

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2013 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja
16 maja 2013 r.**

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Wojciech Papierak

CEO

Prezes Zarządu



Włodzimierz Stasiak

CFO

Członek Zarządu ds.
Finansowych



- **Główne osiągnięcia w I kwartale 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Grupa PHN w liczbach wg stanu na dzień 31.03.2013 r.

16

PHN S.A. jest spółką holdingową w stosunku do 16 podmiotów

150

Portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmuje 150 nieruchomości

76 %

Znacząca liczba nieruchomości Grupy reprezentująca ok. 76% wycenionej wartości rynkowej jej portfela nieruchomości, jest zlokalizowana w Warszawie lub w jej okolicach

305.605 m²

Grupa dysponuje łącznie 305.605 m² powierzchni najmu brutto (GLA) (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

1.186 ha

Grupa dysponuje 1.186 ha nieruchomości gruntowych

297

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 297 pracowników z 744 na koniec 2011 r.

34,4 mln zł

Grupa w I kwartale 2013 r. wygenerowała stabilne przychody z najmu 34,4 mln zł wobec 34,7 mln zł w I kwartale 2012 r. Skonsolidowane przychody Grupy w I kwartale 2013 r. wyniosły ogółem 50,7 mln zł

2.288,9 mln zł

Na dzień 31 marca 2013 roku aktywa Grupy wyniosły 2 288,9 mln zł. Główną pozycją aktywów Grupy są nieruchomości inwestycyjne (84,4 % aktywów)



Osiągnięcia Grupy PHN w pierwszym kwartale 2013

- Polski Holding Nieruchomości S.A. z sukcesem zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Oferta spotkała się z szerokim zainteresowaniem inwestorów.
- Grupa z powodzeniem kontynuowała restrukturyzację zgodnie z założeniami strategii. Poprawiono efektywność operacyjną w podstawowym segmencie działalności – najmu, jak i pozostałych obszarach. Koszty administracyjne zostały ograniczone o 0,6 mln PLN mimo wzrostu wydatków na restrukturyzację i IPO.
- Miarą łącznej poprawy efektywności działalności operacyjnej Grupy PHN jest wzrost wyniku na sprzedaży netto w 1Q 2013 roku o 12,2 mln PLN i w konsekwencji poprawa EBITDA o 10,6 mln PLN i skorygowanej EBITDA o 5,2 mln PLN.
- Istotnie poprawiono efektywność głównego segmentu działalności - najmu, którego wynik ze sprzedaży wzrósł o 5,3 mln PLN w stosunku do 1Q 2012 r.
- Wartość głównego składnika aktywów trwałych, jakim są nieruchomości inwestycyjne, wzrosła o 19,6 mln PLN
- W ramach restrukturyzacji portfela została zawarta umowa przedwstępna na zbycie nieruchomości, uzgodniono warunki zawarcia kolejnej i prowadzone były negocjacje z potencjalnymi nabywcami kolejnych kilku nieruchomości.
- Grupa kontynuowała realizację projektów Foksal i Rakowiecka (łącznie nakład ok. 3 mln PLN). W projekcie realizowanym na zasadach partnerstwa biznesowego w formule JV z Segro weszła w życie pierwsza umowa najmu z DPD na powierzchnię ok. 7 tys. m².
- Prowadzono prace przygotowawcze dla 9 nowych projektów. Domaniewska: wykonano koncepcję wielobranżową. Dalmor, Parzniew, Lućmierz i PHN Tower: kontynuowano działania zmierzające do pozyskania partnerów. Kontynuowane są prace zmierzające do uzbrojenia terenu na warszawskim Lewandowie, aby umożliwić zaawansowanie rozmów z potencjalnymi klientami.



Debiut PHN S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych

- Polski Holding Nieruchomości S.A. rozpoczął notowania 13 lutego 2013 r.
- W pierwszej ofercie publicznej Skarb Państwa sprzedał 10.846.000 posiadanych akcji (25%)
- Cena na otwarciu wyniosła 22,75 zł za jedną akcję
- Stopa redukcji zapisów inwestorów indywidualnych w przypadku zapisu złożonego na maksymalną liczbę akcji sprzedawanych, tj. 1.500 akcji sprzedawanych, wyniosła 69,27%.
- Był to pierwszy w 2013 roku debiut na GPW spółki należącej do Skarbu Państwa
- PHN S.A. był drugim debiutantem w tym roku na Głównym Rynku GPW i 439. notowaną na nim spółką
- Został włączony do sektorowego indeksu WIG deweloperzy jako 24. spółka
- Decyzją GPW od 24 czerwca 2013 r. akcje PHN S.A. będą notowane w indeksie sWIG80



- **Główne osiągnięcia w I kwartale 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Otoczenie rynkowe i perspektywy rozwoju

- Polska gospodarka, mimo pogorszenia wzrostu gospodarczego w ciągu ostatnich kilku kwartałów, **w dalszym ciągu osiąga lepsze wyniki niż większość krajów Europy.**
- Pogorszenie koniunktury wpływa na zmniejszenie inwestycji prywatnych, a wielu najemców skupia się na kontroli kosztów i konsolidacji.
- **Rynek inwestycji biurowych, w szczególności Warszawa, nadal jednak pozostaje prężny**, a szereg kluczowych transakcji zostało zrealizowanych w minionym kwartale.
- Wzrost PKB wg GUS jest prognozowany na 1,5% w 2013 r., co stanowi zdecydowanie wolniejszy wzrost niż w ostatnich latach. W maju EBOiR obniżył prognozę wzrostu polskiego PKB w 2013 r. do 1,2 % z 1,5 % prognozowanych w styczniu. **W średnim okresie perspektywy są obiecujące** jednak na rynku powierzchni biurowych będzie to widać dopiero w 2014 roku. Niemniej jednak przewiduje się, że w najbliższym czasie najemcy pozostaną ostrożni i będą raczej renegować umowy najmu i je przedłużać niż szukać nowych lokalizacji.
- **Warszawa nadal pozostaje najważniejszym celem dla inwestorów.**
- **Popyt najemców pozostał stały** w I kwartale 2013 r., ale negocjacje i finalizacja umów trwa coraz dłużej.
- Najemcy szukają oszczędności i dążą do zmniejszenia kosztów operacyjnych - **jednak nowoczesne, dobrze zlokalizowane inwestycje nadal przyciągają najemców.**
- Spekulacyjny wzrost został ograniczony w 2012 r. - ze względu na napięte warunki finansowe i obawy o perspektywy gospodarcze – ale biorąc pod uwagę obecny poziom popytu najemców na nieruchomości o standardzie klasy A, wiele projektów spekulacyjnych jest w tej chwili realizowanych.

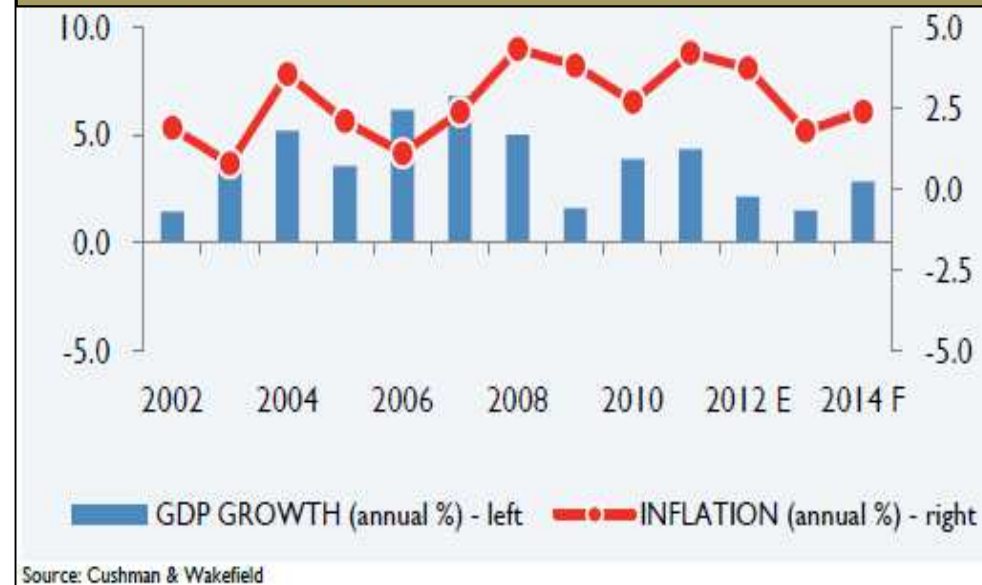


Sytuacja makroekonomiczna Polski

Prognozy Gospodarcze

ECONOMIC INDICATORS*	2010	2011	2012 ^E	2013 ^F	2014 ^F
GDP growth	3.9	4.4	2.2	1.5	2.8
Consumer spending	3.1	2.6	0.5	0.7	2.4
Industrial production	10.4	6.9	1.8	0.4	3.9
Investment	-0.4	9.0	0.6	-1.1	3.9
Unemployment rate (%)	12.1	12.4	12.8	13.5	13.5
Inflation	2.7	4.2	3.7	1.8	2.4
PLZ/€ (average)	3.99	4.12	4.19	4.14	4.03
PLZ/US\$ (average)	3.02	2.96	3.26	3.24	3.33
Interest rates: 3-month (%)	3.7	4.3	4.7	3.3	3.4
Interest rates 10-year (%)	5.8	6.0	5.0	4.0	4.2

Prognozowany Wzrost Gospodarczy



W nowej aktualizacji programu konwergencji rząd obniżył prognozę wzrostu PKB na 2013 r. do 1,5 % wobec 2,2 % zapisanych w tegorocznej ustawie budżetowej.



Rynek nieruchomości biurowych - Polska

Nieruchomości biurowe komercyjne

- Współczynnik pustostanów dla wszystkich rynków biurowych wzrósł w I kwartale 2013 r. do 10,2%. Było to wynikiem **wzrostu podaży** oraz **spadku aktywności najemców**.
(*Colliers International*)
- W I kw. 2013r. popyt ze strony najemców wyniósł 100 000 m² (**7% wzrost** w porównaniu z IV kw. 2012r.), w tym największą aktywność obserwowano w Krakowie, Wrocławiu i w Katowicach. Popyt netto w tym okresie wyniósł 79 300 m², co stanowi wartość porównywalną z IV kw. 2012r. (**3% wzrost**).
(*Jones Lang LaSalle*)
- Wiele działalności ogranicza się do Warszawy, gdzie inwestorzy skupiają swoje działania w Centralnym Obszarze Biznesu oraz kilku poza centralnych lokalizacjach, takich jak Mokotów.

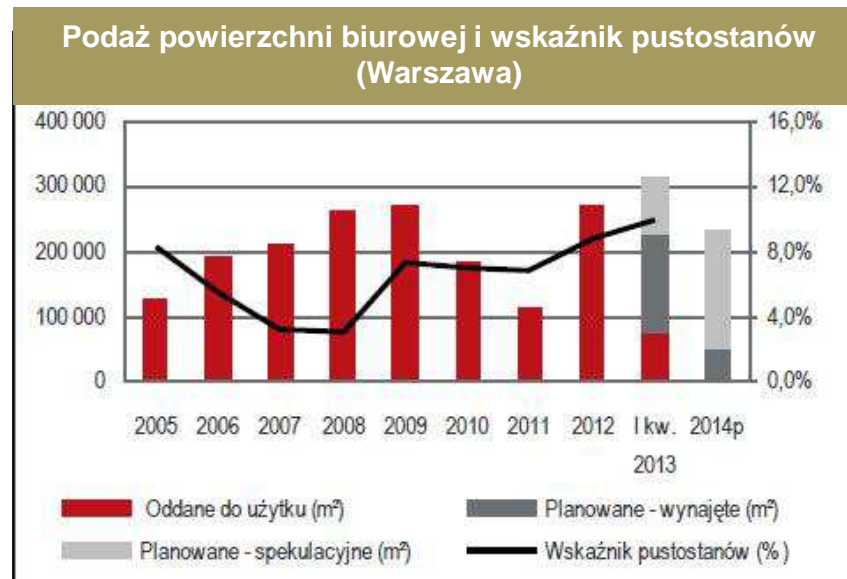
Nieruchomości biurowe inwestycyjne

- Rynek biurowy jest faworyzowany przez inwestorów. Transakcje zawarte na tym rynku stanowiły prawie **70% wszystkich transakcji w pierwszym kwartale 2013 r.** w sektorze nieruchomości komercyjnych.
- Wartość obrotów tylko **9 transakcji zawartych w tym okresie na rynku biurowym wyniosła ponad 433 mln €**.
- Było to prawie podwojenie ilości transakcji zarejestrowanych w tym samym okresie w 2012 roku.



Rynek nieruchomości komercyjnych – Warszawa

- Pierwszy kwartał 2013 r. był **kontynuacją trendu spadkowego** obserwowanego w całym ubiegłym roku. Na koniec marca współczynnik powierzchni niewynajętej dla Warszawy wyniósł 9,8%. Poziom pustostanów w strefach centralnych **zwiększył się do 9,6%**, natomiast dla obszaru poza Centrum oscylował wokół 10%. *(Colliers International)*
- Stawki bazowe czynszu za powierzchnie biurowe w centrum pozostały stabilne. *(Colliers International)*
- Aktywność deweloperów nieznacznie maleje z roku na rok, ale nadal pozostaje na stosunkowo wysokim poziomie – 576 000 m² w budowie na koniec I kwartału 2013 r. *(Jones Lang LaSalle)*
- Nadchodzące kwartały będą charakteryzowały się wysoką aktywnością deweloperską. Według prognoz nowa podaż, która trafi na rynek do końca bieżącego roku, wyniesie około 450 000 m². *(Colliers International)*
- Prognozuje się, że w 2013 r., jeżeli absorpcja nowej powierzchni utrzyma się na niezmiennym poziomie, średni wskaźnik pustostanów w Warszawie przekroczy 10%, ale nadal będzie niższy od średniej europejskiej, która wynosi 12%. *(Cushman & Wakefield)*



Podsumowanie	I kw. 2013	Zmiana Kw-d-Kw	Zmiana R-d-R	Prognoza 12 m-c
Popyt brutto (m ²)	155 500	+2 300	+30 500	→
Popyt netto (m ²)	98 700	-19 000	+13 800	→
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	9,9	+1,1 pp	+2,6 pp	↑
Nowa podaż (m ²)	76 200	-44 000	+28 400	↑
W budowie (m ²)	576 000	0	-6 000	↓
Najwyższe czynsze (€/m ² /m-c)	22-24,5	-2%	-2%	↓
Najlepsze stopy kapitalizacji (%)	6,25	0 bp	0 bp	→

Źródło: Jones Lang LaSalle



- **Główne osiągnięcia w I kwartale 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

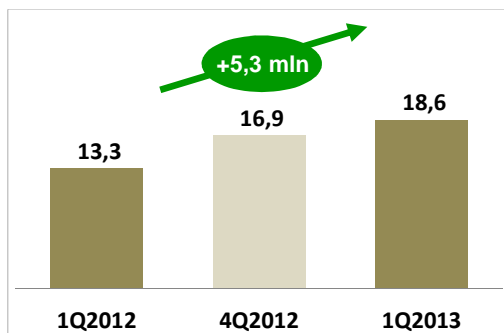
- **Dodatkowe informacje**



Dalszy wzrost wyników na sprzedaży

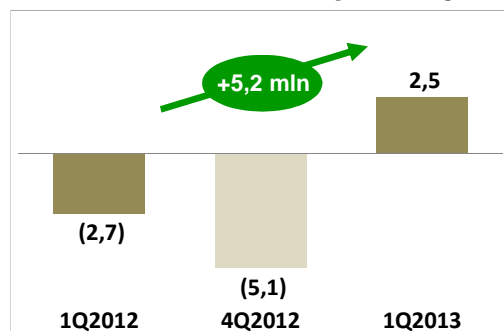
[mln PLN]

Wynik z najmu



Przy nieznacznie niższym poziomie przychodów wynik z najmu był wyższy r/r o 5,3 mln PLN (40%) głównie w efekcie redukcji kosztów wynagrodzeń i niższych kosztów remontów.

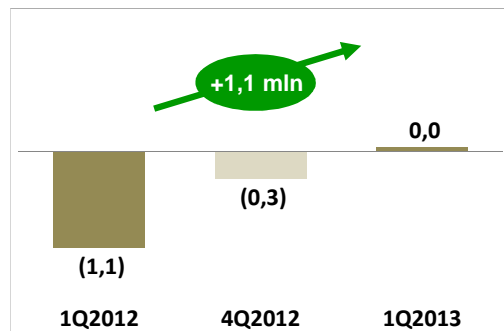
Wynik z działalności deweloperskiej



Wzrost wyniku na działalności deweloperskiej r/r o 5,2 mln PLN w efekcie netto:

- ujęcia 7,0 mln PLN dodatkowej rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w 1Q2012
- 1,5 mln PLN odpisu wartości gruntów w zapasach w 1Q2013
- spadku marży do ok. 25% w 1Q2013 z ok. 35% w 1Q2012
- wzrostu przychodów r/r o 4 mln PLN (33%) – głównie umowy ostateczne związane z przedsprzedażą z ubiegłych okresów

Wynik z pozostałej działalności



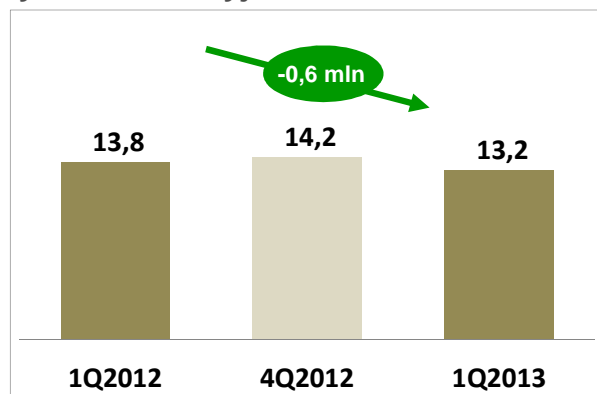
Redukcja straty z pozostałej działalności w efekcie konsekwentnej realizacji strategii koncentracji na działalności podstawowej i wygaszania nierentownych działalności ubocznych odziedziczonych po spółkach, z których utworzono Grupę Kapitałową PHN.



Redukcja kosztów administracyjnych

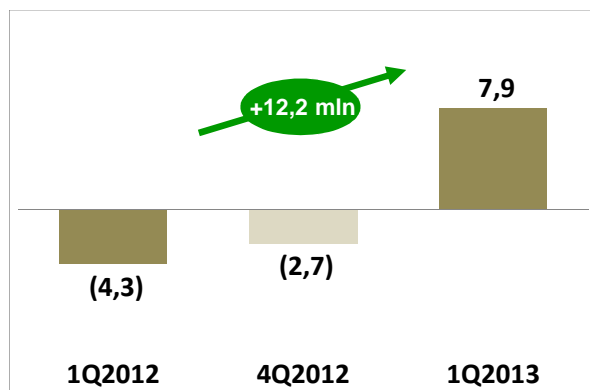
[mln PLN]

Koszty administracyjne



Redukcja kosztów administracyjnych r/r o 0,6 mln PLN (po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO redukcja r/r o 1,7 mln PLN) nastąpiła w efekcie restrukturyzacji operacyjnej, w tym centralizacji zarządzania i funkcji wsparcia.

Wynik netto ze sprzedaży



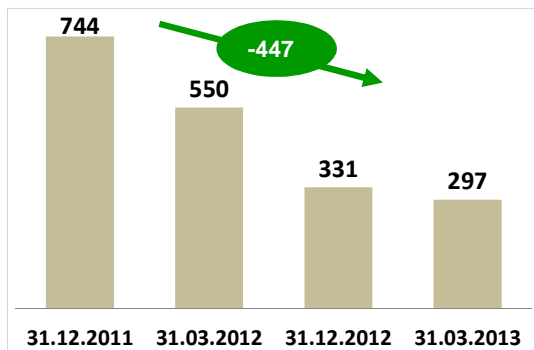
Wzrost wyniku netto ze sprzedaży r/r o 12,2 mln PLN (122%) w efekcie wzrostu wyników brutto ze sprzedaży r/r o 11,6 mln PLN i zmniejszenia kosztów administracyjnych r/r o 0,6 mln PLN.



Systematyczna redukcja kosztów wynagrodzeń

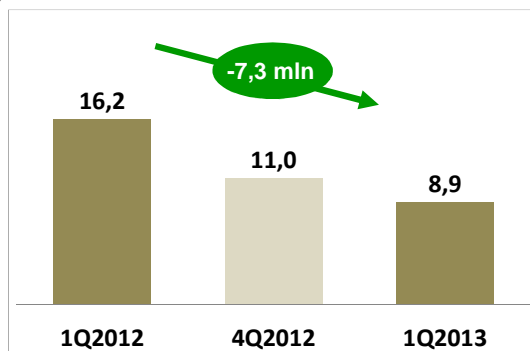
[mln PLN]

Zatrudnienie



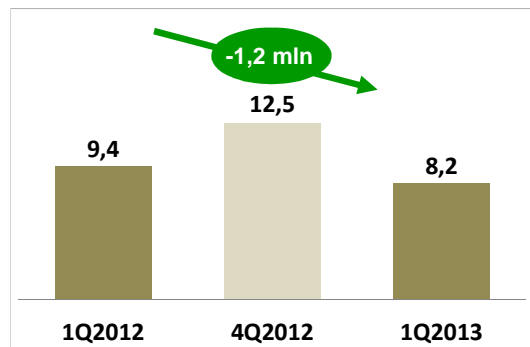
Zmniejszenie zatrudnienia o 447 osób (60%) w okresie pięciu kwartałów do 297 osób na dzień 31 marca 2013 r.

Wynagrodzenia i świadczenia



Redukcja kosztów wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników r/r o 7,3 mln PLN (-45%) w efekcie konsekwentnie realizowanej optymalizacji zatrudnienia.

Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)



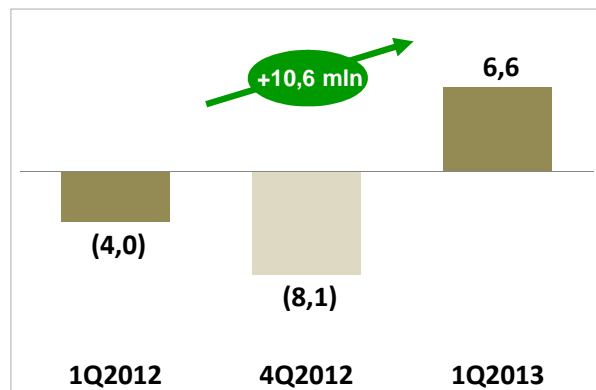
Zachowana kontrola kosztów usług zewnętrznych mimo dodatkowych kosztów restrukturyzacji i IPO oraz pojawieniu się kosztów outsourcingu w związku z restrukturyzacją operacyjną. Pozytywny wpływ niższego poziomu remontów.



Wzrost EBITDA

[mln PLN]

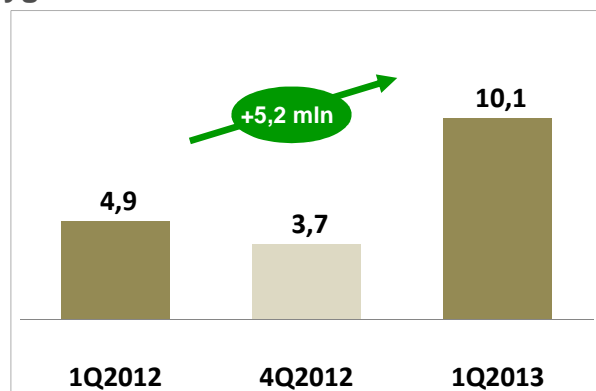
EBITDA



Wzrost EBITDA r/r o 10,6 mln PLN, słabsza dynamika w porównaniu do zmiany zysku netto ze sprzedaży o 1,6 mln PLN to efekt netto:

- korekty o 1,5 mln PLN odpisu wartości gruntów w zapasach,
- 1,1 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w 1Q2013,
- 0,7 mln PLN dotacji do gruntów rolnych w 1Q2012,
- niższej amortyzacji r/r o 0,2 mln PLN,
- wyższych rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości r/r o 0,5 mln PLN,
- wyższych odpisów aktualizujących należności r/r o 0,5 mln PLN.

Skorygowana EBITDA



Wzrost skorygowanej EBITDA r/r o 5,2 mln PLN.

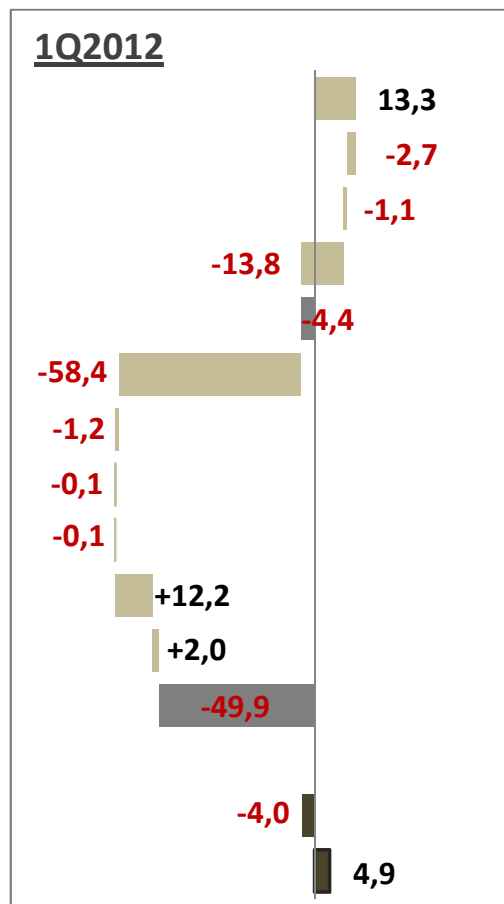
Korekta EBITDA o

- koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (1Q2013: 2,4 mln PLN, 1Q2012: 1,9 mln PLN),
- odprawy dla zwalnianych pracowników (1Q2013: 1,1 mln PLN, 1Q2012: 0 mln PLN),
- dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w segmencie działalności deweloperskiej (1Q13: 0 mln PLN, 1Q12: 7 mln PLN).

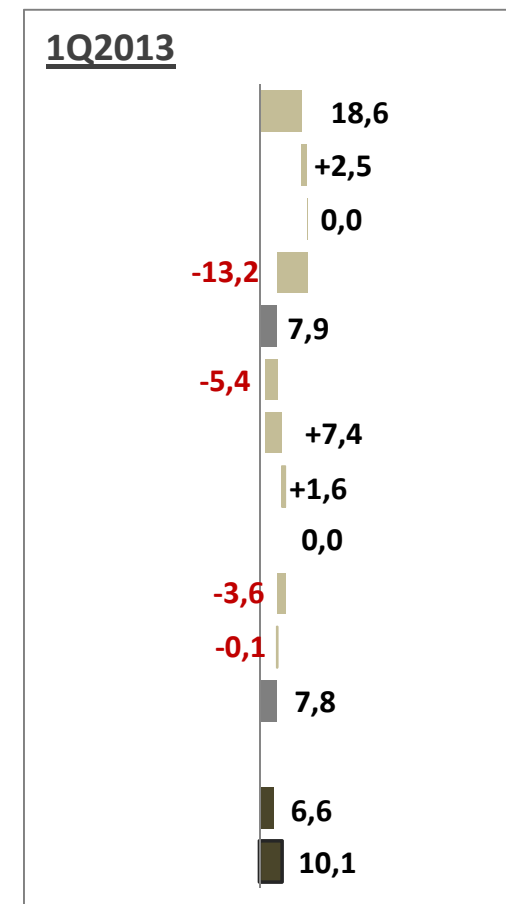


Poprawa całej struktury RZiS i dodatni wynik netto

[mln PLN]



Wynik z najmu	✓
Wynik z działalności deweloperskiej	✓
Wynik z pozostałej działalności	✓
Koszty administracyjne	✓
Wynik netto ze sprzedaży	✓
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	
Pozostałe przychody i koszty netto	
Przychody i koszty finansowe netto	
Udział w JV	
Podatek dochodowy	
Wynik z działalności zaniechanej	
Wynik netto	✓
EBITDA	✓
Skorygowana EBITDA	✓



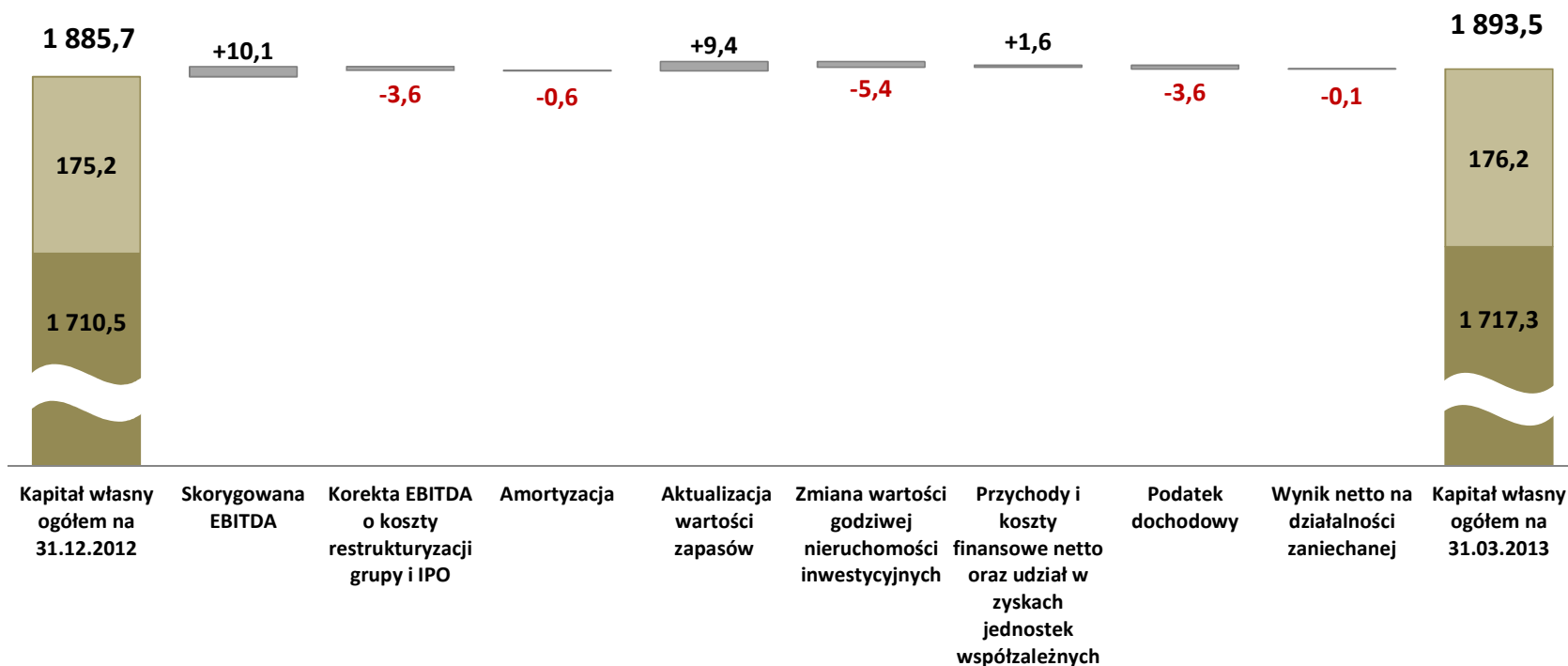
EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

- Wynik brutto ze sprzedaży: +11,6 mln PLN (122%)
- Koszty administracyjne: -0,6 mln PLN (4%)
- Wynik netto ze sprzedaży: +12,2 mln PLN
- Wynik netto: +57,7 mln PLN
- EBITDA: +10,6 mln PLN
- Skorygowana EBITDA: +5,2 mln PLN (106%)



Wzrost kapitału własnego

[mln PLN]

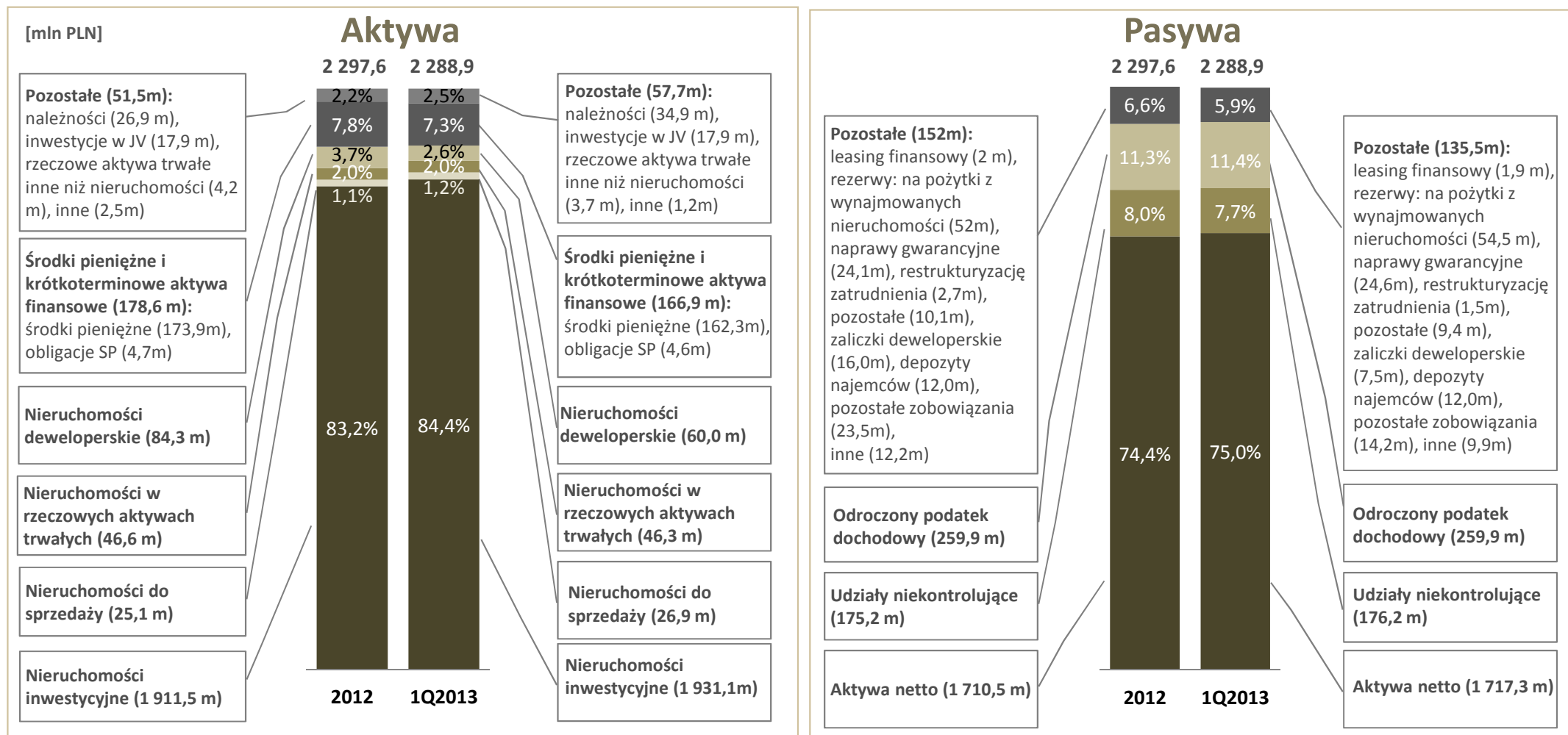


- Wzrost kapitału ogółem o 7,8 mln PLN (0,41%), w tym kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej o 6,8 mln PLN (0,40%) i udziałów niekontrolujących o 1,0 mln PLN (0,57%)

- 9,4 mln PLN z aktualizacji wartości zapasów to efekt netto odpisów aktualizujących wartość nieruchomości gruntowych w zapasach (-1,5 mln PLN) i wyceny do wartości godziwej zapasów przenoszonych do nieruchomości inwestycyjnych (10,9 mln PLN).



Struktura aktywów i pasywów



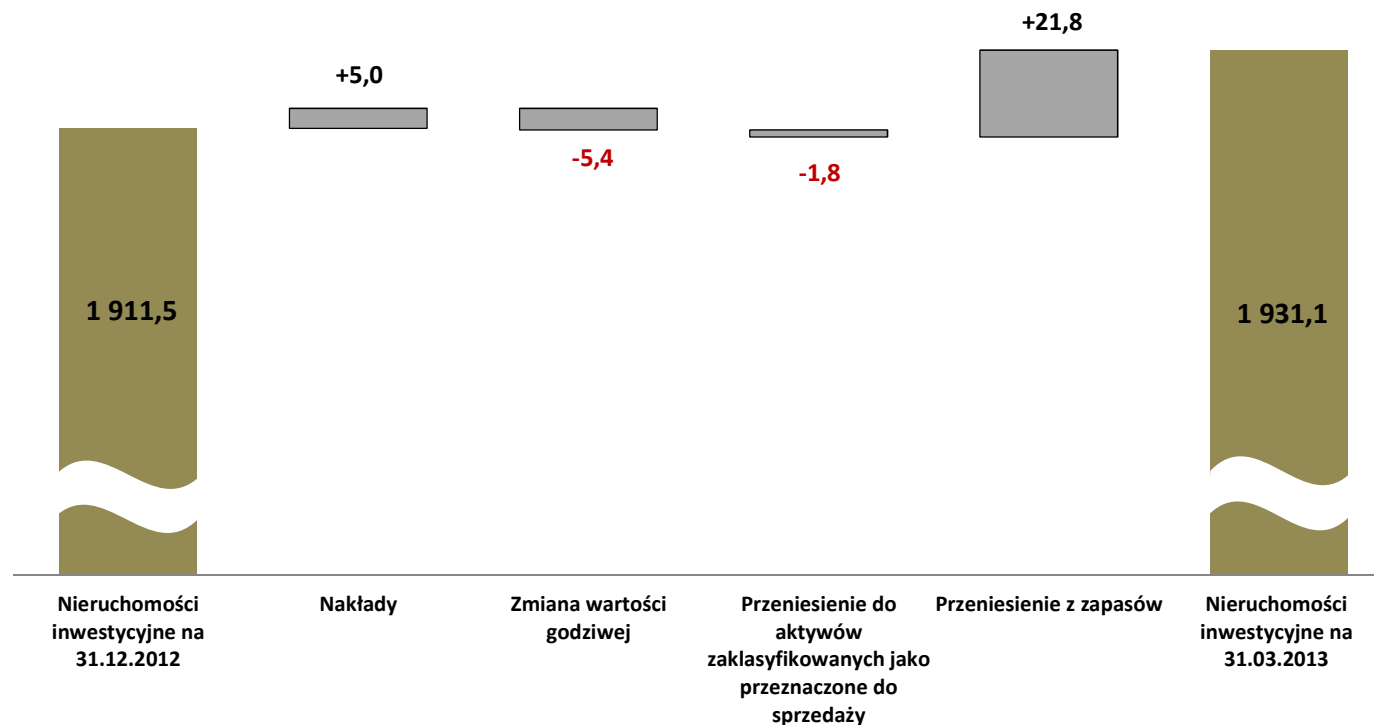
- Zmniejszenie sumy bilansowej o 8,7 mln PLN (0,4%).
- Udział nieruchomości ogółem na niezmiennym poziomie 90% wartości aktywów ogółem.
- Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 19,6 mln PLN (1%) i zmniejszenie wartości nieruchomości ujętych w zapasach o 24,3 mln PLN (29%).

- Zwiększenie aktywów netto o 6,8 mln PLN (0,4%) i udziałów niekontrolujących o 1,0 mln PLN (0,6%) w wyniku wypracowania zysku netto.
- Zmniejszenie zobowiązań głównie w wyniku zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi (6,4 mln PLN) oraz zmniejszenia zaliczek związanych z działalnością deweloperską (8,5 mln PLN)



Wzrost stanu nieruchomości inwestycyjnych

[mln PLN]

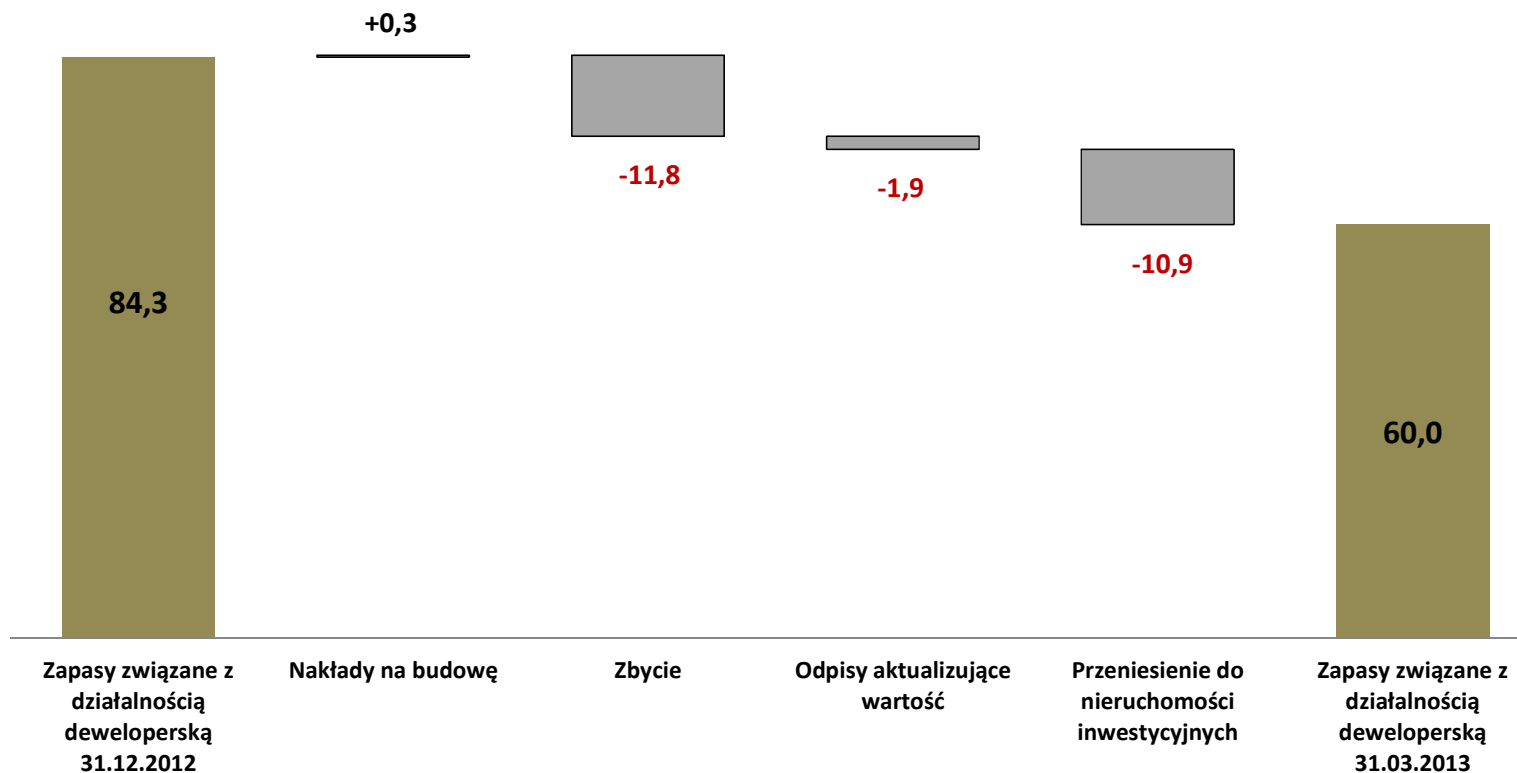


- Wartość nieruchomości inwestycyjnych wyższa o 19,6 mln PLN (1,0%).
- 3,8 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Foksal, Rakowiecka) oraz 1,2 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- Przeniesienie nieruchomości do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy.
- Przeniesienie nieruchomości gruntowych z zapasów w związku z wygaszaniem mieszkaniowej działalności deweloperskiej.



Zmniejszenie zapasów deweloperskich

[mln PLN]



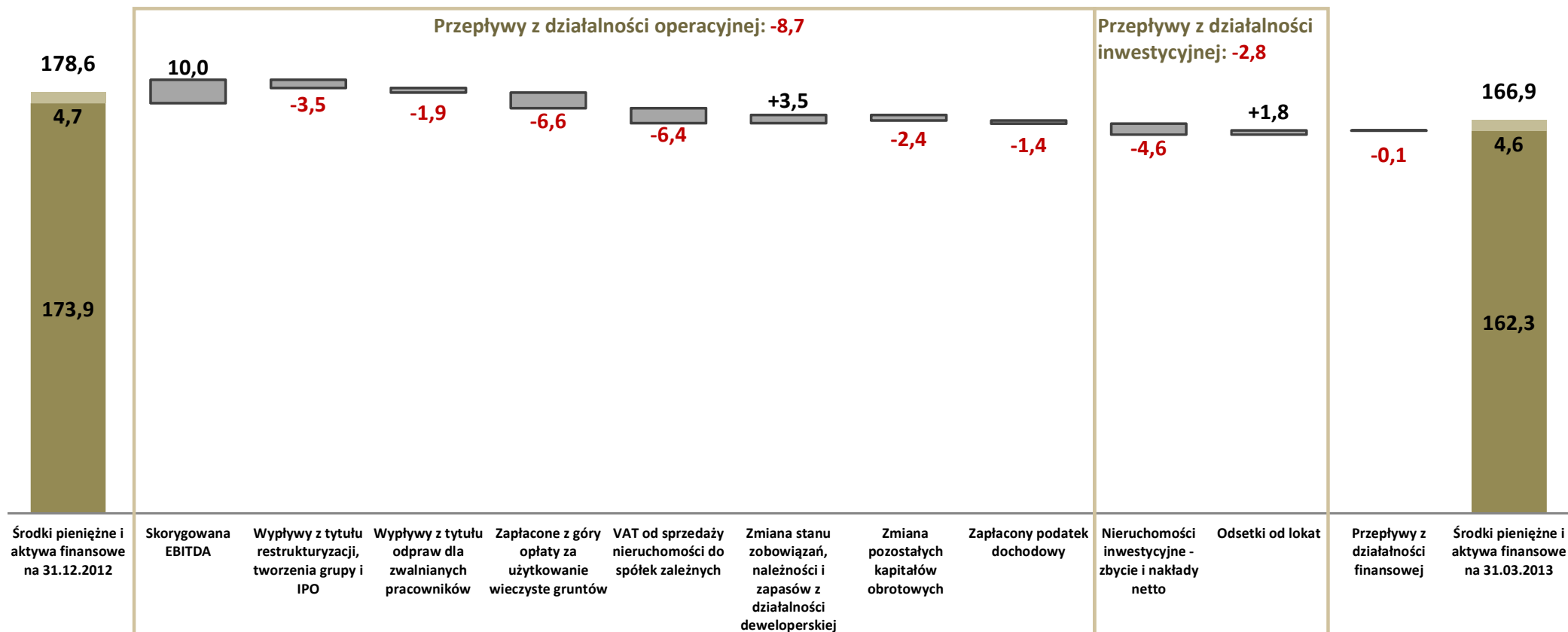
- Wartość zapasów związanych z działalnością deweloperską niższa o 24,3 mln PLN (29%).
- Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań, głównie mieszkań sprzedanych w poprzednich okresach.

- Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych (1,5 mln PLN) oraz wybudowanych lokali (0,4 mln PLN)
- Przeniesienie nieruchomości gruntowych do nieruchomości inwestycyjnych w związku z wygaszeniem mieszkaniowej działalności deweloperskiej



Negatywne przepływy w efekcie jednorazowych zdarzeń

[mln PLN]



- Spadek łącznej wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych o 11,7 mln PLN (6%).
- Pozytywny wpływ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (10,0 m PLN z działalnością zaniechaną) i spadku kapitału obrotowego w działalności deweloperskiej (3,5 mln PLN).

- Negatywne przepływy w efekcie jednorazowych i nietypowych zdarzeń:
 - poniesione koszty restr. grupy i IPO (-3,5 mln PLN)
 - wypłata odpraw dla zwalnianych pracowników (-1,9 mln PLN)
 - zapłata z góry opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za II-IV kw. 2013 roku (-6,6 mln PLN)
 - zapłata podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi, który będzie podlegał zwrotowi w następujących okresach (-6,4 mln PLN)

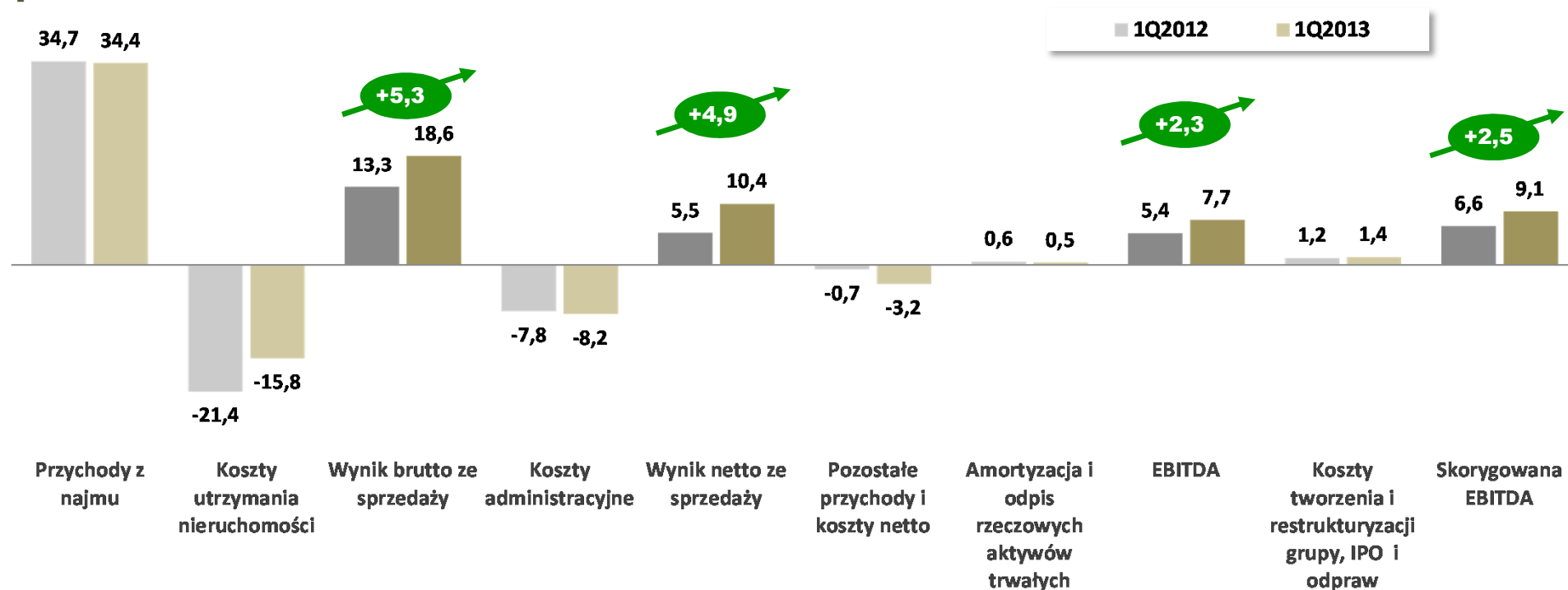


Uzupełniająca informacje finansowe



Najem – wynik segmentu

[mln PLN]



zmiana w mln PLN

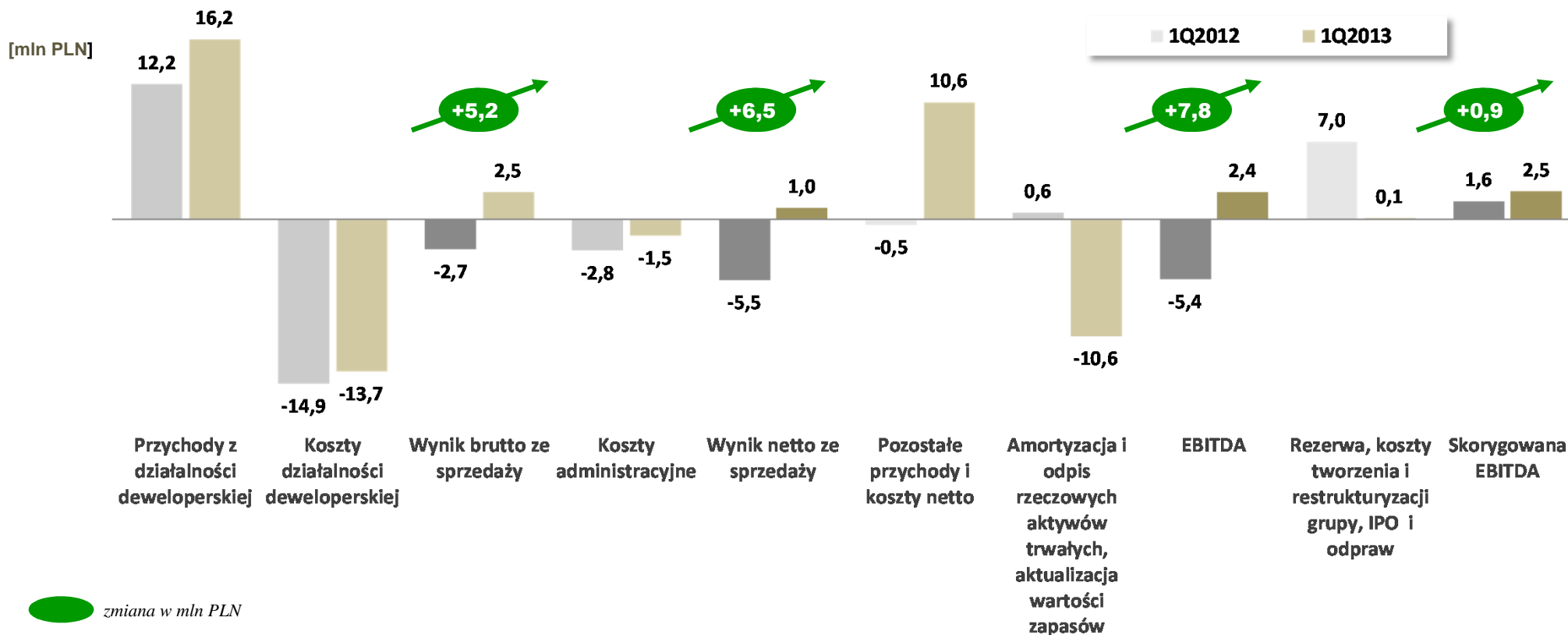
EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników

- Stabilny poziom przychodów z najmu.
- Niższe o 5,6 mln PLN koszty utrzymania nieruchomości w efekcie optymalizacji zatrudnienia i outsourcingu oraz niższych kosztów remontów.
- Wyższe o 0,4 mln PLN koszty administracyjne w związku z absorpcją wyższej alokacji po wygaszeniu pozostałych działalności.
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie koszty rezerw z tytułu roszczeń o pożytki z najmu

nieruchomości (1Q2013: 2,4 mln PLN; 1Q2012: 1,9 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (1Q2013: 1,0 mln PLN; 1Q12: 0,0 mln PLN), odpisy aktualizujące wartość należności netto (1Q2013: -0,2 mln PLN; 1Q2012: 0,3 mln PLN), dopłaty do gruntów rolnych (1Q2013: 0,0 mln PLN; 1Q2012: 0,7 mln PLN).

- Korekta EBITDA o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (1Q2013: 0,4 mln PLN; 1Q2012: 1,2 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (1Q2013: 1,0 mln PLN; 1Q2012: 0,0 mln PLN).

Działalność deweloperska – wynik segmentu



EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, i gruntów w zapasach oraz aktualizację wartości zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych

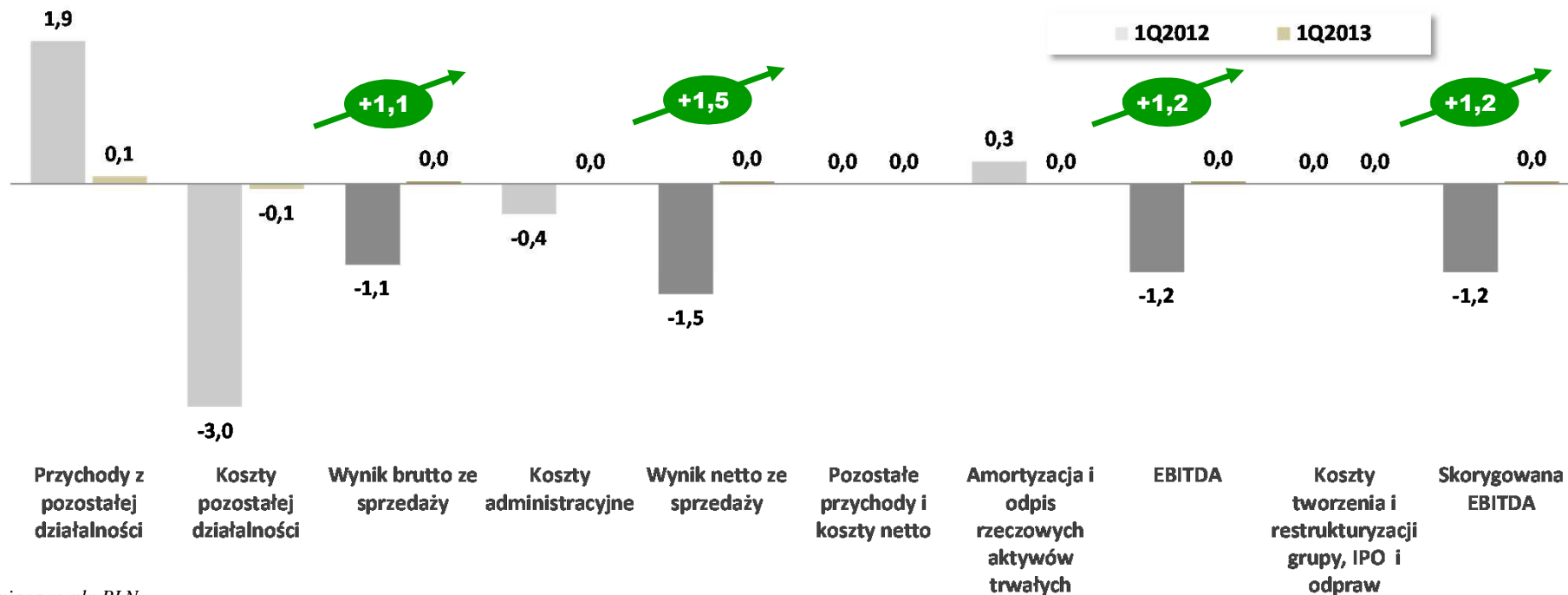
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników oraz dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania

- Wzrost przychodów r/r o 4 mln PLN (33%) w wyniku zawarcia ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań, głównie przedsprzedanych w poprzednich okresach.
- Spadek kosztów administracyjnych o 1,3 mln PLN (54%) głównie w wyniku przeprowadzonej restrukturyzacji związanej ze zmniejszeniem skali działalności.
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie wycena w wartości godziwej nieruchomości gruntowych przeklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych (1Q2013: 10,9 mln PLN; 1Q2012: 0,0 mln PLN), odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych (1Q2013: 0,3 mln PLN; 1Q2012: 0,5 mln PLN).
- Korekta EBITDA o koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (1Q2013: 0,1 mln PLN; 1Q2012: 0,0 mln PLN) oraz dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania (1Q2013: 0,0 mln PLN; 1Q2012: 7,0 mln PLN).



Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]



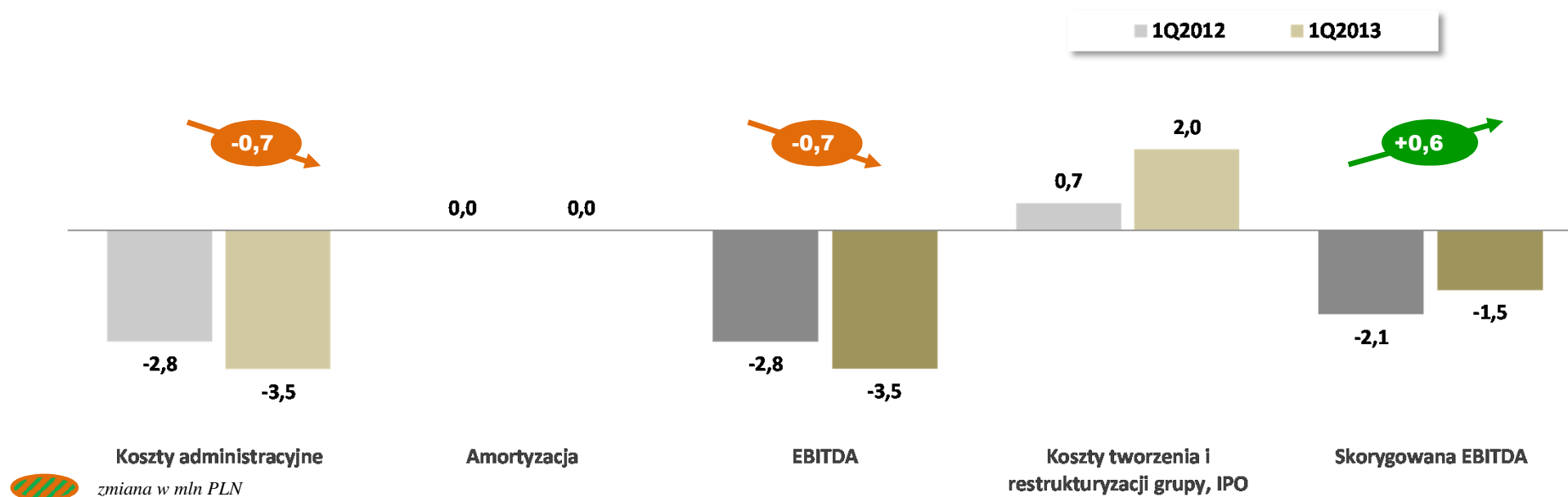
EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony o pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywów trwałych
 Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników

- Pozostała działalność to działalność uboczna odziedziczonych po spółkach, z których utworzono Grupę Kapitałową PHN, głównie działalność hotelowa, usługi logistyczne, zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, sprzedaż książek.
- Redukcja straty z pozostałej działalności w efekcie konsekwentnej realizacji strategii koncentracji na działalności podstawowej i likwidacji działalności ubocznych.



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

[mln PLN]



EBITDA liczona jako koszty administracyjne skorygowane o amortyzację

Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz koszty IPO

- Niealokowane koszty administracyjne to koszty jednostki dominującej (spółki holdingowej).
- Wzrost kosztów administracyjnych w 2012 w efekcie wyższych kosztów restrukturyzacji grupy i IPO (1Q2013: 2,0 mln PLN; 1Q2012: 0,7 mln PLN).



- **Główne osiągnięcia w I kwartale 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Analiza notowań

Wskaźniki

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	43 384 003
Wartość rynkowa (mln zł)	1 097,62
Wartość księgowa (mln zł)	1 885,7
Wskaźnik cena / wartość księgowa	0,58
Free float	25,00%

źródło: gpwinfostrafa.pl

W okresie pierwszych trzech miesięcy notowań akcji PHN S.A. na rynku regulowanym GPW tj. w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 15.05.2013 r. kurs akcji PHN S.A. znajdował się w przedziale 23,40 – 26,20 zł (kurs na zamknięciu). Rozpiętość pomiędzy notowaniem najwyższym i najniższym wynosiła 2,80 zł, co stanowiło 11,97% ceny najniższej. W analizowanym okresie kurs akcji PHN S.A. pozytywnie wyróżniał się na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy:

- **PHN** zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2013: + **6,77%**
- **WIG-DEWEL** zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2013: - **2,23%**
- **WIG** zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2013: - **0,65%**

źródło: gpwinfostrafa.pl



Po sesji w dniu 21 czerwca 2013 r., zgodnie z kwartalną korektą listy uczestników indeksów, akcje PHN S.A. decyzją GPW będą notowane w indeksie sWIG 80.

Struktura Akcjonariatu

	liczba akcji	% głosów na WZ
Skarb Państwa	32.538.003	75,0%
Aviva OFE	2.188.915	5,05%
Pozostali	8.657.085	19,95%
Razem	43.384.003	100,0%

Wykres notowań





**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27
tel. +48 22 52 63 107, fax. +48 22 620 99 60
www.GrupaPHNSA.pl

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