Główne założenia strategii Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

„Budujemy wartość”

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Prezentacja

Warszawa, 11 września 2014 r.

Agenda

1) KLUCZOWE ASPEKTY STRATEGII PHN S.A.
2) NIERUCHOMOŚCI PHN S.A.
3) OSIĘGNIĘTE CELE
4) ZAKŁADANE EFEKTY REALIZACJI STRATEGII PHN S.A.

Strategia Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

WIZJA PHN S.A.

- Do 2023 chcemy **zwiększyć wartość naszych aktywów netto o blisko 75%,** z czego **ponad połowę chcielibyśmy wypłacić w formie dywidendy**
- **Jakość portfela oraz skuteczność zarządzania aktywami** będą stanowić **bazę do wzrostu zysków kapitałowych naszych akcjonariuszy**

MISJA PHN S.A.

Budujemy wartość PHN S.A. poprzez:

- Optymalne wykorzystanie potencjału nieruchomości dla potrzeb **naszych klientów**
- Zmianę struktury portfela inwestycyjnego, zapewniającego wysoki zwrot kapitału **naszych akcjonariuszy**
- Zaangażowanie i profesjonalizm **naszych pracowników**
- Poszanowanie **naszego otoczenia**

Do końca 2015 zakończymy proces restrukturyzacji, a do 2023 zakończymy przebudowę portfela inwestycyjnego

AKTUALIZACJA STRATEGII PHN S.A.

- Kontynuacja realizacji **kluczowych założeń strategicznych z 2012**
- Rozpoznanie **nowych szans i potencjalnych zagrożeń** rynkowych spowodowanych zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości
- Potrzeba **intensyfikacji budowy wartości PHN S.A.** na tle konkurencji

Strategia Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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?

- Warszawa
- Kraków
- Trójmiasto
- Wrocław
- Aglomeracja Śląska
- Łódź
- Poznań

PHN S.A.

„+”

- Działalność deweloperska
- Oportunistyczne transakcje M&A (około-sektorowe)
- Zarządzanie nieruchomościami dla zewnętrznych partnerów
- Projekty specjalne

JAK?

- Atrakcyjne lokalizacje
- Efektywne zarządzanie aktywami
  - „Podnieść wieloryba i uciąć mu ogon”
  - Jakość relacji z klientami
- Optymalizacja portfela inwestycyjnego
  - Rotacja aktywów
- Nowe projekty deweloperskie

Agenda

1) KLUCZOWE ASPEKTY STRATEGII PHN S.A.
2) NIERUCHOMOŚCI PHN S.A.
3) OSIĘGNIETE CELE
4) ZAKŁADANE EFEKTY REALIZACJI STRATEGII PHN S.A.

Trendy rynkowe głównych segmentów działalności

POWIERZCHNIA BIUROWA

- Wysoka aktywność deweloperów, **rekordowe poziomy nowej podaży**, w szczególności na rynku warszawskim.
- Spodziewany wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej (obecnie 15,1% w Warszawie).
- Presja zniżkowa na czynsze najmu, chociaż w Warszawie o wiele silniejsza niż w miastach regionalnych, gdzie sektor BPO/SSC jest głównym motorem popytu na biura.
- Zachęty oferowane najemcom: okresy bezczynszowe oraz partycypacja w kosztach wykończenia powierzchni powodują, że **efektywne czynsze są o 15% - 30% niższe od wywoławczych**.

POWIERZCHNIA HANDLOWA

- **Gwałtowny wzrost segmentu dyskontowego w całej Europie**, wpływający głównie na pozycję hipermarketów oraz tradycyjnego sektora handlowego.
- Dodatkowo, w Polsce, **konsolidacja i profesjonalizacja sieci typu convenience**.
- W segmencie centrów handlowych wyraźny proces (i) „podupadania" wybranych aktywów oraz (ii) umocnienia pozycji wiodących aktywów / lokalizacji.
- **Nowe trendy i wyzwania dla sieci handlowych**, np. zakupy on-line, click & collect, wpływające na ich decyzje nieruchomościowe.

POWIERZCHNIA LOGISTYCZNA

- Wzrost zapotrzebowania na powierzchnię logistyczną wynika m.in. z **rosnącej roli handlu on-line** (firmy kurierskie), a dodatkowo, **rozwój infrastruktury drogowej** sprzyja powstawaniu **coraz większych parków logistycznych**.
- Katalizatorem dalszego wzrostu będzie **popyt wewnętrzny** (przyjmuje się 1m^2 magazynu na mieszkańca, w Polsce obecnie to 0,2m^2), jak również **zapotrzebowanie ze strony firm obsługujących z Polski inne rynki**, np. Amazon, czy dostawcy niemieckich producentów samochodowych.
- Główne rynki to **Warszawa, Wrocław i skrzyżowania A1/A2 i A1/A4.**

POWIERZCHNIA MIESZKANIOWA

- **Trwale niezaspokojony popyt** (jeden z najniższych w Europie wskaźników powierzchni mieszkaniowej na 1 osobę) oraz **przywiązanie do „własnego M"** wpływa na rozwój rynku mieszkaniowego.
- Wzrost gospodarczy, powiązany z historycznie niskimi stopami procentowymi oraz programami pomocowymi ze strony państwa, przekłada się na optymizm nabywców dotyczący **finansowania dłużnego zakupu mieszkania.**
- Jednocześnie, ostatni kryzys i regulacja sektora wpłynęły na umocnienie pozycji **wiodących i „bezpiecznych" spółek.**

Główne dane dotyczące portfela nieruchomości na 30 czerwca 2014 r.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [mln PLN]:

2.040 ▲ + 0,6 %

30.06.2013: **2.028**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wynosiła 2.040 mln PLN.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI *[ilość]:

144 ▼ - 4,6 %

30.06.2013: **151**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy Kapitałowej obejmował łącznie 144 nieruchomości.

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO [m^2]:

302.597 ▼ - 1,0 %

30.06.2013: **305.605**

Grupa dysponuje łącznie 302.597m^2 powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej).

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE [ha]:

699 ▼ - 41,1 %

30.06.2013: **1.186**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. Grupa Kapitałowa dysponowała łącznie 699 ha nieruchomościami gruntowymi.

NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE [%]:

89 ▲ + 1,1 %

30.06.2013: **88**

89% portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej generujących przychody z najmu położonych jest w Warszawie i jej okolicach.

LICZBA NAJEMCÓW GRUPY:

1.201 ▼ - 3,2 %

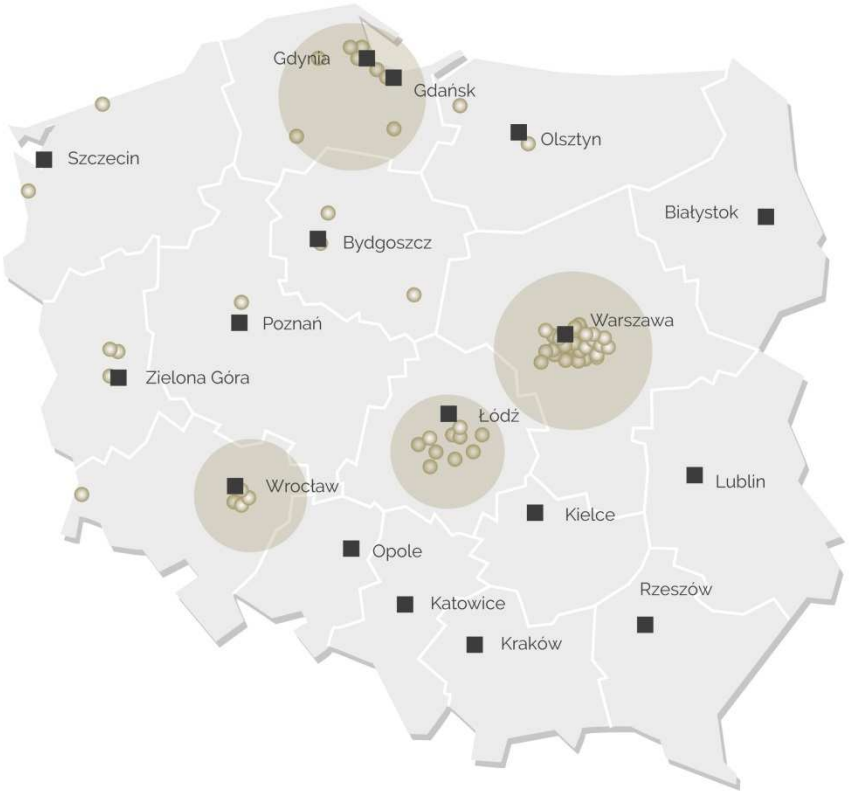
30.06.2013: **1.241**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. 74% łącznej liczby najemców stanowili najemcy wynajmujący powierzchnie na usługi biznesowe.

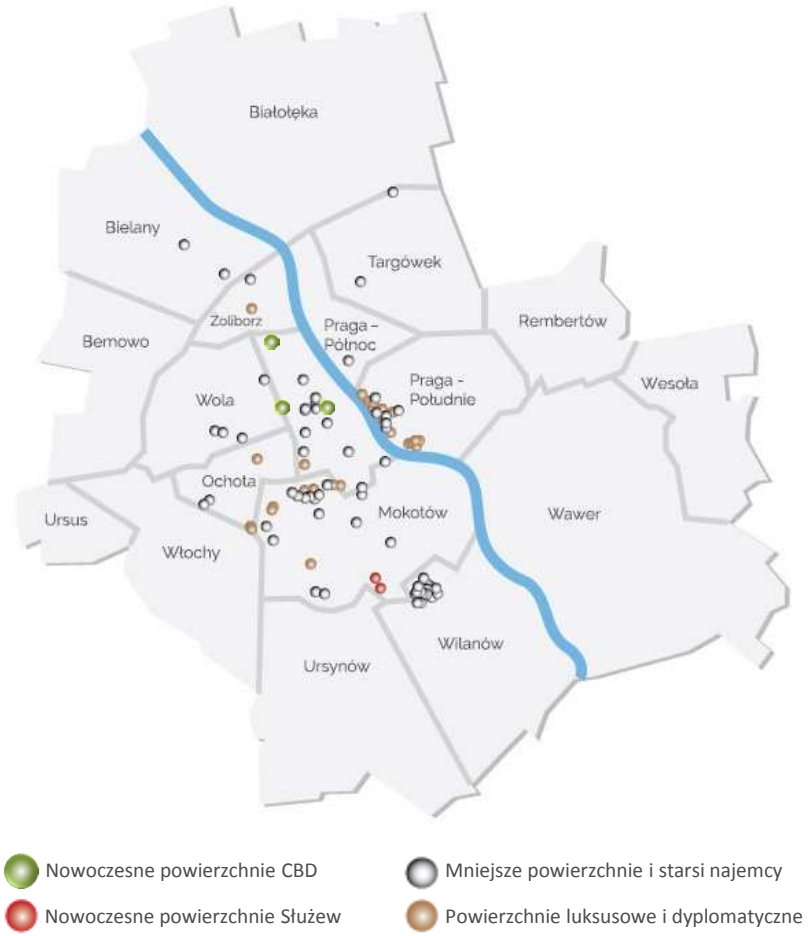
* Bez uwzględnienia nieujętych w aktywach (wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 r.) 23 nieruchomości z wadami prawnymi o łącznej wartości ok. 160 mln PLN

Nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN S.A.

NIERUCHOMOŚCI PHN S.A. - POLSKA



NIERUCHOMOŚCI PHN S.A. - WARSZAWA



Obecnie kluczowe i przyszłe nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN S.A.

OBECNIE KLUCZOWE NIERUCHOMOŚCI

Stawki 2

- Lokalizacja: Warszawa, CBD
- Wartość rynkowa : 155 mln PLN
- Powierzchnia najmu: 26 tys. m^2

Jana Pawła II 12

- Lokalizacja: Warszawa, CBD
- Wartość rynkowa : 95 mln PLN
- Powierzchnia najmu: 11 tys. m^2

Senatorska 27 & Wierzbowa 9/11

- Lokalizacja: Warszawa, CBD
- Wartość rynkowa : 63 mln PLN
- Powierzchnia najmu: 8 tys. m^2

PRZYSZŁE NIERUCHOMOŚCI

Świętokrzyska 36

- Lokalizacja: Warszawa, CBD
- Capex: ok. 520 mln PLN
- Planowane GLA: 47 tys. m^2

Port Rybacki

- Lokalizacja: Gdynia
- Capex: 1 100 mln PLN
- Planowane GLA: 54 tys. m^2

Domaniewska & Wilanowska

- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów
- Capex: 357 mln PLN
- Planowane GLA: 55 tys. m^2

Najważniejsze inwestycje komercyjne

1

PROJEKTY ZAKOŃCZONE:

RAKOWIECKA CITY

- GLA: 1 700 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

FOKSAL CITY

- GLA: 3 340 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

PROJEKTY W REALIZACJI:

WROCŁAW INDUSTRIAL PARK

- GLA: 40 000 m² w budowie
- Rozpoczęcie: 3Q 2012 (I) / 1Q 2014 (II)
- Zakończenie: 4Q 2013 (I) / 4Q 2015 (II)
- Capex: koszty ponosi partner JV

DOMANIEWSKA OFFICE HUB:

- GLA: 27 100 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

ŁĄCZNE GLA: 72 140 m²
ŁACZNY CAPEX: 219 mln PLN

2

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU:

PHN TOWER (CITY TOWER)

- GLA: 47 000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: ok. 520 mln PLN

PORT RYBACKI

- GLA: 54 000m²/PUM: 122 000m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2017 (I faza)
- Łączny Capex: ok. 1 100 mln PLN

PARZNIEW LOGISTIC HUB

- GLA: 80 000 m² (5 faz)
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2016 (I faza)
- Łączny Capex: ok. 125 mln PLN

LEWANDÓW RETAIL HUB

- Łączne GLA: 65 000 m²
- Rozpoczęcie: 2014 (I faza)
- Zakończenie: 2015 (I faza)
- Łączny Capex: ok. 180 mln PLN

ŁĄCZNE GLA: 246 000 m²
ŁACZNY CAPEX: 1 925 mln PLN

3

PROJEKTY PLANOWANE:

INTRACO CITY

- Łączne GLA: 38 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2017 (II)
- Zakończenie: 2016 (I) / 2020 (II)
- Łączny Capex: ok. 270 mln PLN

WILANOWSKA OFFICE HUB

- GLA: 28 000 m²
- Rozpoczęcie: 2016
- Zakończenie: 2017
- Capex: ok. 180 mln PLN

BARTYCKA RETAIL HUB

- Łączne GLA: 50 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2016 (I) / 2017 (II)
- Łączny Capex: ok. 210 mln PLN

LUĆMIERZ RETAIL HUB

- GLA: 40 000 m²
- Rozpoczęcie: 2016
- Zakończenie: 2017
- Capex: ok. 185 mln PLN

ŁĄCZNE GLA: 156 000 m²
ŁACZNY CAPEX: 845 mln PLN

Agenda

1) KLUCZOWE ASPEKTY STRATEGII PHN S.A.

2) NIERUCHOMOŚCI PHN S.A.

3) **OSIĘGNIĘTE CELE**

4) ZAKŁADANE EFEKTY REALIZACJI STRATEGII PHN S.A.

Kluczowe działania restrukturyzacyjne

2011 | 2012 | 2013

1 Zmiana struktury Grupy Kapitałowej

- **Zaawansowany proces zmiany struktury** Grupy Kapitałowej PHN S.A.:
  - **alokacja nieruchomości do poszczególnych SPV**
  - **połączenie spółek zależnych** pierwotnie tworzących Grupę

2 Redukcja korporacyjnych kosztów stałych

- **Optymalizacja struktury korporacyjnej** ze scentralizowanymi funkcjami na poziomie holdingu
- Zmniejszenie zatrudnienia **do 189 osób na koniec 2013**
- **Kontrola kosztów usług obcych**
- **Nowa spłaszczona struktura organizacyjna** z czytelnym podziałem kompetencji

3 Skuteczne zarządzanie aktywami

- **Wzrost wyniku i marży z głównego segmentu działalności Grupy tj. najmu** głównie w efekcie redukcji kosztów utrzymania nieruchomości
- Stabilizacja poziomu wyceny portfela nieruchomości

4 Zarządzanie portfelem inwestycyjnym

- **Rozpoczęcie sprzedaży** aktywów o niskiej dochodowości lub niezwiązanych z docelową strukturą portfela nieruchomości Grupy
- **Rozpoczęcie działań akwizycyjnych**

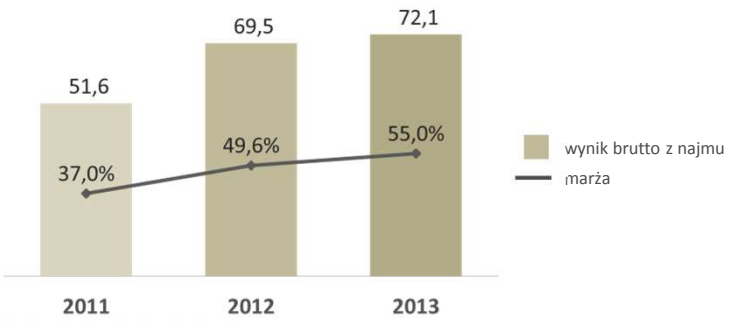
5 Realizacja projektów deweloperskich

- **Zakończona realizacja dwóch projektów** (Foksal City i Rakowiecka City)
- **Rozpoczęcie budowy** biurowca Domaniewska Office Hub
- **Umowy JV** z partnerami o uznanej pozycji rynkowej
- Wdrożony **model pozyskiwana finansowania** projektów

Efekty dotychczasowych działań restrukturyzacyjnych

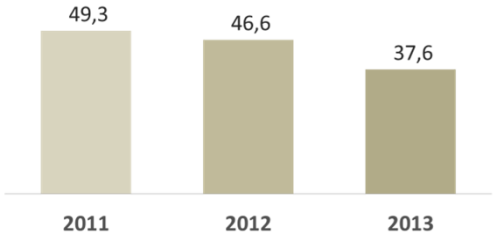
SYSTEMATYCZNA POPRAWA EFEKTYWNOŚCI OPERACYJNEJ GŁÓWNEGO SEGMENTU DZIAŁALNOŚCI GRUPY TJ. NAJMU NIERUCHOMOŚCI - WZROST WYNIKU Z NAJMU I MARŻY

Wynik z najmu i marża z najmu



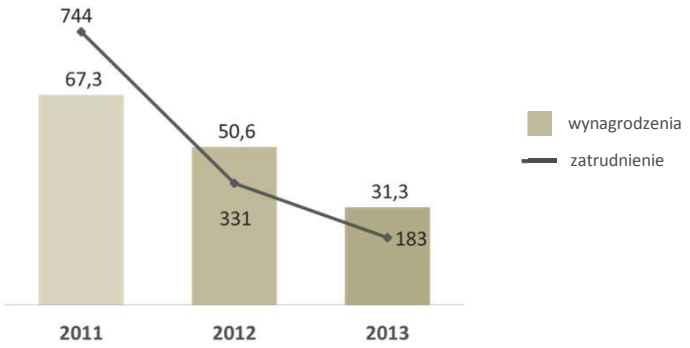
ISTOTNE ZMNIEJSZENIE KOSZTÓW ADMINISTRACJI I SPRZEDAŻY W EFEKCIE RESTRUKTURYZACJI OPERACYJNEJ, W TYM CENTRALIZACJI ZARZĄDZANIA I REDUKCJI ZATRUDNIENIA

Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane*)



PONAD DWUKROTNE OGRANICZENIE KOSZTÓW WYNAGRODZEŃ W EFEKCIE KONSEKWENTNEJ OPTYMALIZACJI POZIOMU ZATRUDNIENIA

Wynagrodzenia i zatrudnienie



POPRAWA O 80% (2013 VS. 2011) EFEKTYWNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY MIERZONEJ SKORYGOWANĄ EBITDA

Skorygowana EBITDA**

* Korekta o koszty tworzenia i restrukturyzacji Grupy oraz IPO

** Korekta o koszty tworzenia i restrukturyzacji Grupy, IPO, odprawy dla zwalnianych pracowników, dodatkowe rezerwy i odszkodowania dotyczące lat ubiegłych

Najważniejsze osiągnięcia

RAKOWIECKA 19:

- **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.

Rewitalizacja i korzystna sprzedaż

STAWKI 2 i DOMANIAEWSKA 37C:

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

Kompleksowe rozwiązania dla klientów (Poczta Polska S.A.)

ŚWIĘTOKRZYSKA 36, PORT RYBACKI, PSIE POLE

- Pozyskanie partnerów JV o uznanej pozycji rynkowej:
  - **Świętokrzyska 36** - 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)

Pozyskanie partnerów JV o uznanej pozycji rynkowej

Agenda

1) KLUCZOWE ASPEKTY STRATEGII PHN S.A.
2) NIERUCHOMOŚCI PHN S.A.
3) OSIĘGNIĘTE CELE
4) **ZAKŁADANE EFEKTY REALIZACJI STRATEGII PHN S.A.**

Optymalna alokacja kapitału - Capital Recycling

DZIAŁANIA AKWIZYCYJNE

- Rozpoczęto **proces akwizycji nowoczesnych powierzchni biurowych, generujących przychody z najmu.**
- **Analiza ponad 35 nieruchomości komercyjnych** zlokalizowanych w Warszawie i głównych miastach regionalnych. **Złożone pierwsze oferty** oraz dalsze negocjacje w toku.

DZIAŁANIA INWESTYCYJNE *

- Program inwestycyjny **obejmuje 12 projektów komercyjnych zabudowy działek gruntowych i zastąpieniu istniejących obiektów nowymi projektami inwestycyjnymi**.
- Aktualnie **2 projekty zakończone, 2 projekty w realizacji, 4 projekty w przygotowaniu** oraz **4 projekty planowane**.

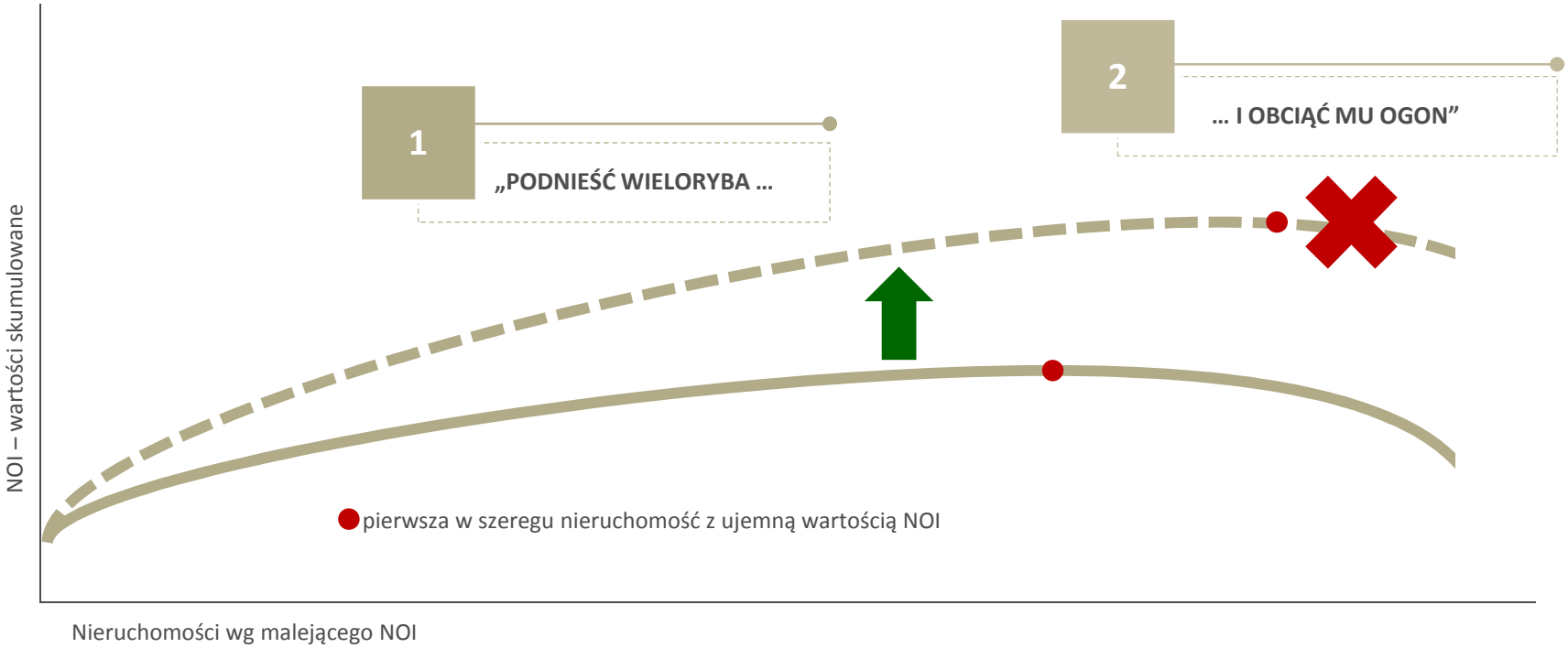
DZIAŁANIA DEZINWESTYCYJNE

- Program dezinwestycyjny **objął 112 nieruchomości o łącznej wartości ok. 770 mln PLN** o niskiej dochodowości lub niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy.
- **Sprzedano 8 nieruchomości** za cenę nabycia przewyższającą wartość księgową (55 mln PLN), do **czynnej sprzedaży skierowano 63 nieruchomości** (374 mln PLN), **w trakcie działań optymalizacyjnych i analiz jest 41 nieruchomości** (339 mln PLN).

* W tym projekt mieszkaniowy Port Rybacki

Maksymalizacja dochodowości: „podnieść wieloryba i obciąć mu ogon”

DOCHODOWOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN
Uproszczona prezentacja



- **POPRAWA DOCHODOWOŚCI MAJĄTKU**
- **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI**
- **NOWE PROJEKTY DEWELOPERSKIE**

OSIĄGNIĘCIE ŚREDNIEJ STOPY KAPITALIZACJI NA PRACUJĄCYCH AKTYWACH NA POZIOMIE 6%+

Nowe elementy operacyjne strategii rozwoju

1

Alokowanie nieruchomości do SPV, **plany operacyjne i finansowe dla każdej nieruchomości.**

2

Nacisk na **ocenę potencjału planistycznego i administracyjnego** nieruchomości, w celu maksymalizacji ich wartości.

3

Działalność mieszkaniowa: **realizacja wieloetapowych inwestycji**, jak również bardziej kameralne / luksusowe projekty typu „luxury residential".

4

Dostosowanie form sprzedaży nieruchomości do ich stanu i potencjału zwiększenia wartości.

5

Refinansowanie posiadanych nieruchomości i alternatywne **finansowanie projektów deweloperskich obligacjami korporacyjnymi.**

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%).

NAKŁADY NA AKWIZYCJĘ:

> 1 mld PLN

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

POZIOM LTV:

50%

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

YIELD:

6% +

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

SGA* / GAV:**

0,7%

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

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.

Głęboka **zmiana struktury zysku netto oznaczająca zastąpienie przejściowo dużego udziału efektu zmiany struktury Grupy i marży deweloperskiej zyskiem generowanym z najmu**.

* SGA – koszty administracyjne i sprzedaży
** GAV – wartość zarządzanych aktywów inwestycyjnych

Zastrzeżenia

Niniejsza prezentacja („**Prezentacja**”) została przygotowana przez Polski Holding Nieruchomości S.A. („**Spółka**”) wyłącznie w celu informacyjnym na potrzeby akcjonariuszy Spółki oraz analityków rynku i w żadnym przypadku nie może być traktowana jako proponowanie nabycia papierów wartościowych, oferta, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Spółki.

Informacje zawarte w Prezentacji pochodzą z ogólnie dostępnych i zdaniem Spółki wiarygodnych źródeł. Niniejsza Prezentacja oraz związane z nią slajdy oraz ich opisy mogą zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości. Jednakże, takie prognozy nie mogą być odbierane jako zapewnienie czy projekcje co do oczekiwanych przyszłych wyników finansowych i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom.

W żadnym wypadku nie należy uznawać informacji znajdujących się w niniejszej Prezentacji za wyraźne lub dorozumiane oświadczenie czy zapewnienie jakiegokolwiek rodzaju składane przez Spółkę lub osoby działające w imieniu Spółki. Jedynym wiarygodnym źródłem danych na temat sytuacji Spółki, prognoz, zdarzeń dotyczących Spółki, jej wyników finansowych oraz wskaźników są raporty bieżące i okresowe przekazywane przez Spółkę w ramach wykonywania obowiązków informacyjnych.

POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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