

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2014 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja
15 maja 2014 r.**

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Artur Lebedziński

Prezes Zarządu
CEO



Włodzimierz Stasiak

Członek Zarządu ds. finansowych
CFO



- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



Grupa PHN w liczbach wg stanu na dzień 31 marca 2014 r.

PRZYCHODY Z NAJMU (mln PLN):

31,1 ▼ - 9,6 %

31.03.2013: **34,4**

W I kw. 2014 r. przychody Grupy z najmu wyniosły 31,1 mln PLN wobec 34,4 mln PLN w I kw. 2013 r.

AKTYWA GRUPY (mln PLN):

2 294,0 ▼ - 6,7 %

31.12.2013: **2 457,8**

Na dzień 31 marca 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.294,0 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (85% aktywów)

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO (m²):

301 000 ▼ - 1,5 %

31.03.2013: **305 605**

Grupa dysponuje łącznie ponad 301 000 m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY:

146 ▼ - 2,7 %

31.03.2013: **150**

Na dzień 31 marca 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmował łącznie 146 nieruchomości

ZATRUDNIENIE:

144 ▼ - 51,5 %

31.03.2013: **297**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 144 pracowników na dzień 31.03.2014 r. ze 183 na dzień 31.12. 2013 r.

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE (ha):

1.186 bez zmian

31.03.2013: **1.186**

Na dzień 31 marca 2014 r. Grupa Kapitałowa PHN dysponowała łącznie 1.186 ha nieruchomości gruntowych



Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości w I kwartale 2014r.

POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ

- ✓ Pomimo presji na czynsze wynikającej z nasilającej się konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych, **Grupa utrzymała stabilny poziom przychodów w głównym segmencie najem (31 mln PLN), przy jednoczesnym zachowaniu kontroli kosztów.**
- ✓ Niższy wynik z najmu w I kwartale 2014 r. (1,1 mln PLN kw./kw.) to efekt głównie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym.
- ✓ W efekcie skorygowana EBITDA była niższa o 1,1 mln PLN kw./kw. oraz o 4,7 mln PLN r/r.
- ✓ W efekcie redukcji zatrudnienia oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo – płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami **zmniejszono koszty wynagrodzeń i świadczeń** na rzecz pracowników o 0,6 mln PLN kw./kw. oraz o 2,6 mln PLN r/r.
- ✓ Grupa w I kwartale 2014 r. wypracowała **dodatni wynik finansowy na poziomie 2,7 mln PLN.**
- ✓ **Grupa odnotowuje systematyczną poprawę efektywności ekonomicznej poprzez:**
 - kontynuację działań związanych z restrukturyzacją kosztów i poziomu zatrudnienia
 - zmianę struktury Grupy Kapitałowej i centralizację funkcji zarządzania
 - realizację strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości
 - przebudowę portfela nieruchomości
- ✓ Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A przeznaczyło dla akcjonariuszy na dywidendę za 2013 r. łącznie 99,85 mln PLN, czyli **2,16 PLN na jedną akcję.**



Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości w I kwartale 2014r.

REALIZACJA PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

- ✓ Zgodnie z przyjętą strategią Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. program inwestycyjny na nieruchomościach PHN S.A. **obejmuje projekty komercyjne polegające na zabudowie działek gruntowych lub zastąpieniu istniejących obiektów budowlanych nowymi projektami inwestycyjnymi.**
- ✓ PHN kontynuuje prace budowlane przy budynku biurowym przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB. W I kwartale 2014 r. prowadzone były prace fundamentowe. Ponadto **został wybrany Generalny Wykonawca.** Spółka jest w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego. Planuje się, że inwestycja zostanie zakończona w 3 kwartale 2015 r.
- ✓ W marcu 2014 r. **uzyskano pozwolenie na użytkowanie** budynku przy ul. Foksal/Krywulka 2 – FOKSAL CITY. Obecnie trwa procedura certyfikacji BREEAM obiektu na poziomie „very good”. Budynek jest w trakcie komercjalizacji.
- ✓ PHN **zakończył przebudowę i modernizację** budynku przy ul. Rakowieckiej 19 – RAKOWIECKA CITY. W styczniu 2014 r. uprawomocniło się pozwolenie na użytkowanie obiektu. Spółka analizuje możliwość zarówno sprzedaży nieruchomości, jak i komercjalizacji powierzchni.
- ✓ W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku 2014 r. została podpisana kolejna umowa najmu. **Obecnie łącznie wynajęta powierzchnia to ponad 16 tys. m².**
- ✓ 12 lutego 2014 r. Dalmor S.A. podpisał list intencyjny ze spółką deweloperską o uznanej pozycji rynkowej. Zamiarem było nawiązanie potencjalnej współpracy przy realizacji inwestycji Port Rybacki w Gdyni, na obszarze Mola Rybackiego. Strony nie osiągnęły jednak porozumienia i rozwiązały list intencyjny. Niezależnie od tego, **Dalmor S.A. podejmuje działania zmierzające do pozyskania partnera do wspólnego przedsięwzięcia oraz kontynuuje prace związane z przygotowaniem realizacji inwestycji.**
- ✓ 13 lutego 2014 r. PHN oraz podmiot zależny - PHN SPV 4 Sp. z o.o. - **podpisały list intencyjny ze spółką deweloperską działającą w segmencie magazynowym,** dotyczący potencjalnej współpracy w zakresie wspólnej realizacji inwestycji w Parzniewie, na działkach należących do PHN SPV 4 Sp. z o.o. Strony są w trakcie negocjacji dokumentacji transakcyjnej.
- ✓ Spółka **kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości Świętokrzyska 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A** w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief.



Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości po I kwartale 2014r.

REALIZACJA PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

- ✓ 14 maja 2014 r. spółka z Grupy Kapitałowej PHN S.A. – PHN SPV 7 Sp. z o.o. **podpisała list intencyjny ze spółką o uznanej pozycji rynkowej w branży handlowej** dotyczący potencjalnej współpracy przy inwestycji na warszawskim Lewandowie, dzięki czemu określono wstępne warunki oraz zasady współpracy przy procesach planowania i realizacji przedsięwzięcia. W ramach spółki celowej (SPV) **wybudowana zostanie powierzchnia wystawienniczo-magazynowa** na działce należącej do PHN SPV 7 Sp. z o.o., mierzącej ok. 40 tys. m². Następnie obiekt zostanie długoterminowo wynajęty przez SPV partnerowi.
- ✓ W maju 2014 r. **wybrano pracownię architektoniczną dla inwestycji INTRACO CITY** przy ul. Stawki 2 w Warszawie. Współpraca obejmować ma m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego, umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Obecnie PHN kontynuuje prace związane z pozyskaniem zgód organów korporacyjnych na rozpoczęcie inwestycji.
- ✓ W maju 2014 r. Grupa Kapitałowa PHN S.A. wybrała również wykonawcę analizy chłonności terenu nieruchomości gruntowej przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie. **Analiza ma na celu rozpoznanie optymalnych możliwości inwestycyjnych na terenie BARTYCKA RETAIL HUB**, zgodnych z obowiązującymi postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Optymalna alokacja kapitału - Capital Recycling

PROJEKTY:

1. Z POZWOLENIEM NA UŻYTKOWANIE:

- Rakowiecka
- Foksal

2. W REALIZACJI:

- Domaniewska
- SEGRO WIP

3. W PRZYGOTOWANIU:

- PHN Tower
- Parzniew
- Port Rybacki Gdynia
- Lewandów

4. PLANOWANE:

- Stawki
- Bartycka
- Wilanowska
- Lućmierz



DEZINWESTYCJE:

- Optimalizacja struktury portfela poprzez sprzedaż 108 nieruchomości o wartości 740 mln PLN niezwiązanych z podstawową działalnością
- W I kwartale 2014 r. zbyto nieruchomość przy ul. Broniewskiego w Zakopanem i w Łagowie oraz podpisano przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. Iwickiej w Warszawie
- Intensyfikacja działań sprzedażowych i liczne negocjacje sprzedaży kolejnych nieruchomości
- Wszystkie nieruchomości sprzedawane są powyżej ich wartości księgowej
- Środki ze sprzedaży nieruchomości mogą zostać przeznaczone na akwizycję nieruchomości komercyjnych

AKWIZYCJE:

- Trwa proces identyfikacji potencjalnych budynków biurowych do nabycia przez PHN (nieruchomości generujące przychody z najmu)
- Analiza ponad 60 nieruchomości komercyjnych zlokalizowanych w Warszawie i głównych miastach regionalnych
- Złożone pierwsze oferty i negocjacje w toku



Projekty – Z pozwoleniem na użytkowanie/ W trakcie realizacji

POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

RAKOWIECKA 19 (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja na Mokotowie
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 1 700 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

FOKSAL 10A (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja w Centrum
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 3 340 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

W TRAKCIE REALIZACJI

DOMANIEWSKA 37C (WARSZAWA)



- Biznesowy obszar Mokotowa
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 27 100 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

SEGRO WROCŁAW INDUSTRIAL PARK (WROCŁAW)



- Atrakcyjna lokalizacja we Wrocławiu
- Park logistyczno-przemysłowy
- GLA: 40 000 m² w budowie + potencjalne 80 000 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 12 (I) / 1Q 14 (II)
- Zakończenie: 4Q 2013 / 4Q 2015
- Capex: koszty ponosi partner JV



Projekty – W przygotowaniu

ŚWIĘTOKRZYSKA 36 – PHN TOWER (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja w Centrum
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 44 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2017
- Capex: 550 mln PLN

PORT RYBACKI (GDYNIA)



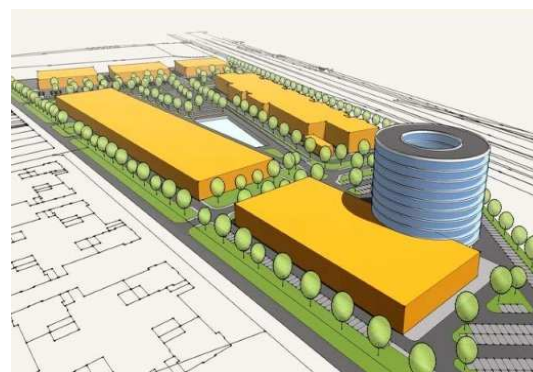
- Doskonała lokalizacja w Gdyni
- Biura / Mieszkania / Handel
- GLA: 71 000m²/PUM: 122 000m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2017 (I faza)
- łączny Capex: 1 250 mln PLN

PARZNIEW (KOŁO WARSZAWY)



- Lokalizacja przy autostradzie A2
- Produkcja i magazyny
- GLA: 80 000 m² (5 faz)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2Q 2016 (I faza)
- łączny Capex: 120 mln PLN

LEWANDÓW (WARSZAWA)



- Atrakcyjna lokalizacja (park handlowy)
- Kompleks handlowy w kilku fazach
- łączne GLA: 60 000 m²
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 4Q 2015 (I faza)
- łączny Capex: 268 mln PLN



Projekty – Planowane

STAWKI 2 – INTRACO (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja w Centrum
- Projekt biurowy klasy A w 2 fazach
- Łączne GLA: 38 000 m²
- Rozpoczęcie: 4Q14 (I) / 2Q16 (II)
- Zakończenie: 4Q 2016 / 1Q 2019
- Łączny Capex: PLN 270 m

WILANOWSKA 372 (WARSZAWA)



- Atrakcyjna lokalizacja na Mokotowie
- Biura / Handel
- GLA: 28 000 m² / 30 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 / 2016
- Zakończenie: 2017 / 2019
- Capex: ca. 200 mln PLN

BARTYCKA 26 (WARSZAWA)



- Atrakcyjna lokalizacja na Mokotowie
- Kompleks handlowo-wystawienniczy
- Łączne GLA: 69 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2017 / 2018
- Łączny Capex: 543 mln PLN

LUĆMIERZ (KOŁO ŁÓDZI)



- 5 km od autostrady A2 koło Łodzi
- Handel / Magazyny
- GLA: 40 000 m² (handel)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015
- Zakończenie: 4Q 2016
- Capex: 186 mln PLN



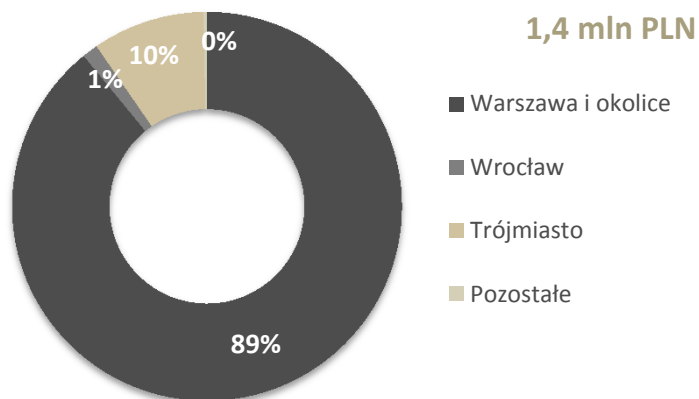
Realizacja celów strategicznych



Struktura portfela nieruchomości Grupy PHN wg stanu na 31 marca 2014 r.

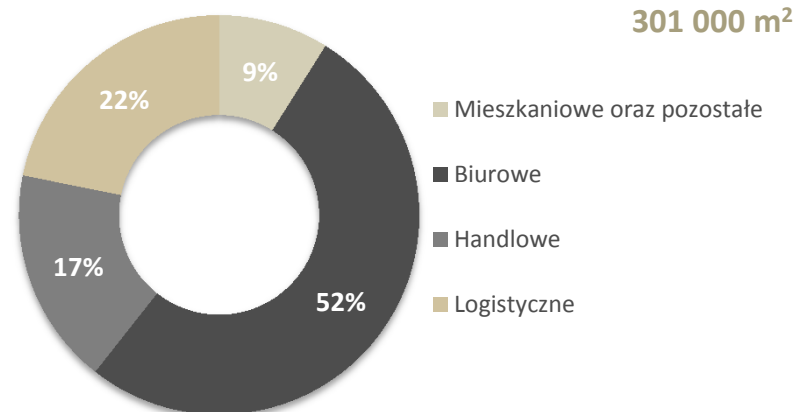
Struktura geograficzna portfela nieruchomości ¹

% wartości rynkowej ²



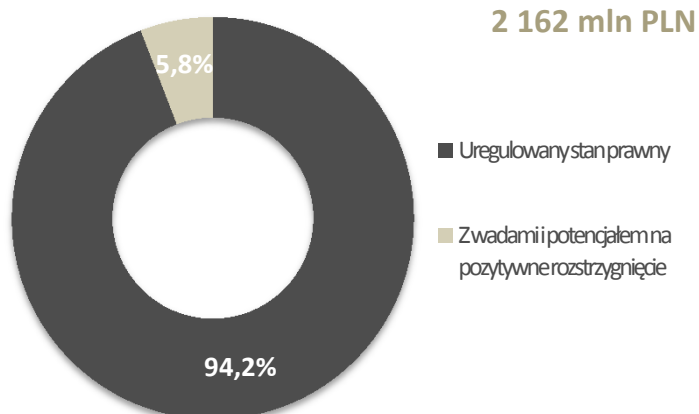
Struktura portfela nieruchomości według GLA¹

% całości ²

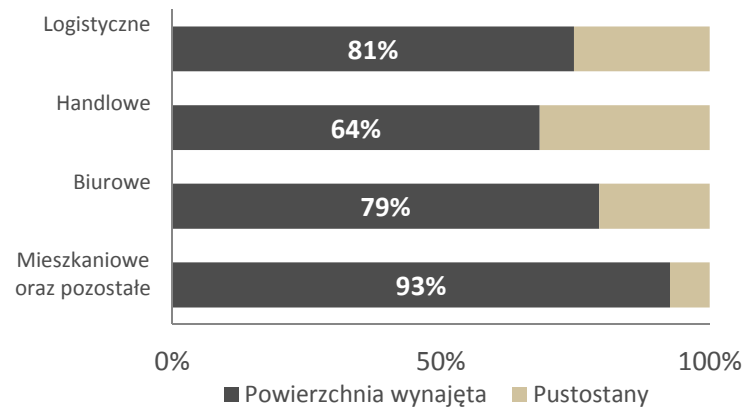


Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej ¹

% całości ²



Pustostany ^{1, 2, 4}



¹ Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

² Pozycja nie zawiera nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym oraz nieruchomości straconej

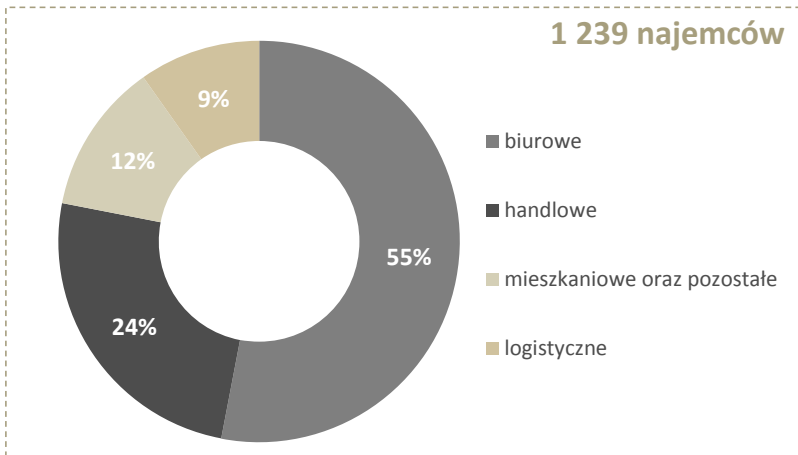
³ Dotyczy portfela 146 nieruchomości

⁴ Przedstawiony % reprezentuje stosunek powierzchni wynajętej do powierzchni GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek oraz o powierzchnię trwale niewynajętą

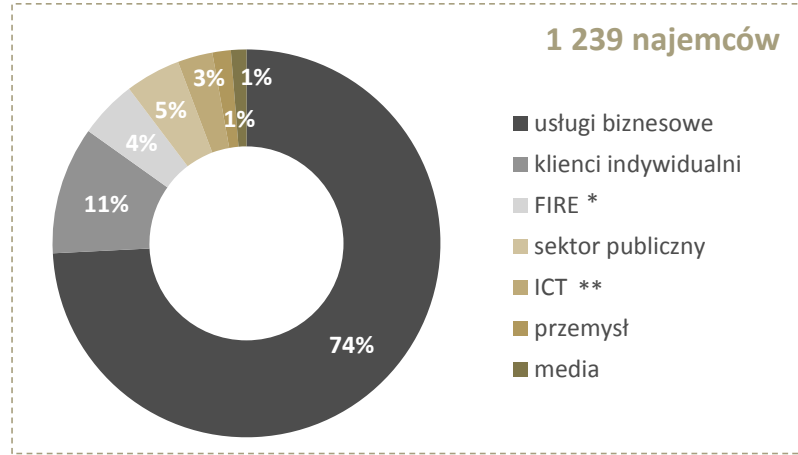


Struktura najemców Grupy PHN wg stanu na 31 marca 2014 r.

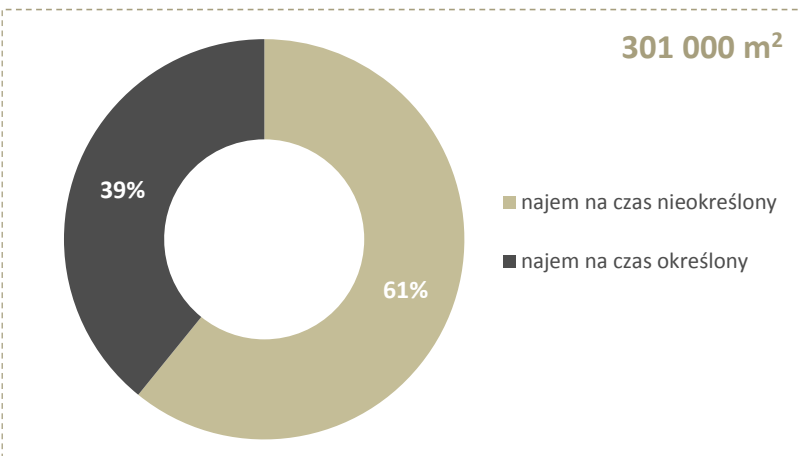
Struktura najemców wg rodzaju wynajmowanej powierzchni¹
% łącznej liczby najemców



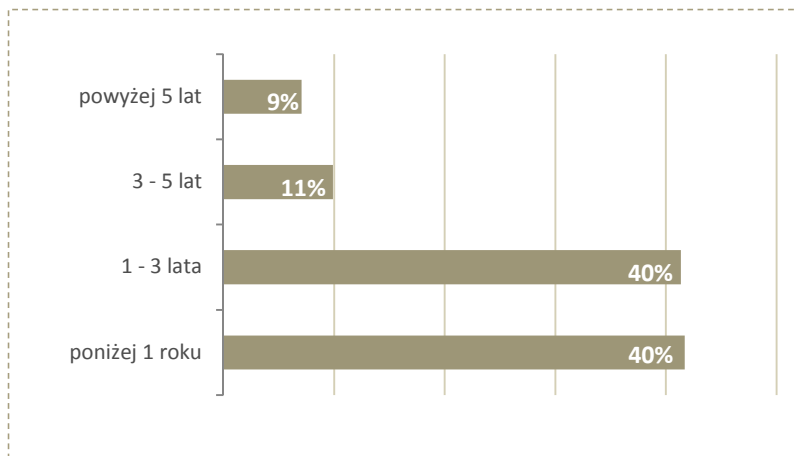
Struktura najemców według branży¹
% łącznej liczby najemców



Struktura najemców według okresu trwania umowy¹
% GLA



Struktura najemców według okresu najmu¹
% umów zawartych na czas określony



TOP 10 NAJEMCÓW
pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu



¹ Pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

* FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
** ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- **Otoczenie rynkowe**

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje

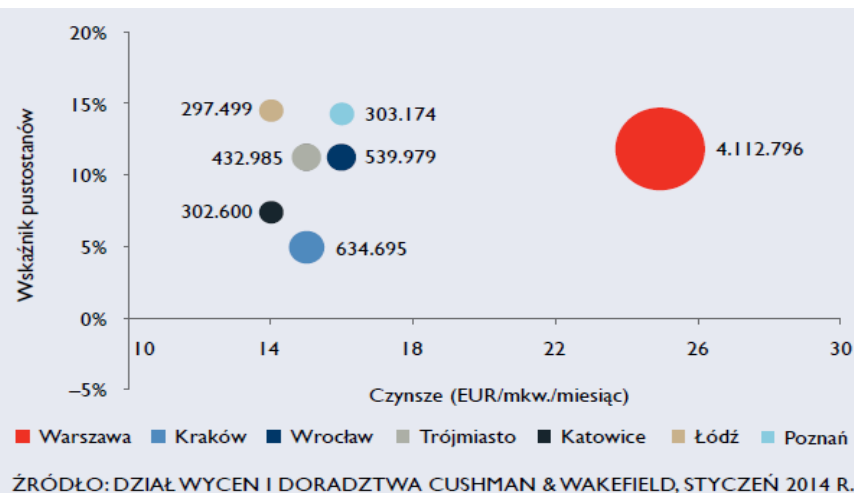


Rynek nieruchomości

POLSKA

- W I kwartale 2014 r. rynek nieruchomości pozostawał pod wpływem presji nowych projektów, co przy niskiej aktywności najemców, przełożyło się na rosnącą presję spadków czynszów i wzrost wskaźnika pustostanów.
- W grudniu 2013 r. średni poziom pustostanów w siedmiu głównych miastach Polski wyniósł ponad 11% i był o ok. 1,5 p.p. wyższy niż średnia dla głównych miast krajów Unii Europejskiej.
- Wzrost podaży oraz ilości pustostanów w istniejących projektach pozwala twierdzić, że cykl koniunkturalny rynku znajduje się w fazie silnego wzrostu siły negocjacyjnej najemców szukających optymalizacji kosztów najmu lub lepszego standardu powierzchni przy zachowaniu aktualnych warunków czynszowych.

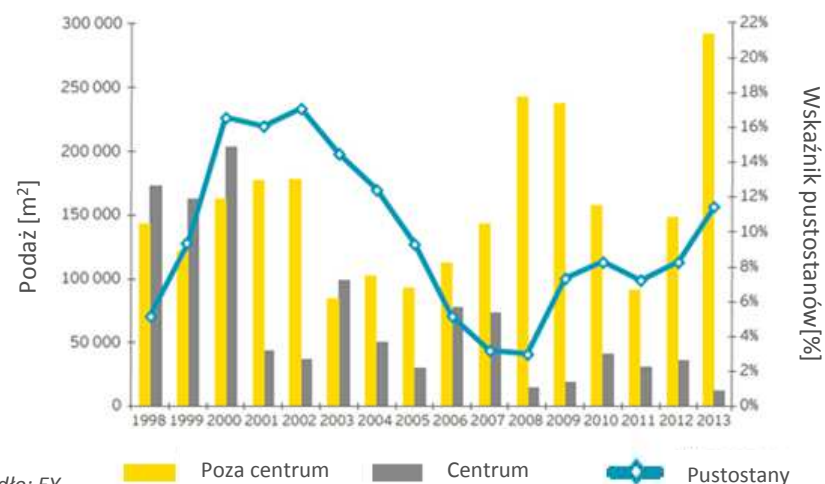
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



WARSZAWA

- Zainteresowanie deweloperów realizacją projektów biurowych w Warszawie spowodowało, że w ubiegłym roku oddano do użytku ponad 298 000 mkw. nowej powierzchni.
- Warszawski rynek biurowy powiększył się w pierwszym kwartale o 84 500 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej.
- W porównaniu z poprzednim kwartałem poziom pustostanów wzrósł o ponad 0,5 p.p. do 12,2%, przy czym współczynnik powierzchni niewynajętej w strefach centralnych wyniósł 10,9% (wobec 10,6% na koniec IV kw. 2013), natomiast poza centrum osiągnął poziom 12,8% (12,2% w IV kw. 2013).

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ (W M²) W WARSZAWIE



- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- Otoczenie rynkowe

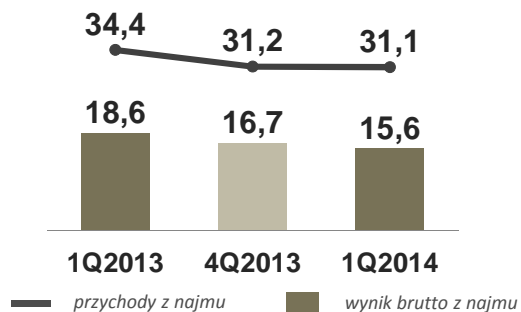
- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



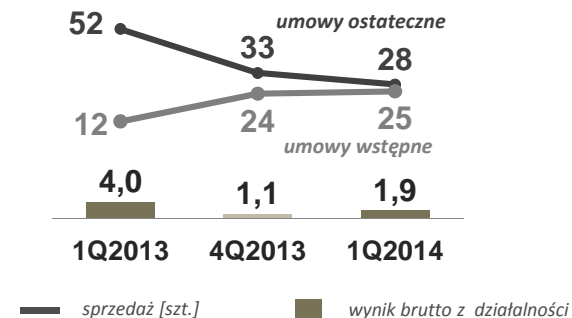
Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

Najem (mIn PLN)



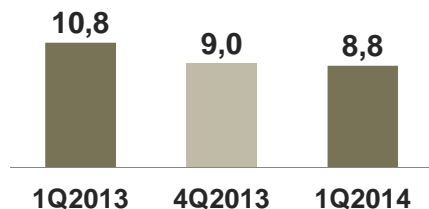
- Stabilizacja poziomu przychodów pomimo presji na czynsze wynikającej z nasilającej się konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych.
- Niższy wynik z najmu w 1Q2014 głównie w efekcie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym.

Działalność deweloperska (skorygowana) ¹⁾ (mIn PLN)



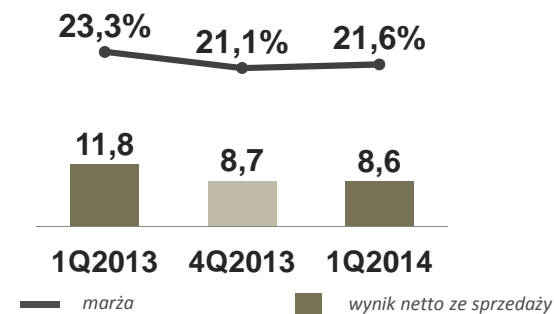
- Zmniejszenie wyniku związane z malejącą liczbą zawieranych umów ostatecznych. W 2013 ujęcie odroczonego efektu wysokiej sprzedaży w latach wcześniejszych.
- Systematyczna poprawa tempa bieżącej sprzedaży mieszkań (umowy wstępne).

Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane) ²⁾ (mIn PLN)



- Dalsze ograniczenie kosztów administracyjnych i sprzedaży.

Wynik netto ze sprzedaży (skorygowany) ³⁾ (mIn PLN)



- Utrzymanie skorygowanego wyniku netto ze sprzedaży i poziomu marży mimo malejących przychodów. Pozytywny efekt redukcji kosztów w wyniku realizacji procesu restrukturyzacji.

1) korekta o odpisy aktualizujące wartość gruntów w zapasach (1Q2014:0; 4Q2013: -1,6; 1Q2013: 1,5)

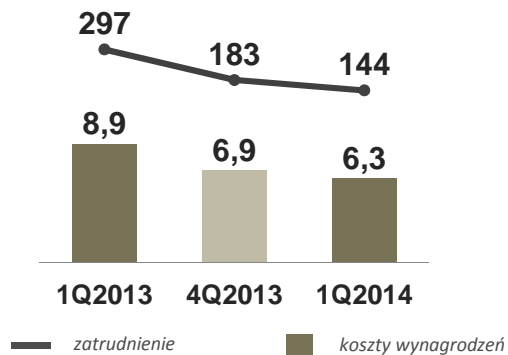
2) korekta o koszty restrukturyzacji grupy i IPO (1Q2014: 0,2; 4Q2013: 4,9; 1Q2013: 2,4)

3) korekta o odpisy aktualizujące wartość gruntów w zapasach, koszty restrukturyzacji grupy i IPO; łączna korekta 1Q2014: 0,2; 4Q2013: 3,3; 1Q2013: 3,9

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

Wynagrodzenia i zatrudnienie

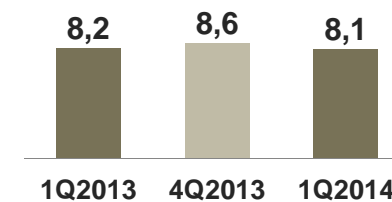
(mIn PLN)



- Dalsze ograniczenie kosztów wynagrodzeń w efekcie konsekwentnej optymalizacji poziomu zatrudnienia.

Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)

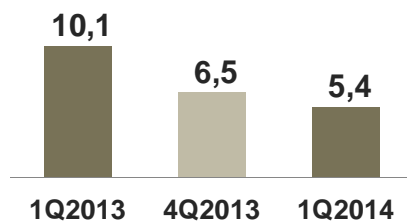
(mIn PLN)



- Utrzymanie kontroli poziomu kosztów usług zewnętrznych.

Skorygowana EBITDA ¹⁾

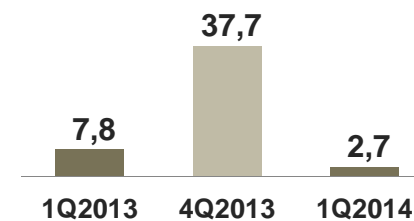
(mIn PLN)



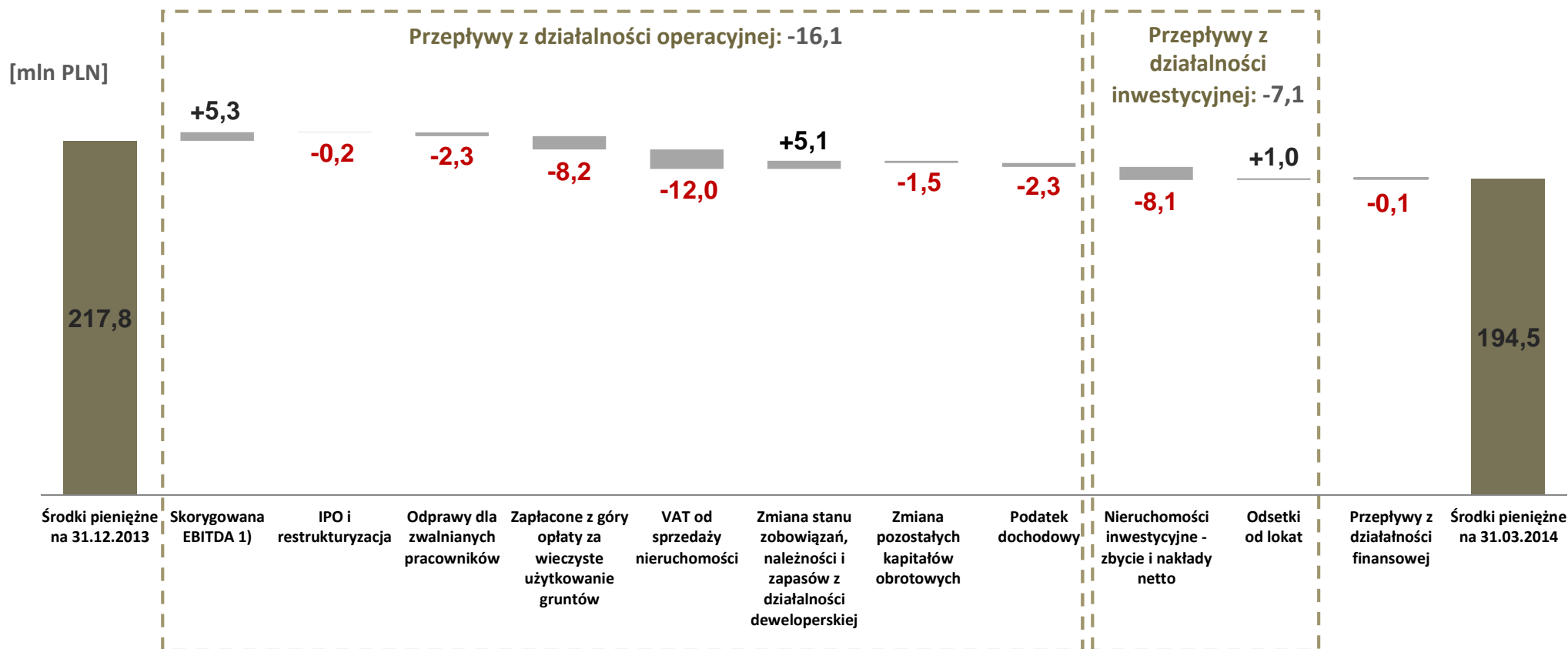
- Zmniejszenie skorygowanej EBITDA głównie związane z wyższymi odpisami należności.

Skonsolidowany zysk netto

(mIn PLN)



Przepływy pieniężne



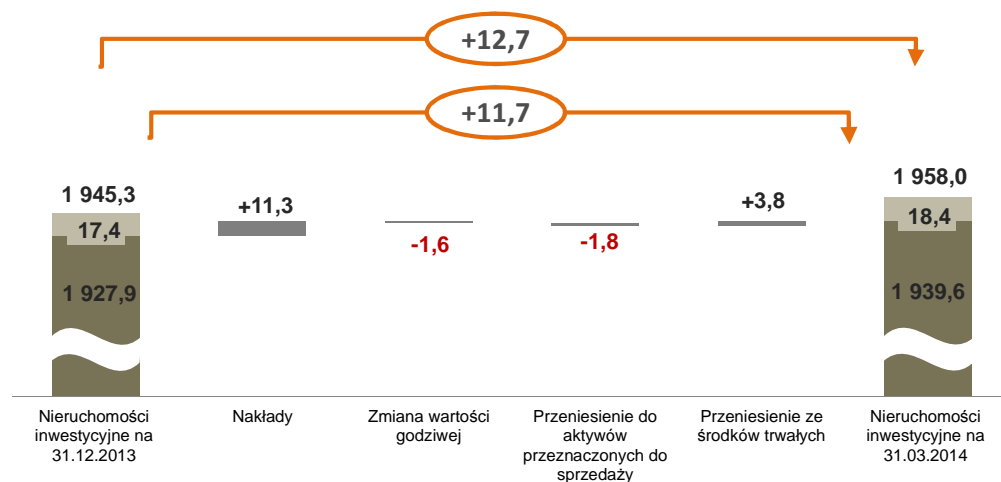
1) Skorygowana EBITDA z działalnością zaniechaną

- ✓ **Zmniejszenie środków pieniężnych o 23,3 mln PLN (11%).**
- ✓ **Pozytywny wpływ**
 - **wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (5,3 mln PLN, w tym działalność zaniechana -0,1 mln PLN),**
 - **spadku kapitału obrotowego w działalności deweloperskiej o 5,1 mln PLN.**

- ✓ **Negatywne przepływy w efekcie nietypowych i jednorazowych zdarzeń:**
 - poniesione koszty restrukturyzacji grupy i IPO (-0,2 mln PLN),
 - wypłata odpraw dla zwalnianych pracowników (-2,3 mln PLN),
 - zapłaty z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za II – IV kwartał 2014 (-8,2 mln PLN),
 - zapłata podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości (12 mln PLN), w tym od transakcji między spółkami Grupy do rozliczenia w następujących okresach (6,3 mln PLN).

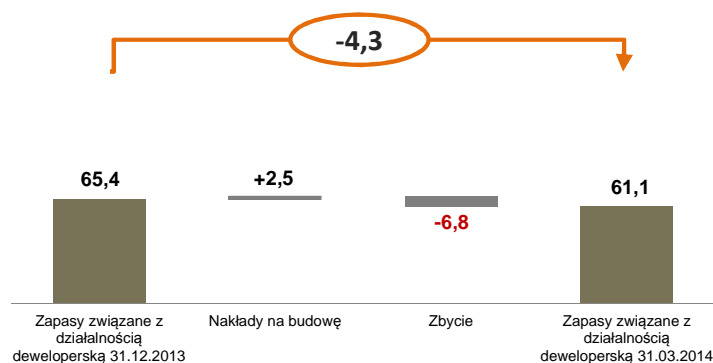
Nieruchomości inwestycyjne i zapasy

Nieruchomości inwestycyjne i na sprzedaż (mIn PLN)



- ✓ 9,3 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (głównie Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 2,0 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- ✓ Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości.
- ✓ Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych w wyniku uwolnienia powierzchni wykorzystywanych na potrzeby własne i przeznaczeniem jej pod wynajem.

Zapasy deweloperskie (mIn PLN)

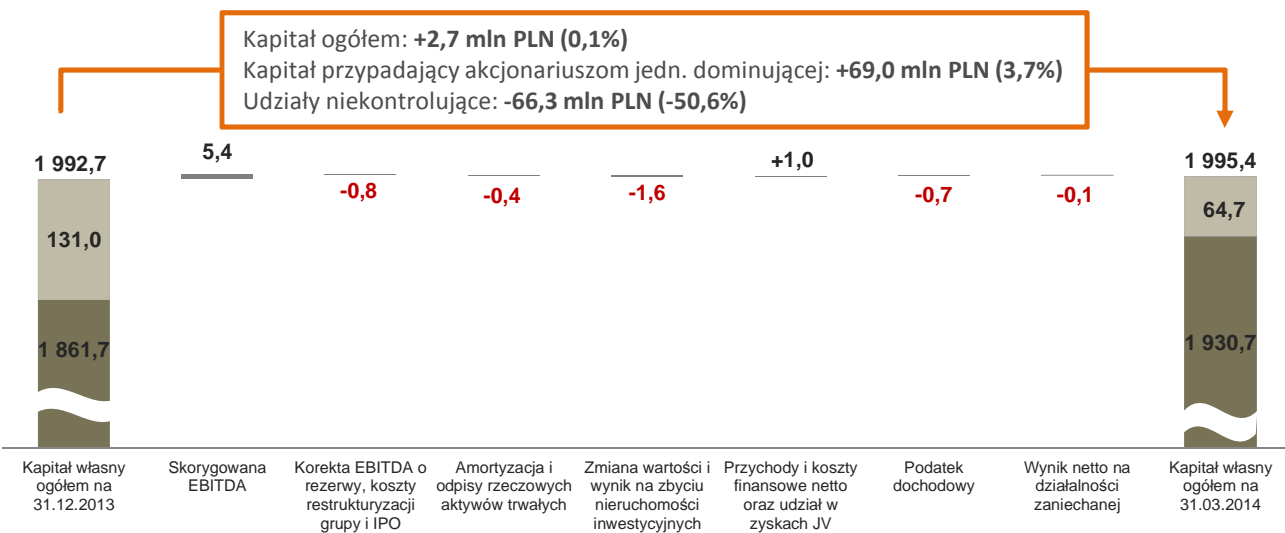


- ✓ 2,5 mln PLN nakładów w związku z realizacją ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- ✓ Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (28 lokali w 1Q2014).
- ✓ Na 31.03.2014 w zapasie pozostawało 104 wybudowanych lokali, w tym 27 z umowami deweloperskimi sprzedaży.



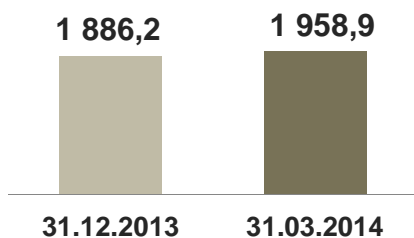
Kapitały własne

Kapitał własny (mln PLN)



- ✓ Wzrost kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowanego zysku netto (2,5 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (66,5 mln PLN).
- ✓ Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-66,5 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto (0,2 mln PLN).

EPRA NNAV (mln PLN)

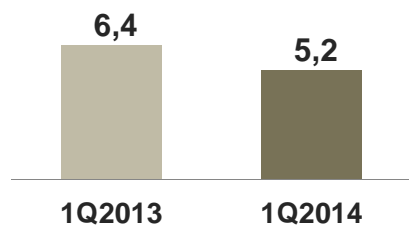


	31.03.2014	31.12.2013
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 931,3	1 861,7
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	82,3	82,7
EPRA NAV	2 013,6	1 944,4
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	14,5	14,5
EPRA NNAV	2 028,1	1 958,9



Wskaźniki dochodowości najmu wg EPRA

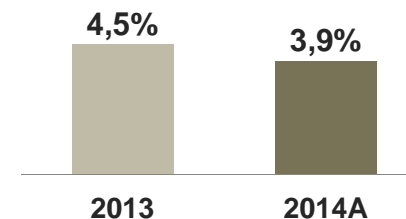
Wynik netto segmentu najem wg EPRA * (mln PLN)



	1Q2014	1Q2013
Wynik netto segmentu najem*	4,2	2,3
Korekty	1,3	4,4
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,6	5,4
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(0,3)	(1,0)
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	5,5	6,7
Korekty	(0,3)	(0,3)
<i>Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,4
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	-	1,0
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	0,6	-
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(1,0)	(1,8)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,1	0,1
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	5,2	6,4

*Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 1Q2014: 4,0 mln PLN, 1Q2013: 1,8 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 1Q2014: 0,7 mln PLN, 1Q2013: 1,6 mln PLN, podatku dochodowego: 1Q2014: -0,7 mln PLN, 1Q2013: -1,1 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 1Q2014: 0,2 mln PLN, 1Q2013: 0,0 mln PLN

EPRA NIY ** (mln PLN)



	2014A	2013
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 939,6	1 927,9
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(519,0)	(507,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 420,6	1 420,4
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	62,4	72,1
Korekty	(5,3)	(6,6)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(0,4)	(0,3)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym</i>	(6,6)	(8,0)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,1	0,1
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>	1,6	1,6
Wynik z najmu wg EPRA	56,3	65,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,6	42,6
EPRA NIY	3,9%	4,5%

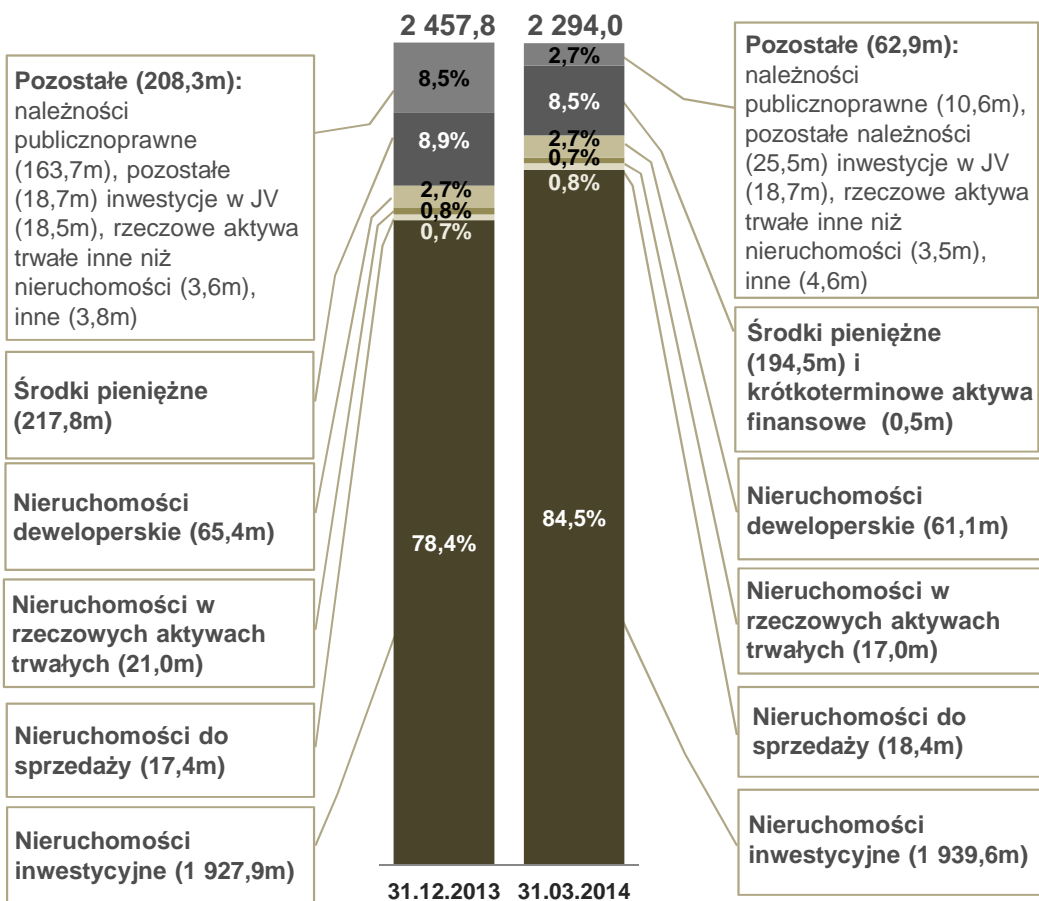
**EPRA Net Initial Yield – liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwane koszty operacyjne nieruchomości (wynik) do wartości rynkowej nieruchomości powiększonej o szacowane koszty transakcyjne; dla 2014 uroczniony



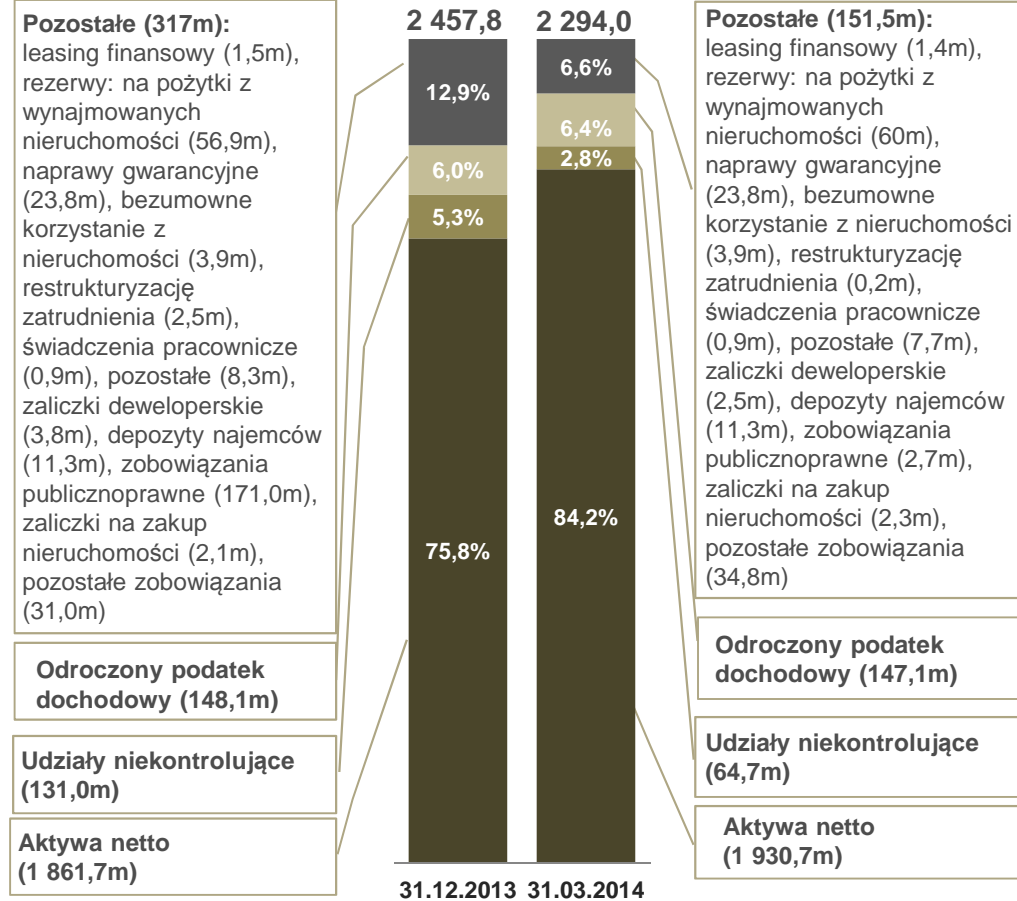
Struktura aktywów i pasywów

[mln PLN]

Aktywa



Pasywa



- Zmniejszenie sumy bilansowej o 163,8 mln PLN (6,7%), głównie w efekcie rozliczenia podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (zapłata i zwrot z US).
- Zwiększenie udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem o 4,4 mln PLN (0,2%),

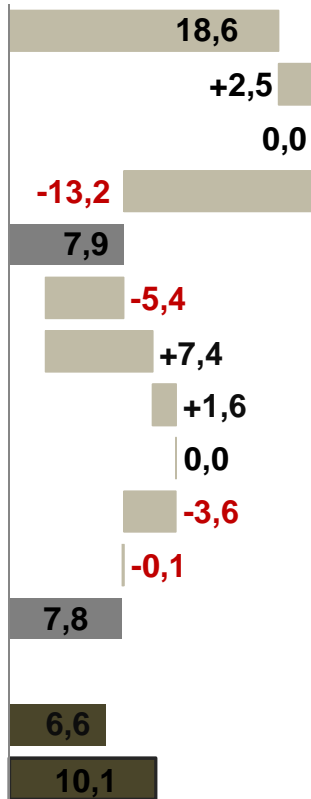
- Zmniejszenie należności i zobowiązań publicznoprawnych, głównie z tyt. VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy,
- Wzrost aktywów netto o 69,0 mln PLN (3,7%) i spadek udziałów niekontrolujących o 66,3 mln PLN (50,6%) w efekcie zmiany struktury własnościowej oraz wypracowania zysku netto.



Struktura rachunku zysków i start

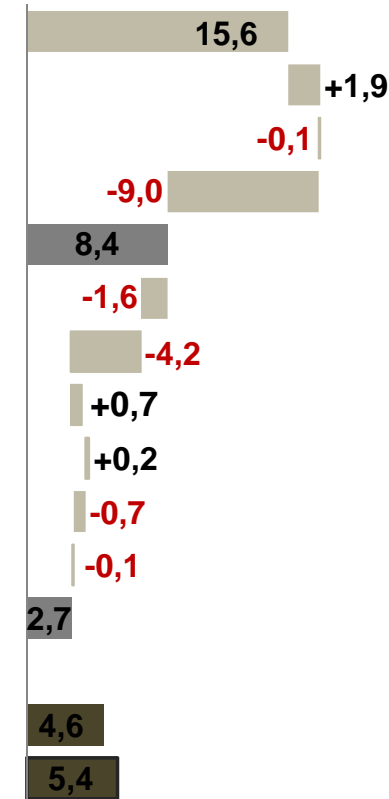
1Q2013

(mln PLN)



1Q2014

(mln PLN)



	Wynik z najmu
	Wynik z działalności deweloperskiej
	Wynik z pozostałej działalności
	Koszty administracyjne
	Wynik netto ze sprzedaży
	Zmiana wartości i wynik na zbyciu 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

Podsumowanie zmian:

- ✓ Wynik brutto ze sprzedaży: -3,7 mln PLN (-18%)
- ✓ Koszty administracyjne: +4,2 mln PLN (32%) – zmniejszenie kosztów
- ✓ Wynik netto ze sprzedaży: +0,5 mln PLN (6%)
- ✓ Wynik netto: -5,0 mln PLN (64%)
- ✓ EBITDA: -2,0 mln PLN (31%)
- ✓ Skorygowana EBITDA: -4,7 mln PLN (47%)



- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



Wykres notowań



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 15.05.2014 r.:

- PHN zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2014: + 12,71 %
- WIG zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2014: + 10,46 %
- WIG-DEWEL zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2014: + 4,36 %

Źródło: onet.pl

Wskaźniki i rekomendacje ¹

Wskaźnik P/BV na dzień 14 maja 2014 r.

	Market Value (PLN m)	Book Value (PLN m)	P/BV
PHN S.A.	1 227,65 *	1 830,9	0,67
Echo Investment S.A.	2 434,87	2 765,46	0,88
Globe Trade Centre S.A.	2 617,26	2 388,29	1,10
Rank Progress S.A.	233,51	445,34	0,52
BBI Development NFI S.A.	163,20	281,03	0,58



Wskaźnik P/BV na dzień 13 lutego 2013 r.

	Market Value (PLN m)	Book Value (PLN m)	P/BV
PHN S.A.	1 128,42	1 710,50	0,65
Echo Investment S.A.	2 394,00	2 431,62	0,98
Globe Trade Centre S.A.	2 554,99	3 061,66	0,83
Rank Progress S.A.	391,54	460,65	0,85
BBI Development NFI S.A.	198,77	263,87	0,75

* Liczba akcji zwiększona o ilości akcji serii C dopuszczonych do obrotu w II Q 2014 w związku z nabytymi w I Q 2014 akcjami pracowniczymi

** Po skorygowaniu BV o kwotę dywidendy w związku z korektą kursu o kwotę dywidendy: 2,16 zł na akcję

Dotychczasowe rekomendacje dla Spółki:

Data	Rekomendujący	Rekomendacja	Cena docelowa	Cena w dniu rekomendacji
12.02.2014	DM BZ WBK	TRZYMAJ	29,50 PLN	28,65 PLN
08.01.2014	DM PKO BP	TRZYMAJ	27,60 PLN	26,30 PLN
14.10.2013	UBS Investment Research	NEUTRALNIE	30,00 PLN	28,50 PLN
28.05.2013	Deutsche Bank AG	TRZYMAJ	29,00 PLN	25,30 PLN
19.04.2013	DM PKO BP SA	TRZYMAJ	26,30 PLN	25,15 PLN
17.04.2013	Societe Generale	TRZYMAJ	26,50 PLN	25,01 PLN
28.03.2013	UBS Investment Research	NEUTRALNE	27,00 PLN	25,72 PLN

¹ Źródło: www.gpwinfostrefa.pl



**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

Uzupełniająca informacje finansowe



Działalność kontynuowana – wynik

[mln PLN]	1Q2014	4Q2013	1Q2013
Przychody ze sprzedaży	39,8	41,2	50,7
Koszty działalności	(22,4)	(21,9)	(29,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	17,4	19,3	21,1
<i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>	-	(1,6)	1,5
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	17,4	17,7	22,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,0)	(13,9)	(13,2)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	0,2	4,9	2,4
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(8,8)	(9,0)	(10,8)
Wynik netto ze sprzedaży	8,4	5,4	7,9
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	8,6	8,7	11,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,6)	(0,7)	(5,4)
Pozostałe przychody	1,9	15,0	12,6
Pozostałe koszty	(6,1)	(12,4)	(5,2)
Wynik z działalności operacyjnej	2,6	7,3	9,9
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,6	0,7	5,4
<i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i>	-	-	(10,9)
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	-	(0,7)	0,1
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(13,1)	-
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	2,2	1,1
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,6	6,4	-
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	5,0	6,1	9,5
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,6	0,7	5,4
Amortyzacja	0,4	0,4	0,6
<i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i>	-	-	(10,9)
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	-	(0,7)	0,1
<i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>	-	(1,6)	1,5
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(13,1)	-
EBITDA	4,6	(7,0)	6,6
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	0,2	4,9	2,4
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	2,2	1,1
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,6	6,4	-
Skorygowana EBITDA	5,4	6,5	10,1



Najem – wynik segmentu

[mln PLN]	1Q2014	4Q2013	1Q2013
Przychody ze sprzedaży	31,1	31,2	34,4
Koszty działalności	(15,5)	(14,5)	(15,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,6	16,7	18,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(11,1)	(8,2)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	-	4,8	0,4
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(6,3)	(7,8)
Wynik netto ze sprzedaży	9,7	5,6	10,4
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	9,7	10,4	10,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,6)	(0,7)	(5,4)
Pozostałe przychody	1,9	14,7	1,5
Pozostałe koszty	(6,0)	(11,9)	(4,7)
Wynik z działalności operacyjnej	4,0	7,7	1,8
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,6	0,7	5,4
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	-	(0,7)	-
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(13,1)	-
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	2,2	1,0
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,6	6,4	-
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	6,2	8,0	8,6
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,6	0,7	5,4
Amortyzacja	0,4	0,4	0,5
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	-	(0,7)	-
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(13,1)	-
EBITDA	6,0	(5,0)	7,7
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	-	4,8	0,4
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	2,2	1,0
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,6	6,4	-
Skorygowana EBITDA	6,6	8,4	9,1

- korekty



Działalność deweloperska – wynik segmentu

[mln PLN]	1Q2014	4Q2013	1Q2013
Przychody ze sprzedaży	8,7	9,9	16,2
Koszty działalności	(6,8)	(7,2)	(13,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,9	2,7	2,5
<i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>	-	(1,6)	1,5
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	1,9	1,1	4,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,1)	(1,5)
Wynik netto ze sprzedaży	1,0	1,6	1,0
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	1,0	-	2,5
Pozostałe przychody	0,0	0,3	11,1
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,5)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	0,9	1,4	11,6
<i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i>	-	-	(10,9)
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	-	-	0,1
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	-	0,1
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	0,9	(0,2)	2,4
Amortyzacja	-	-	0,1
<i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i>	-	-	(10,9)
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	-	-	0,1
<i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>	-	(1,6)	1,5
EBITDA	0,9	(0,2)	2,4
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	-	0,1
Skorygowana EBITDA	0,9	(0,2)	2,5

- korekty



Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]	1Q2014	4Q2013	1Q2013
Przychody ze sprzedaży	-	0,1	0,1
Koszty działalności	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	-	-	-
Wynik netto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)	-
Wynik z działalności operacyjnej	(0,1)	(0,1)	-
EBITDA	(0,1)	(0,1)	-
Skorygowana EBITDA	(0,1)	(0,1)	-



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

[mln PLN]	1Q2014	4Q2013	1Q2013
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,7)	(3,5)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>	<i>2,0</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(2,0)	(1,6)	(1,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(2,2)	(1,7)	(3,5)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	(2,0)	(1,6)	(1,5)
Wynik z działalności operacyjnej	(2,2)	(1,7)	(3,5)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(2,0)	(1,6)	(1,5)
EBITDA	(2,2)	(1,7)	(3,5)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>	<i>2,0</i>
Skorygowana EBITDA	(2,0)	(1,6)	(1,5)

- korekty





**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