansowym

5 PHN S.A. LAUREATEM I EDYCJI RANKINGU „TRANSPARENTNA SPÓŁKA ROKU 2016”

PHN S.A. uzyskał miano „Transparentnej Spółki Roku 2016” w pierwszej edycji rankingu przygotowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków wspólnie z Gazetą Giełdy Parkiet. Intencją organizatorów rankingu było podniesienie jakości komunikacji spółek publicznych z rynkiem przez zwrócenie uwagi osobom zarządzającym - jakie obszary są ważne w tej komunikacji, nadzorowi - jakie obowiązki informacyjne i sprawozdawcze musi wypełnić emitent, aby być notowanym i jak dużo ich jest, audytorom - jak ważną rolę odgrywają w badaniu sprawozdań finansowych emitentów, jakie sygnały wysyłają spółkom i, czy ich zadanie powinno się ograniczać tylko do wydania opinii z badania sprawozdania finansowego oraz doradcom i konsultantom, którzy są często źródłem innowacji i nowego podejścia do komunikacji spółek z rynkiem. Ranking skierowany był do 140 firm notowanych w indeksach WIG20, WIG40 oraz WIG80, spośród których w ramach indeksu WIG80 laureatem został m.in. PHN S.A.

7 DRUGA EDYCJA CHARYTATYWNYCH REGAT ŻEGLARSKICH PHN-GDYŃIA VIP RACING

28 załóg wzięło udział w drugiej edycji Charytatywnych Regat Żeglarskich PHN-GDYŃIA VIP RACING 2017, która odbyła się w dniach 7-9 lipca br. na wodach Zatoki Gdańskiej. Załogi przekazały w sumie 168 tys. zł na rzecz gdyńskiego Hospicjum dla Dzieci „Bursztynowa Przysiań”. Łączna kwota jaką zebrano na rzecz podopiecznych z Hospicjum w ramach zbiórki podczas obu edycji PHN-GDYŃIA VIP RACING daje sumę 243.000 zł. Najlepszymi żeglarskimi kwalifikacjami II Edycji Regat wykazała się załoga Korporacji Budowlanej DORACO z Michałem Komeszczukiem na pokładzie, a kolejne lokaty przypadły w udziale ekipom reprezentującym PwC Polska z Łukaszem Wosińskim oraz PGNiG Upstream Norway z Tomaszem Cichoćkim w składzie.

6 TRWAJĄ PRACE ROZBIÓRKOWE BUDYNKU PRZY UL. ŚWIĘTOKRZYSKIEJ 36

W maju br. Grupa Kapitałowa PHN rozpoczęła rozbiórkę dziesięciopiętrowego budynku przy ul. Świętokrzyskiej 36. W miejscu starego budynku powstanie flagowa inwestycja Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. Nowoczesny wysokościowy biurowiec klasy A uświetni panoramę Warszawy, a przyszłym najemcom dostarczy ok. 40 tys. mkw. powierzchni najmu. Zgodnie z harmonogramem rozbiórka potrwa do końca roku. Prace rozbiórkowe prowadzone są przez konsorcjum Tree, które na swoim koncie ma już rozbiórkę m.in. Domu Towarowego Sezam, biurowców Telewizji Polskiej przy Woronicza 17 czy Mennicy Polskiej przy Pereca. W miejscu rozbieranego budynku z lat 60-tych, w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji w stolicy - ścisłym centrum Warszawy tuż przy Rondzie ONZ, powstanie nowoczesny wieżowiec. Obecnie jesteśmy na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę. Projekt oraz koncepcję architektoniczną dla projektu przygotowała Polsko-Belgijska Pracownia Architektoniczna.

8 MOSTOSTAL GENERALNYM WYKONAWCĄ I ETAPU INWESTYCJI VIS A VIS WOLA

Grupa Kapitałowa PHN dokonała wyboru generalnego wykonawcy I etapu inwestycji Vis a Vis Wola przy alei Prymasa Tysiąclecia 83, którym została firma Mostostal Warszawa. Oddział Centralny Mostostal Warszawa zrealizuje dwa nowoczesne budynki wielorodzinne o powierzchni całkowitej liczącej ponad 30 tys. m.kw. Komplex Vis a Vis Wola I będzie mieścił się przy głównej arterii dzielnicy - alei Prymasa Tysiąclecia 83. W ramach umowy Mostostal Warszawa ma za zadanie zrealizować I etap inwestycji, czyli dwa budynki mieszkalne z garażami podziemnymi oraz dziedzińcem rekreacyjnym. Projektowany zespół mieszkalny na Woli będzie wyróżniał się współczesną formą architektoniczną, różnorodną strukturą kondygnacyjną oraz wyekspozowaniem parteru usługowego. W niższej zabudowie znajdują się mieszkania z dużymi balkonami.

Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2017 roku i po dniu bilansowym

9 WYJŚCIE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN Z PROJEKTU WROCLAW INDUSTRIAL PARK

Grupa Kapitałowa PHN zawarła umowę sprzedaży udziałów w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, na rzecz SEGRO B.V. z siedzibą w Amsterdamie. Sprzedaż udziałów związana jest z transakcją wyjścia Grupy Kapitałowej PHN z projektu magazynowo - przemysłowego Wrocław Industrial Park. Wyjście przez Spółkę z ww. projektu jest zgodne ze Strategią Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023, zakładającą realizację projektów logistyczno-przemysłowych w formule BTS dla wybranych najemców i realizację zysku. Zgodnie z obecnie realizowaną strategią Grupy Kapitałowej PHN rola i pozycja Grupy w przypadku projektów logistycznych zdefiniowana jest na aktywnym skupieniu się na działalności deweloperskiej i sprzedaży inwestycji po zakończeniu budowy i najmie.

11 ROZPOCZĘCIE SPRZEDAŻY I PRZETARG NA GW I ETAPU INWESTYCJI YACHT PARK

Grupa Kapitałowa PHN podczas Charytatywnych Regat Żeglarskich PHN-GDYNIA VIP RACING 2017, rozpoczęła proces rezerwacji i sprzedaży wybranych lokali w ramach inwestycji Yacht Park. Jednocześnie ogłoszony został przetarg na wybór generalnego wykonawcy I etapu. Yacht Park to luksusowy kompleks apartamentów wraz z nowoczesną przystanią jachtową oraz aleją spacerową z butikami i restauracjami stwórzają miejsce, gdzie warto zamieszkać. W ramach inwestycji zlokalizowanej na gdyńskim Molo Rybackim, na obszarze o powierzchni ok. 6,3 tys. mkw. powstanie kompleks apartamentów składający się z sześciu 5-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z nowoczesną przystanią jachtową oraz aleją spacerową z butikami i restauracjami. Łącznie w ramach kompleksu powstanie ponad 13 tys. mkw. powierzchni użytkowej, w tym 135 apartamentów o łącznej powierzchni około 9,5 tys. mkw. Lokale zlokalizowane na parterze budynków zostaną zaaranżowane pod działalność handlowo-usługową.

10 JUVENES ZAPROJEKTUJE DLA PHN NOWY BIUROWIEC PRZY STAWKI 2

Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości wybrała Konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. & Pracownią Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o.o. do zaprojektowania obiektu biurowego, który powstanie na części parkingu przed wieżowcem INTRACO, przy ulicy Stawki 2 w Warszawie. Inwestycja ma zapewnić przyszłym najemcom około 12 tys. m.kw. powierzchni najmu w standardzie klasy A. **Nowa inwestycja przy ul. Stawki 2 zakłada powstanie ośmiokondygnacyjnego budynku biurowego z parterem o funkcji handlowo – usługowej.** Nowy budynek będzie współgrał z obecną wieżą INTRACO, będącą ważnym elementem współtworzącym krajobraz Warszawy i wpisze się idealnie w tkankę miejską obecnej lokalizacji. Zwycięski projekt architektoniczny, przygotowany przez pracownię Juvenes, zapewnia najkorzystniejsze rozwiązania pod względem architektury, koncepcji oraz funkcjonalności i komunikacji. Ponadto oferuje najbardziej optymalne rozwiązania służące uzyskaniu korzystnych parametrów ekonomicznych, takich jak uzyskanie optymalnej powierzchni najmu przy założonych kosztach inwestycji.

12 WSPÓLPRACA Z 4MOBILITY. ROZBUDOWA SIECI WYNAJMU AUT NA MINUTY

Grupa Kapitałowa PHN, zarządzająca rozbudowanym portfelem nieruchomości, rozpoczęła długofalową współpracę partnerską ze spółką 4Mobility, która wdrożyła w Warszawie sieć samoobsługowych wypożyczalni samochodów typu car sharing. Grupa Kapitałowa PHN stale poszukuje nowych rozwiązań proekologicznych w zakresie eksploatacji swoich obiektów, tworzenia pro-ekologicznej infrastruktury towarzyszącej oraz sukcesywnej instalacji w budynkach infrastruktury zgodnej z najnowocześniejszymi technologiami i standardami, w tym w szczególności energooszczędnej oraz przyjaznej środowisku. **W ramach umowy uruchomione zostały pierwsze 4 punkty wynajmu aut na minuty** - przy budynku biurowym Kaskada (al. Jana Pawła II 12), biurowcach Intraco (ul. Stawki 2) i Domaniewska Office Hub (ul. Rodziny Hiszpańskich 8) oraz kompleksie biurowym Starościńska-Wiśniowa (ul. Rejtana 15). Planowane jest również uruchomienie kolejnych baz wynajmu 4Mobility przy innych lokalizacjach należących do PHN.

Pozostające w portfelu

Optymalizacja

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1.257,8 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 35
- NOI I H 2017: 35,3 mln PLN (YIELD ²⁾: 5,7%)
- GLA: 165.004 m²; GRUNT: 85.194 m²

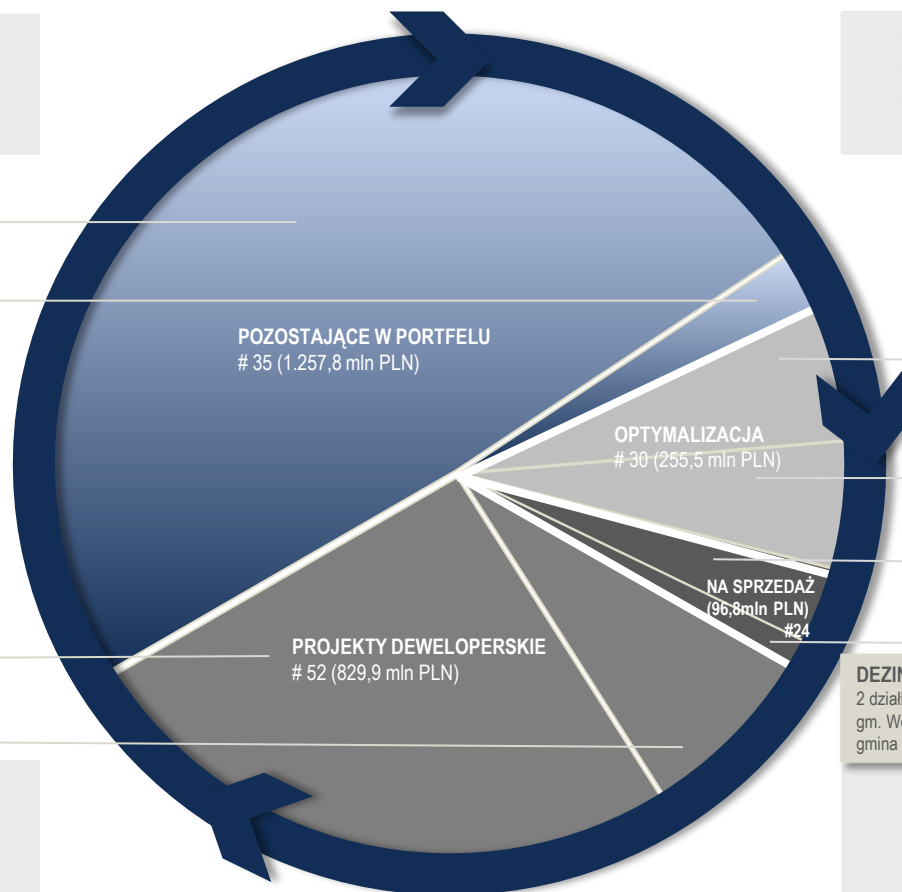
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,3%)

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,7%)

KOMERCYJNE 20 (77,1%)

MIESZKANIOWE 32 (22,9%)

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 829,9 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 52
- NOI I H 2017: 0,73 mln PLN (YIELD : 0,2%)
- GLA: 114.371 m²; GRUNT: 3.619.865 m²



- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 255,5 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
- NOI I H 2017: 2 mln PLN (YIELD : 1,7%)
- GLA: 32.079 m²; GRUNT: 2.127.478 m²

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (51,5%)

NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (48,5%)

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (75,7%)

NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (24,3%)
w tym grunty rolne 100%

DEZINWESTYCJE I półrocze 2017:

2 działki w Zielonej Górze/Łężyca, jedna w Świebodzinie, jedna w Pelagii, gm. Wodzierady oraz jedna działka z udziałem w drodze w Wincentowie, gm. Piotrków Kujawski - za łączną kwotę 2,89 mln PLN.

- ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 96,8 mln PLN
- LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 24
- NOI I H 2017: 1,1 mln PLN (YIELD: 2,3%)
- GLA: 14.694 m²; GRUNT: 893.915 m²

Projekty deweloperskie

Na sprzedaż

Projekty deweloperskie – kluczowe informacje

LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [m ²]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	CAPEX [mln PLN]
Projekty zakończone i w realizacji						
1.	DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Biurowiec klasy A	GLA: 26.200	1Q 2014	3Q 2015	177
2.	WROCŁAW INDUSTRIAL PARK	Kompleks magazynowy	GLA: 40.000	1Q 2014 (I etap)	2Q 2016 (I etap)	koszty ponosi partner
3.	PARZNIEW LOGISTICS CENTER	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 95.000 (IV etapy)	2017 (I etap)	2018 (I etap)	71 (I etap)
4.	YACHT PARK I	Biura/Mieszkania/Handel	PUM: 9.500	2017 (I etap)	2019 (I etap)	84 (I etap)
5.	VIS A VIS WOLA I	Kompleks mieszkaniowo-biurowy	PUM: 12.500 (I etap)	2017 (I etap)	2019 (I etap)	62 (I etap)
Projekty w przygotowaniu						
6.	STAWKI 2	Biurowiec klasy A	GLA: 10.000	2018	2020	71
7.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 40.000	2017	2021	400
8.	PROJEKT HOTELOWY al. Wilanowska	Hotel	GLA: 23.000 (13.000 I etap)	2018 (I etap)	2020 (I etap)	106,7 (I etap)
9.	PROJEKT HANDLOWY LEWANDÓW I	Kompleks handlowy	GLA: 1.100	2018	2018	3
10.	LEWANDÓW I	Kompleks mieszkaniowy	GLA: 9.716 (I etap)	2017	2019	39 (I etap)
11.	INSTALATORÓW 7C	Kompleks apartamentowy	PUM: 4.000	2018	2020	18
12.	PROJEKT MAGAZYNOWY	Magazyny	GLA: 900.000	-	-	-

Kluczowe projekty zrealizowane

1. Domaniewska Office Hub | ul. Rodziny Hiszpańskich, Warszawa

Dystans do Centrum

15 min

Dystans do lotniska im. Chopina

10 min

Dystans do Dworca Centralnego

15 min



GLÓWNE ATUTY:

- Atrakcyjna lokalizacja w zagłębiu biurowym Warszawy
- Budynek biurowy klasy A

GLÓWNE PARAMETRY:

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

STATUS PRAC:

Na koniec II kwartału 2017 roku poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. Finalizowana jest komercjalizacja biurowca, prowadzone są zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.

2. Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) | ul. Bierutowska, Wrocław

Dystans do Centrum

18 min

Dystans do lotniska im. Kopernika

28 min

Dystans do Dworca

23 min



GLÓWNE ATUTY:

- Kompleks magazynowy klasy A z możliwością wynajmu powierzchni produkcyjnej
- Bezpośrednie położenie przy drodze krajowej nr 98

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 40.000 m² w budowie
- Rozpoczęcie: 2014 / 2016
- Zakończenie: 2016 / 2017
- Capex: koszty ponosi partner

STATUS PRAC:

2 sierpnia 2017 r. spółka WHN S.A. z zawarła umowę sprzedaży wszystkich tj. 356.000 udziałów w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. Udziały zostały zbyte na rzecz SEGRO B.V. w Amsterdamie..

Kluczowe projekty w realizacji

3. HILLWOOD & PHN Pruszków | Parzniew k. Warszawy

Dystans do Centrum

26 min

Dystans do lotniska im. Chopina

23 min

Dystans do Dworca Centralnego

26 min



GLÓWNE ATUTY:

- Centrum magazynowe klasy A zlokalizowane w Parzniewie (3 km od węzła Pruszków)
- Doskonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 95.000 m² (IV etap)
- Rozpoczęcie: 2017 (I etap)
- Zakończenie: 2018 (I etap)
- Capex: 71 mln PLN (I etap)

STATUS PRAC:

Trwają prace budowlane związane z realizacją budynku A o powierzchni ok. 15 tys. GLA. Dotychczasowy poziom najmu wynosi 8 000 m² GLA. Pozwoleniem na budowę objęte jest łącznie ok. 85.000 m² GLA. Zakończenie prac budowlanych budynku 1 zaplanowane jest na II poł. września 2017 r.

4. Yacht Park I | ul. Hryniewickiego, Gdynia

Dystans do Centrum

5 min

Dystans do lotniska im. Wałęsy

26 min

Dystans do Dworca

7 min



GLÓWNE ATUTY:

- Unikatowy w Polsce kompleks apartamentów z nowoczesną przystanią jachtową
- Widok na zabytkowe żaglowce i modernistyczne Śródmieście Gdyni

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 9.500 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 84 mln PLN

STATUS PRAC:

Uzyskano pozwolenie na budowę I etapu. W lipcu br. został ogłoszony przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy dla I etapu i Mariny. Planowany termin wyboru GW to listopad 2017r. Od lipca br. rozpoczęto przedsprzedaż apartamentów, którą objęte zostały trzy budynki A, B i C tj. 71 apartamentów.

Kluczowe projekty w realizacji i w przygotowaniu

5. Vis a Vis I | al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa

Dystans do Centrum

10 min

Dystans do lotniska im. Chopina

20 min

Dystans do Dworca Centralnego

12 min



GLÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny kompleks mieszkaniowy (łącznie 466 mieszkań) z lokalami usługowymi
- Lokalizacja - bliskość Centrum i doskonała komunikacja z innymi dzielnicami

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 12.500 m² (I etap)
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 62 mln PLN (I etap)

STATUS PRAC:

Uzyskano pozwolenie na budowę dla II etapu inwestycji oraz oczekuje się na formalne pozwolenie dla etapu I. Wybrano generalnego wykonawcę inwestycji – Mostostal Warszawa. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: III kwartał 2017 roku.

6. Stawki 2 | ul. Stawki 2, Warszawa

Dystans do Centrum

8 min

Dystans do lotniska im. Chopina

25 min

Dystans do Dworca Centralnego

10 min



GLÓWNE ATUTY:

- Biurowiec klasy A o łącznej powierzchni ok. 12.000 m²
- Wyjątkowa lokalizacja w pobliżu centrum Warszawy przy stacji Dworzec Gdański

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 12.000 m²
- Rozpoczęcie: 2018
- Zakończenie: 2020
- Capex: 71 mln PLN

STATUS PRAC:

Wybrano biuro architektoniczne, które zaprojektuje przedmiotowy biurowiec – pracownia JUVENES. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - II kwartał 2018 roku, rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 roku

Kluczowe projekty w przygotowaniu

7. PHN Tower | ul. Świętokrzyska 36, Warszawa

Dystans do Centrum

1 min

Dystans do lotniska im. Chopina

21 min

Dystans do Dworca Centralnego

4 min



GŁÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny wysokościowy budynek biurowy klasy A
- Atrakcyjna lokalizacja w samym sercu warszawskiego COB tuż przy Rondzie ONZ

GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 40.000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2021
- Capex: 400 mln PLN

STATUS PRAC:

Prowadzone są prace rozbiórkowe, które zakończą się w 4Q 2017 r. Zlecono przygotowanie projektu budowy łącznika ze stacją II linii metra w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Trwają analizy dotyczące możliwości zwiększenia powierzchni GLA oraz uzyskanie bardziej funkcjonalnych planów pięter w wysokościowej części obiektu.

8. PROJEKT HOTELOWY Wilanowska | al. Wilanowska 372, Warszawa

Dystans do Centrum

16 min

Dystans do lotniska im. Chopina

7 min

Dystans do Dworca Gdańskiego

15 min



GŁÓWNE ATUTY:

- Koncept hotelowy składający się z 300 pokoi w ramach Marriott MOXY i Residence Inn
- Jedna z kluczowych lokalizacji biznesowych w Warszawie

GŁÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 23.000 m²
- Rozpoczęcie: 2018 (I etap)
- Zakończenie: 2020 (I etap)
- Capex: 106,7 mln PLN (I etap)

STATUS PRAC:

Obecnie trwają prace projektowe nad koncepcją wielobranżową oraz nad dokumentacją niezbędną do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Nakłady pierwszego etapu projektu - części hotelowej (ok.13 000 m²) to około 106,7 mln PLN. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - I kw. 2018 r., rozpoczęcie działalności hotelu przewidziane jest na I kw. 2020 r.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

9. PROJEKT HANDLOWY LEWANDÓW I | Lewandów, Warszawa

Dystans do Centrum

24 min

Dystans do lotniska im. Chopina

31 min

Dystans do Dworca Centralnego

24 min



GLÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny kompleks handlowy
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA:** 1.100 m²
- Rozpoczęcie:** 2018
- Zakończenie:** 2018
- Capex:** 3 mln PLN)

STATUS PRAC:

Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów biurowych i handlowo – usługowych. W pierwszym etapie realizowana będzie budowa oraz najem obiektu handlowego dla podmiotu komercyjnego o uznanej pozycji rynkowej. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.

10. Lewandów I | Lewandów, Warszawa

Dystans do Centrum

24 min

Dystans do lotniska im. Chopina

31 min

Dystans do Dworca Centralnego

24 min



GLÓWNE ATUTY:

- Nowoczesny wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi w parterze
- Doskonała lokalizacja i bardzo dobra komunikacja

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM:** 9.716 mkw. (I etap)
- Rozpoczęcie:** 2017
- Zakończenie:** 2019
- Capex:** 39 mln PLN

STATUS PRAC:

W lipcu 2017r. ogłoszono postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017r. złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest na IV kwartał 2017 roku.

Kluczowe projekty w przygotowaniu

11. Instalatorów | ul. Instalatorów 7C, Warszawa

Dystans do Centrum

16 min

Dystans do lotniska im. Chopina

8 min

Dystans do Dworca Centralnego

16 min



GLÓWNE ATUTY:

- Kameralny wielorodzinny budynek mieszkaniowy
- Atrakcyjna lokalizacja i doskonała komunikacja z innymi dzielnicami

GLÓWNE PARAMETRY:

- PUM: 4.000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 18 mln PLN

STATUS PRAC:

Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy. W toku postępowanie przetargowe w sprawie wyboru wykonawcy robót rozbiórkowych istniejących budynków i uzbrojenia terenu

12. Projekt magazynowy | Polska

Dystans do Centrum

30 min

Dystans do lotniska

30 min

Dystans do Dworca

30 min



GLÓWNE ATUTY:

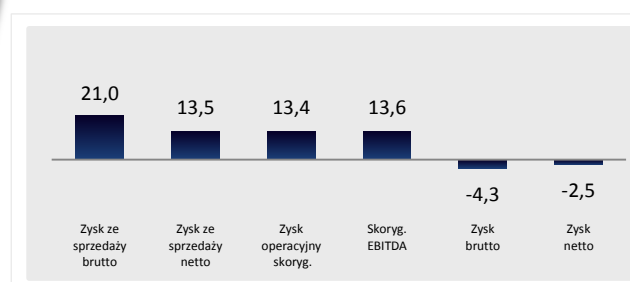
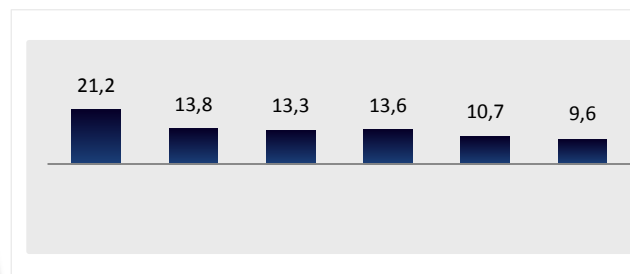
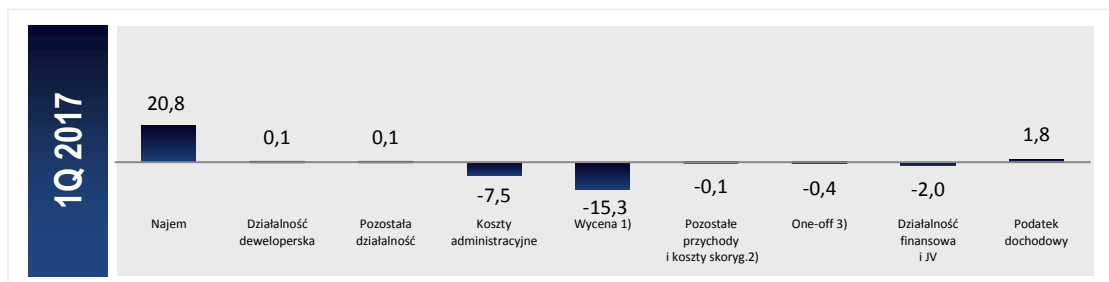
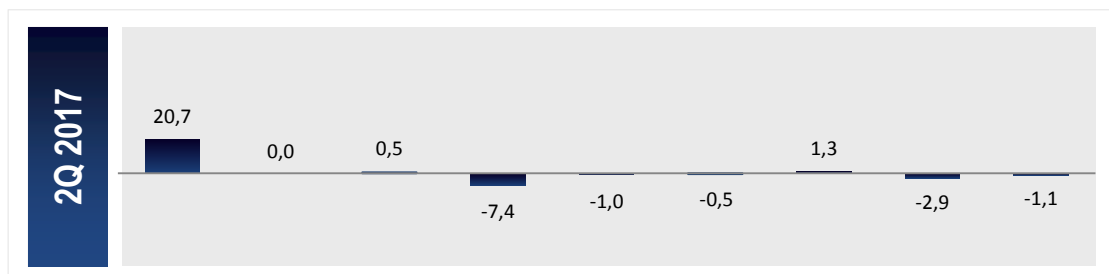
- Atrakcyjne lokalizacje w Polsce w bliskiej odległości od centrów miast i lotnisk
- Magazyny klasy A z możliwością wynajmu powierzchni produkcyjnej

GLÓWNE PARAMETRY:

- GLA: 900.000 m²

STATUS PRAC:

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy. Dla części projektów rozpoczęto procedurę uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę obiektów magazynowych. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.



- Stabilny wynik z najmu przy niższych przychodach w związku z wyjściem najemców, niższymi stawkami czynszów oraz rozliczeniem opłat eksploatacyjnych i niższych kosztach utrzymania nieruchomości związanych głównie z niższymi kosztami mediów
- Wyczerpanie się oferty sprzedaży w działalności deweloperskiej
- Wyższy wynik z pozostałej działalności głównie w efekcie początku tzw. wysokiego sezonu hotelowego
- Stabilny poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży
- Zmiana wyceny nieruchomości o -0,1 mln PLN w związku z utratą wartości częściowo skompensowanej pozytywnym wpływem zmiany kursu walutowego nieruchomości wycenianych w EUR oraz w efekcie zmiany wartości kredytów walutowych finansujących nieruchomości w ramach stosowania rachunkowości

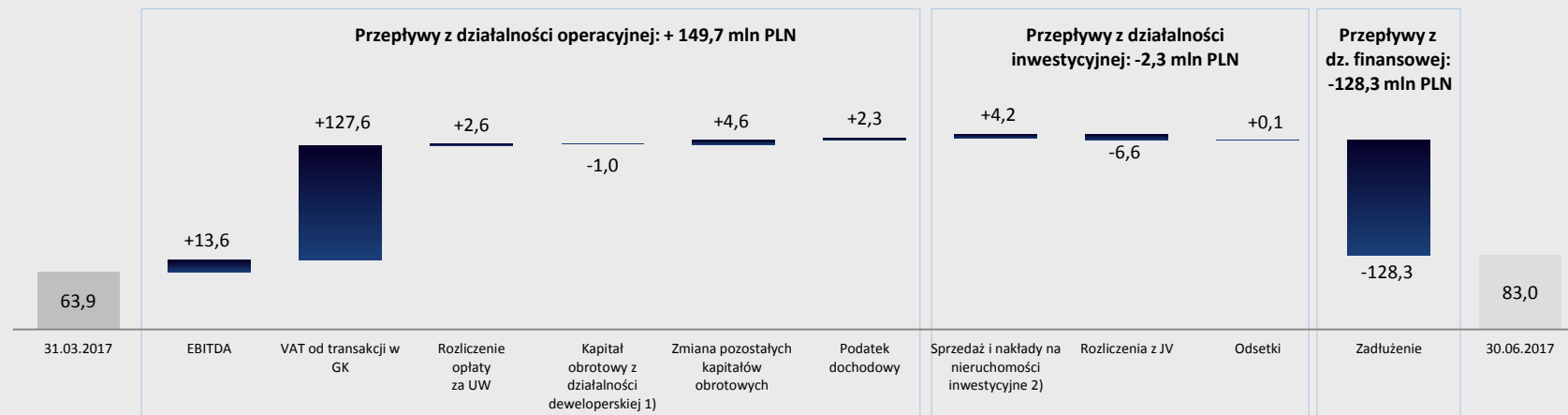
zabezpieczeń o -0,9 mln PLN

- Wyższe pozostałe przychody i koszty głównie w efekcie wyższych netto odpisów należności
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 2Q to odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość (1,2 mln PLN) i odwrócenie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (0,1 mln PLN); w 1Q to rozwiązanie rezerw na bezumowne korzystanie z nieruchomości (0,3 mln PLN), odpis aktualizujący wart. nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,7 mln PLN)
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w efekcie odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółce JV w związku z utratą ich wartości.

1) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (2Q: -1,0 mln PLN, 1Q: -15,9 mln PLN) i wynik na zbyciu (2Q: 0 mln PLN, 1Q: 0,6 mln PLN)

2) korekta o odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości (1,2 mln PLN, 1Q: 0 mln PLN), zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (2Q: 0 mln PLN, 1Q: -0,3 mln PLN), odpis aktualizujący wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2Q: 0,1 mln PLN, 1Q: -0,7 mln PLN)

3) zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 2



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

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

Wzrost środków pieniężnych o 19,1 mln PLN (29,9%).

Pozytywny wpływ:

- wyników operacyjnych mierzonych EBITDA (13,6 mln PLN),
- zwrotu podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami Grupy (127,6 mln PLN),
- rozliczenia zapłaconych z góry opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – UW (2,6 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (4,6 mln PLN),
- zwrotu bieżącego podatku dochodowego (2,3 mln PLN),

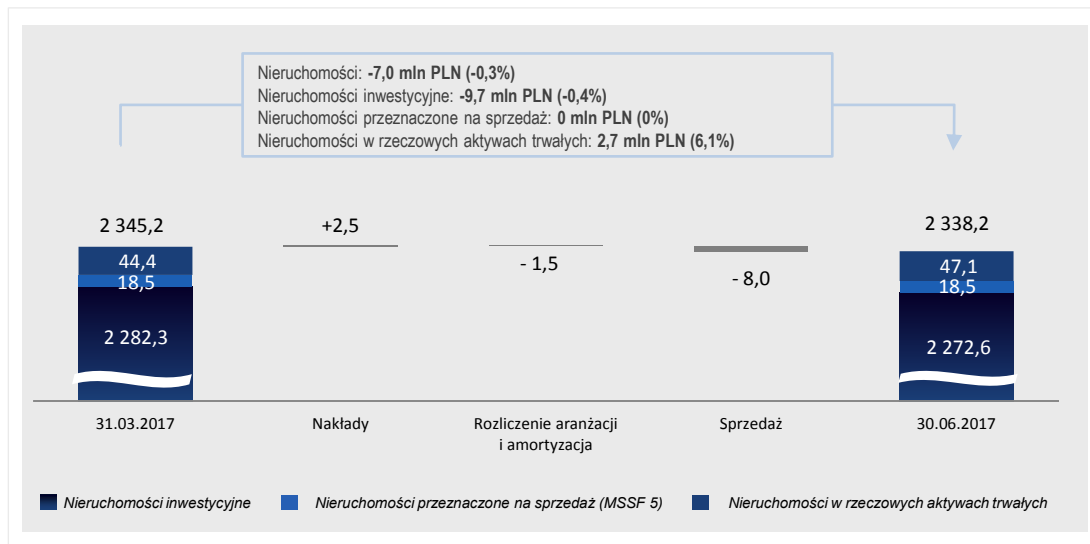
- wpływów ze zbycia nieruchomości (6,9 mln PLN), częściowo skompensowanych nakładami na nieruchomości (-2,5 mln PLN) i rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (-0,2 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z nakładów (-1,0 mln PLN),
- dopłaty do kapitału (-5,4 mln PLN) i pożyczki (-2,3 mln PLN) do spółki współzależnej częściowo skompensowanych dywidendą (1,1 mln PLN) od spółki współzależnej,
- splaty zadłużenia finansowego (128,3 mln PLN).



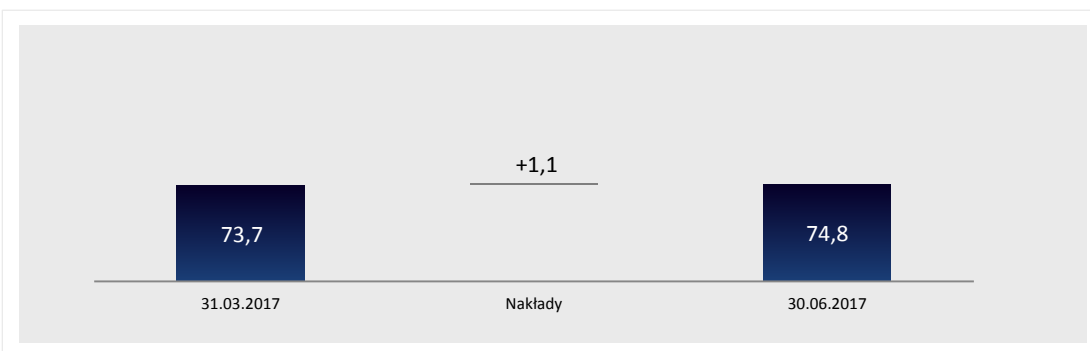
Nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż (MSSF 5) i w rzeczowych aktywach trwałych



- 1,6 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 0,9 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych.
- -0,1 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych skompensowane 0,1 mln PLN odwrócenia odpisu wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych głównie w efekcie zmiany kursu walutowego nieruchomości wycenianych w EUR.
- -1,3 mln PLN rozliczenia aranżacji i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- sprzedaż do JV części nieruchomości w Parzniewie o wartości 8,0 mln PLN.



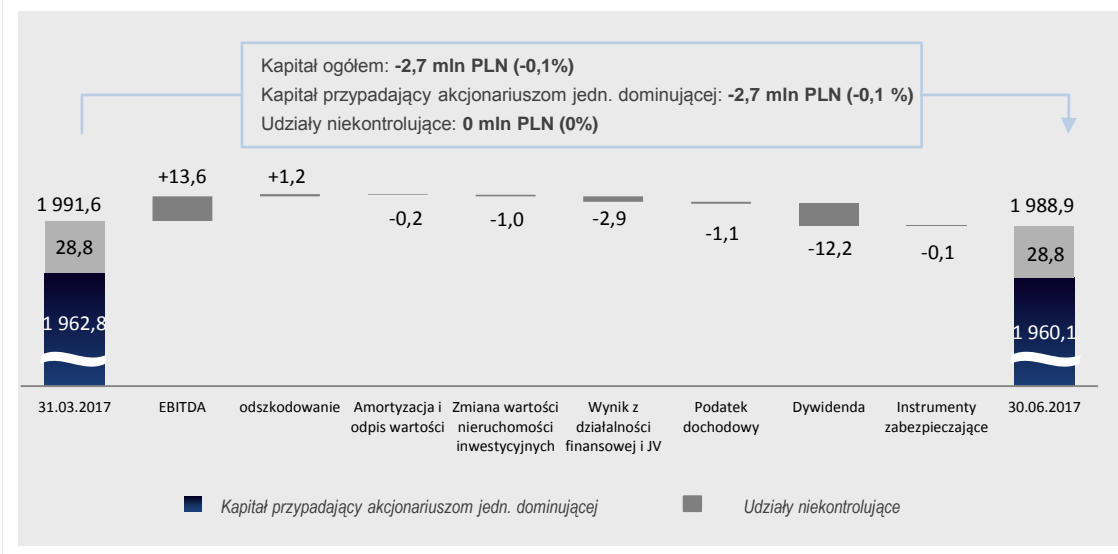
Zapasy deweloperskie



- 1,1 mln PLN nakładów związanych z nowymi projektami głównie Prymasa Tysiąclecia i Lewandów.



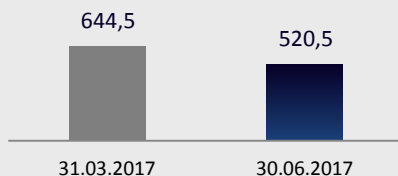
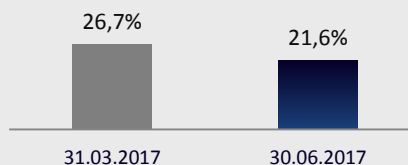
Kapitał własny



- Zmniejszenie kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie dywidendy (-12,2 mln PLN) i wyceny instrumentów zabezpieczających (-0,1 mln PLN) częściowo skompensowanych zyskiem netto (9,6 mln PLN).
- Staly poziom udziałów niekontrolujących.

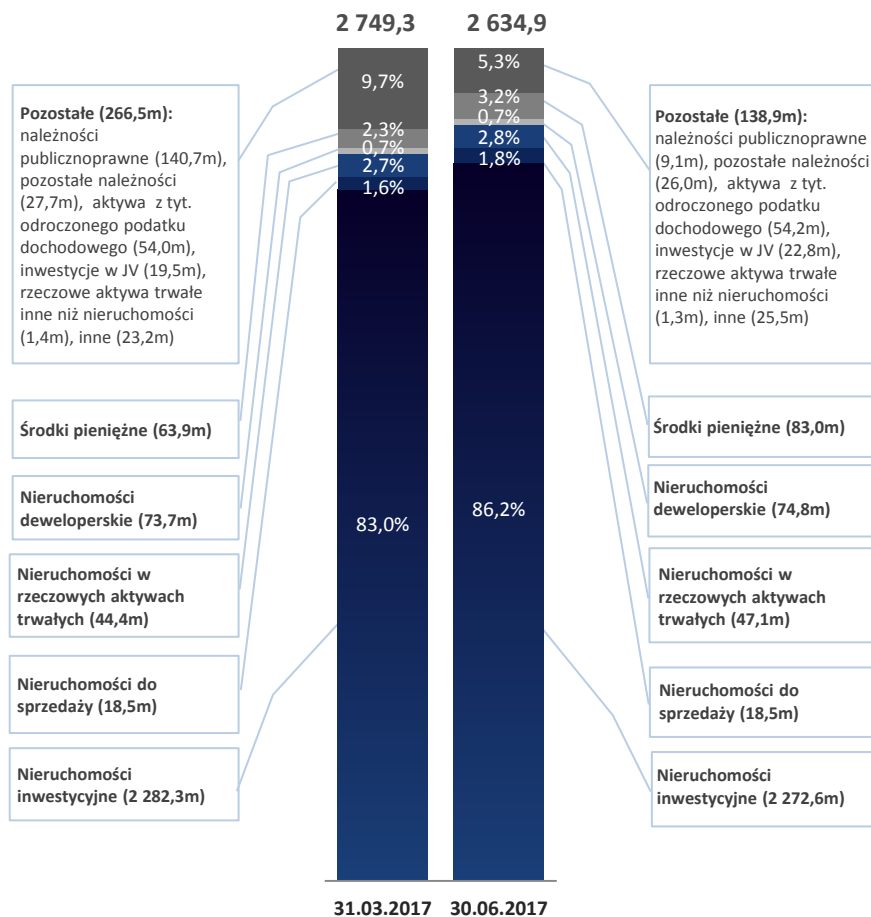


Zadłużenie i LTV

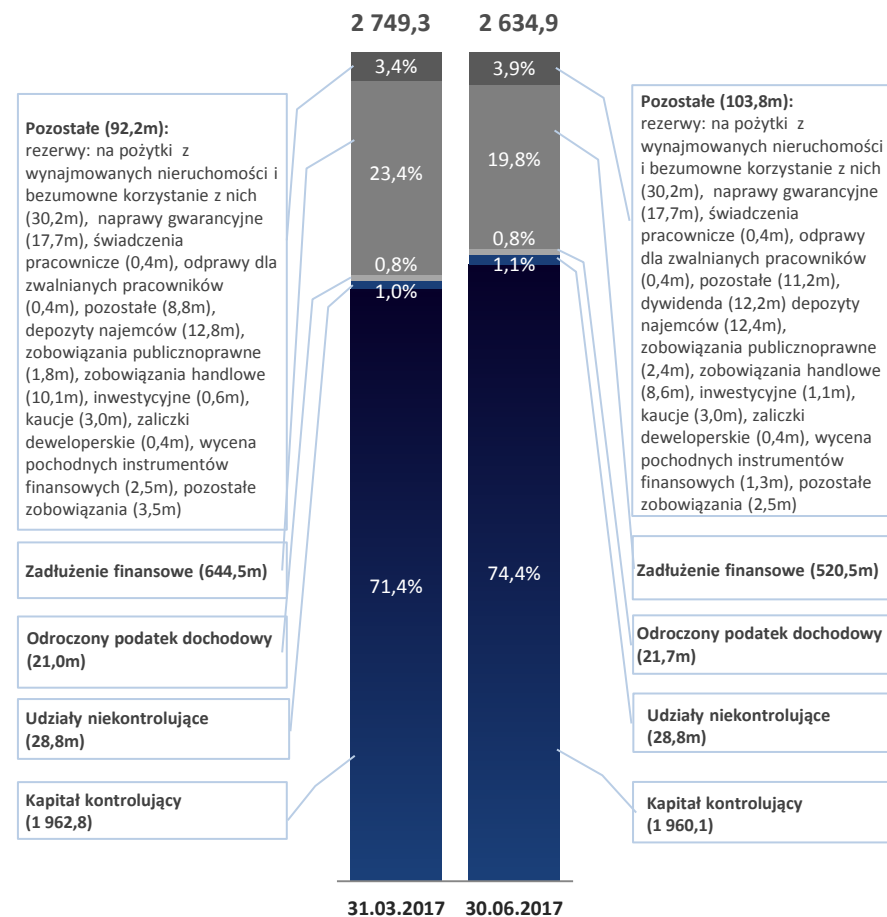
Zadłużenie
[mln PLN]LTV
[%]

- Zadłużenie z tytułu kredytów 520,1 mln PLN, w tym 86% w EUR (445,3 mln PLN) i 14% w PLN (74,8 mln PLN) oraz leasingu floty samochodowej 0,4 mln PLN.
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada.
- Zmniejszenie zadłużenia o 124,0 mln PLN głównie w efekcie spłaty kredytu na przejściowe finansowanie VAT związanego z transakcjami zmiany struktury GK oraz krótkoterminowego kredytu obrotowego.

Aktywa



Pasywa



- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 5,9 mln PLN w efekcie zmiany wartości i amortyzacji (-1,5 mln PLN), sprzedaży (-8,0 mln PLN), częściowo skompensowane nakładami (3,6 mln PLN).
- Spadek należności publicznoprawnych głównie w związku ze zwrotem VAT związanego z transakcjami zmiany struktury GK.

- Zwiększenie zobowiązań głównie w efekcie powstania zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy (12,2 mln PLN).
- Zmniejszenie zadłużenia o 124,0 mln PLN do poziomu 19,8% aktywów głównie w efekcie spłaty kredytu na przejściowe finansowanie VAT związanego z transakcjami zmiany struktury GK i kredytu obrotowego.



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



Dane na dzień 30.06.2017 r.

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

ABSORPCJA NETTO IIQ 2017 [m²]: **50.300** ▼ IQ 2017: 84.700

NOWA POWIERZCHNIA IIQ 2017 [m²]: **48.200** ▼ IQ 2017: 84.100

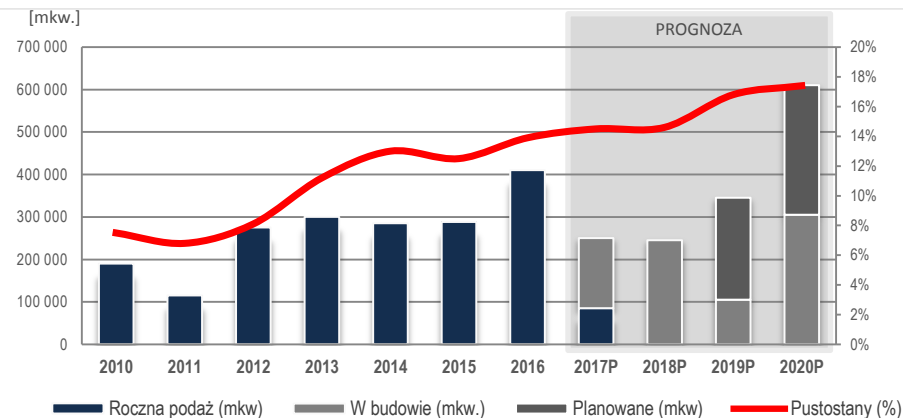
CAŁKOWITE ZASOBY IIQ 2017 (mln m²): **5,16** ▲ IQ 2017: 5,12

PUSTOSTANY IIQ 2017 [m²]: **717.240** ▼ IQ 2017: 716.800

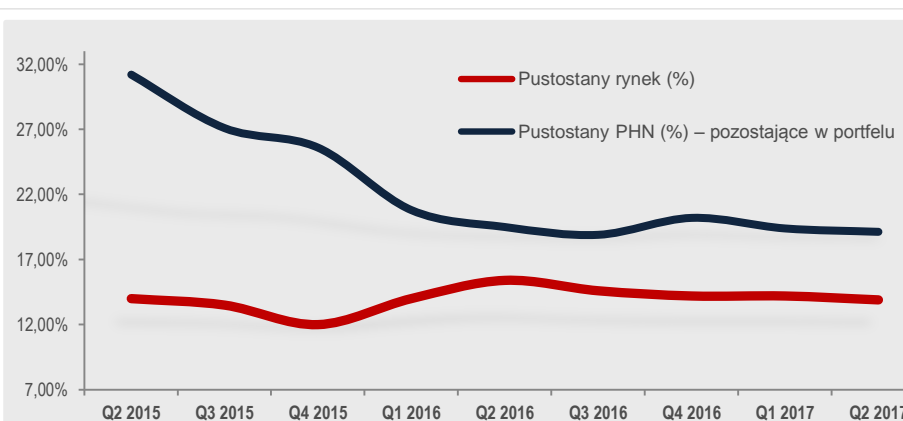
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW IIQ 2017 [%]: **13,9** ▼ IQ 2017: 14,0

UDZIAŁ PRE LET IIQ 2017 [%]: **22,8** ▲ IQ 2017: 9,5

NOWA PODAŻ I POZIOM PUSTOSTANÓW



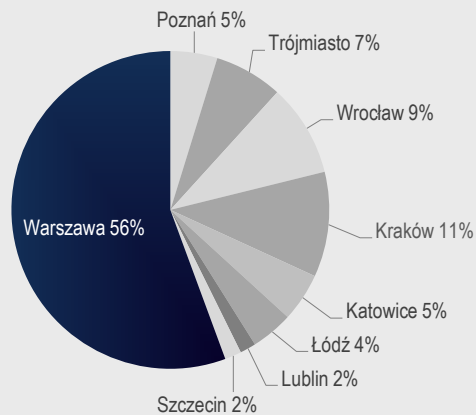
PUSTOSTANY RYNEK vs PUSTOSTANY W PHN



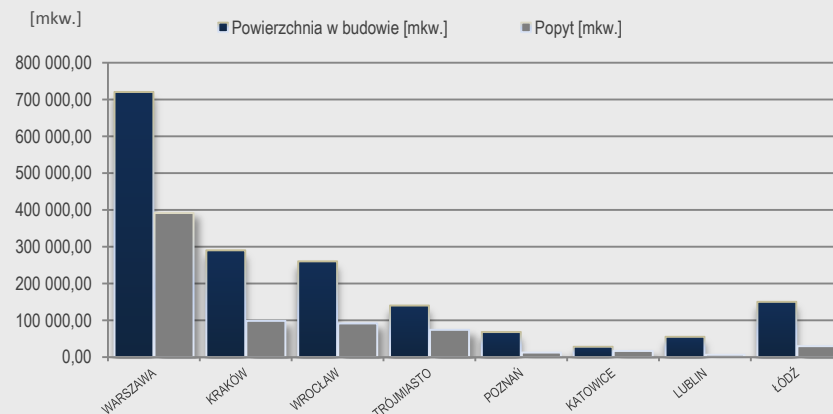
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE [m ²]	POPYT [m ²]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/m ² ./miesiąc]
WARSZAWA	5 161 100	720 000	391 400	12 - 22
KRAKÓW	992 200	290 000	98 300	13,2 - 15,5
WROCŁAW	873 100	260 000	91 700	13 - 16
TRÓJMIASTO	645 500	140 000	73 800	13 - 16,5
POZNAŃ	443 300	68 000	12 700	12,5 - 15,5
KATOWICE	458 800	28 000	17 000	12,5 - 14,5
LUBLIN	150 900	55 000	5 900	10 - 13
ŁÓDŹ	397 500	150 000	29 700	12,5 - 13,5

▶ NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



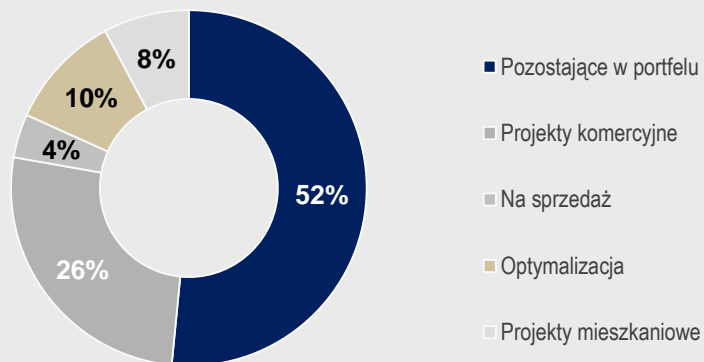
▶ POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



Struktura geograficzna portfela i najemców

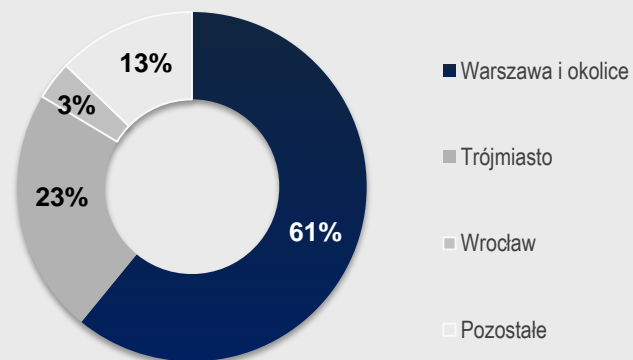
► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

[% wartości godziwej]



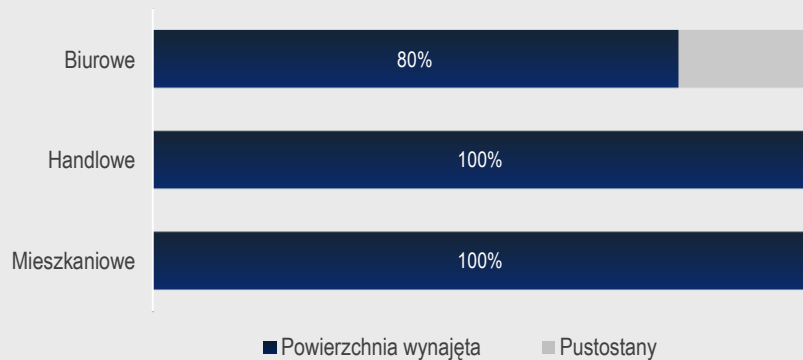
► STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE I PROJEKTY

[% wartości godziwej]



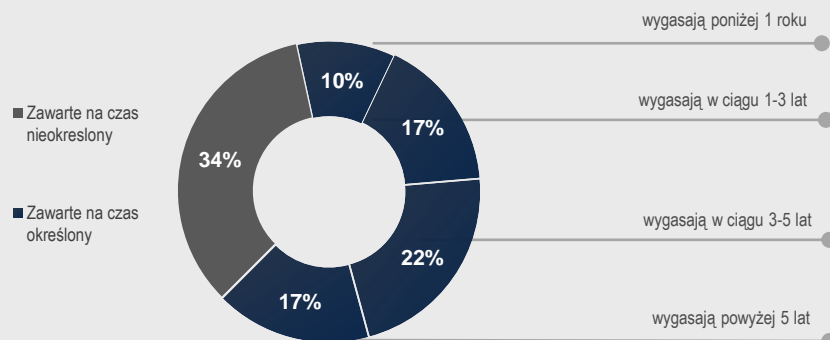
► STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU

[% powierzchni]



► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY

[% GLA]



4. DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2Q 2017

	2Q2017	1Q2017
Przychody ze sprzedaży	38,9	40,7
Koszty działalności	(17,7)	(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,2	21,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,4)	(7,5)
Wynik netto ze sprzedaży	13,8	13,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,0)	(15,3)
Pozostałe przychody	1,6	1,4
Pozostałe koszty	(0,8)	(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	13,6	(2,3)
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>1,0</i>	<i>15,3</i>
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,7</i>
<i>Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości</i>	<i>(1,2)</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>-</i>	<i>(0,3)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	13,3	13,4
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>1,0</i>	<i>15,3</i>
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,7</i>
<i>Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości</i>	<i>(1,2)</i>	<i>-</i>
Amortyzacja	0,3	0,2
EBITDA	13,6	13,9
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>-</i>	<i>(0,3)</i>
Skorygowana EBITDA	13,6	13,6

	2Q2017	1Q2017
Przychody ze sprzedaży	36,6	38,5
Koszty działalności	(15,9)	(17,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,7	20,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,3)	(5,4)
Wynik netto ze sprzedaży	15,4	15,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,0)	(15,3)
Pozostałe przychody	1,6	1,2
Pozostałe koszty	(0,8)	(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	15,2	(0,6)
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>1,0</i>	<i>15,3</i>
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,7</i>
<i>Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości</i>	<i>(1,2)</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>-</i>	<i>(0,3)</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	14,9	15,1
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>1,0</i>	<i>15,3</i>
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,7</i>
Amortyzacja	0,2	0,1
EBITDA	15,1	15,5
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>-</i>	<i>(0,3)</i>
Skorygowana EBITDA	15,1	15,2

	2Q2017	1Q2017
Przychody ze sprzedaży	-	0,6
Koszty działalności	-	(0,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	-	0,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,5)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,5)	(0,5)
EBITDA	(0,5)	(0,5)
Skorygowana EBITDA	(0,5)	(0,5)

► POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	2Q2017	1Q2017
Przychody ze sprzedaży	2,3	1,6
Koszty działalności	(1,8)	(1,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,5	0,1
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	0,1
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	0,1
Amortyzacja	0,1	0,1
EBITDA	0,6	0,2
Skorygowana EBITDA	0,6	0,2

► NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2Q2017	1Q2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(1,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,6)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,0	0,2
Pozostałe koszty	-	-
Wynik z działalności operacyjnej	(1,6)	(1,3)
EBITDA	(1,6)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	(1,6)	(1,3)



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

