

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2015 roku

**Prezentacja
Warszawa, 15 maja 2015 r.**

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I KWARTALE 2015

1. GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2015
2. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I KWARTALE 2015 I PO DNIU BILANSOWYM

2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING

1. NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCE W PORTFELU, DEZINWESTYCJE I AKWIZYCJE
2. PROJEKTY INWESTYCYJNE GRUPY KAPITAŁOWEJ

2) WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY W I KWARTALE 2015

3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I kwartał 2015 r.:

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I KWARTALE 2015



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2015 R.

▶ PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:

30,3

▼ - 2,6 %

Q1 2014: **31,1**

Grupa w Q1 2015 r. zanotowała przychody z najmu na poziomie 30,3 mln PLN wobec 31,1 mln PLN w Q1 2014 r.

▶ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:

2.243,6

▼ - 2,2 %

Q1 2014: 2.294,0

Na koniec Q1 2015 aktywa Grupy wynosiły 2.243,6 mln PLN wobec 2.294,0 na koniec Q1 2014.

▶ AKTYWA NETTO [mln PLN]:

2.013,4

▲ 0,6 %

31.12.2014: **2.000,7**

Aktywa netto Grupy na dzień 31 marca 2015 r. wzrosły o 0,6% w porównaniu do 31 grudnia 2014 r.

▶ SKORYGOWANA EBITDA [mln PLN]:

5,9

▲ + 9,0 %

Q1 2014: **5,4**

Grupa osiągnęła w Q1 2015 EBITDA skorygowaną na poziomie 5,9 mln PLN wobec 5,4 mln PLN w Q1 2014 r.

▶ ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]:

12,7

▲ 370 %

Q1 2014: **2,7**

Grupa w Q1 2015 r. wypracowała 12,7 mln PLN zysku netto wobec 2,7 mln PLN w Q1 2014 r.

▶ POWIERZCHNIA NAJMU [m2]:

302 748

▲ + 0,6 %

31.12.2014: **300 967**

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

▶ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [ilość]:

142

▲ + 1,4 %

31.12.2014: **140**

Na dzień 31 marca 2015 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmował łącznie 142 nieruchomości.

▶ ZATRUDNIENIE:

118

▼ - 3,3 %

31.12.2014: **122**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 118 pracowników na dzień 31 marca 2015 r.

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I KWARTALE 2015 I PO DNIU BILANSOWYM

▶ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I KWARTALE 2015

- **PODPISANIE LISTU INTENCYJNEGO W SPRAWIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI**
W styczniu 2015 r. Spółka **podpisała list intencyjny w sprawie nabycia** przez Grupę Kapitałową Emitenta **budynku biurowego klasy A** o powierzchni ok. 15 tys. mkw., w centralnej lokalizacji jednego z największych miast regionalnych.
- **ZAWARCIE UMOWY JV DOTYCZĄCEJ PROJEKTU PARZNIW LOGISTIC HUB**
W styczniu 2015 r. zawarta została **umowa JV z Parzniew Partners B.V.** (spółka należąca do spółek deweloperskich będących liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: **Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe**), której przedmiotem jest określenie zasad i warunków współpracy oraz roli partnerów w realizacji wspólnego przedsięwzięcia polegającego na wybudowaniu nowoczesnego parku magazynowego Parzniew Logistic Hub.
- **KONTYNUACJA PROGRAMU DEZINWESTYCJI**
W I kwartale 2015 r. zostały podpisane **dwie umowy przyrzeczone na zbycie nieruchomości** położonej w Gdańsku przy ul. Stągiewnej oraz w Katowicach. Ponadto do dnia dzisiejszego Grupa podpisała **dwie umowy przedwstępne sprzedaży** - na zbycie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łowickiej 44 i Prądyńskiego 21.
- **POWOŁANIE WICEPREZESA ZARZĄDU**
W lutym 2015 r. Rada Nadzorcza **powołała Pana Mateusza Matejewskiego na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi**, który od dnia 29 kwietnia 2011 r. pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej, a z dniem 20 października 2014 r. został oddelegowany do czasowego sprawowania funkcji Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

▶ KLUCZOWE AKTUALNE DZIAŁANIA

- **KOMERCJALIZACJA FOKSAL CITY I DOMANIEWSKA OFFICE HUB**
W maju 2015 r. biurowiec **Foksal City został w pełni skomercjalizowany**. Do budynku wprowadzi się Ministerstwo Spraw Zagranicznych. **Komercjalizacja biurowca Domaniewska Office Hub jest na końcowym etapie**.
- **ZAKOŃCZENIE PROCESU NABYWANIA BUDYNKU BIUROWEGO KLASY A**
Rozpoczęto końcową fazę zakupu budynku biurowego. Po zakończeniu procesu due diligence przygotowana jest dokumentacja transakcyjna oraz finansowanie bankowe. **Finalizacja planowana jest na koniec czerwca 2015 r.**
- **EMISJA OBLIGACJI**
PHN planuje **pozyskać finansowanie zewnętrzne w formie emisji dłużnych papierów wartościowych**. W ramach przygotowywania emisji wybrano organizatorów programu - konsorcjum banków.
PROJEKT „PRESTIŻOWE LOKALIZACJE” W RAMACH DEZINWESTYCJI
Zainicjowanie **programu sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie**. Projekt obejmuje sprzedaż 18 nieruchomości o łącznej wartości ok. 100 mln PLN.
- **NAWIĄZANIE WSPÓŁPRACY Z SARP**
W maju 2015 r. PHN zawarł ze **Stowarzyszeniem Architektów Polskich SARP umowę partnerską**, na mocy której PHN S.A. będzie wspierał działalność SARP i przyczyniał się do promowania ambitnych inicjatyw architektonicznych w Warszawie i na terenie całego kraju.
- **REKOMENDACJA WYPŁATY DYWIDENDY**
Zarządu PHN będzie rekomendował przeznaczenie połowy ubiegłorocznego zysku na **wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy tj. 1,30 PLN na jedną akcję**.



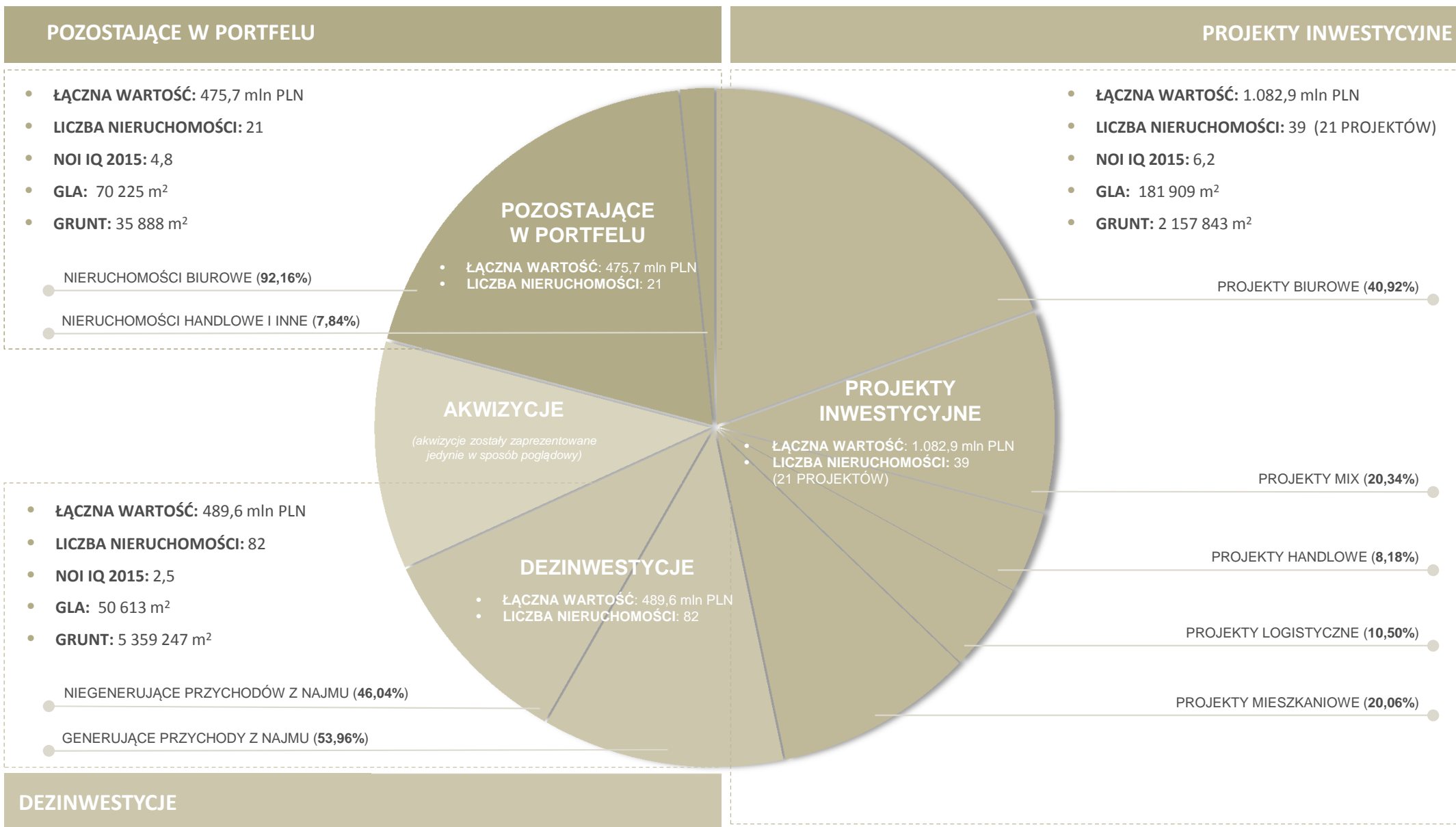
Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I kwartał 2015 r.:

2) PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING



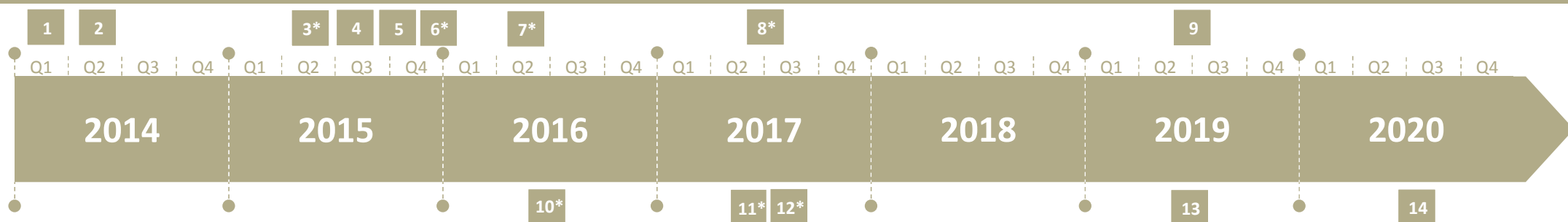
POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN – CAPITAL RECYCLING *



* Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej

KLUCZOWE PROJEKTY INWESTYCYJNE – HARMONOGRAM



* Zakończenie pierwszej fazy projektu

PROJEKTY ZAKOŃCZONE
I W REALIZACJI

RAKOWIECKA CITY

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

1

FOKSAL CITY

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

2

RETKINIA RETAIL HUB

- GLA: 1 181 m²
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 2Q 2015 (I faza)
- Capex: 3,7 mln PLN

3

DOMANIEWSKA OFFICE HUB

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

4

WROCŁAW INDUSTRIAL PARK

- GLA: 40 000 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 14
- Zakończenie: 4Q 2015
- Capex: koszty - partner JV

5

PROJEKTY W
W PRZYGOTOWANIU

LEWANDÓW RETAIL HUB

- Łączne GLA: 60 000 m²
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 4Q 2015 (I faza)
- Łączny Capex: 268 mln PLN

6

PARZNIEW LOGISTIC HUB

- GLA: 80 000 m² (5 faz)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2Q 2016 (I faza)
- Łączny Capex: 120 mln PLN

7

PORT RYBACKI

- GLA: 71 000m²/PUM: 122 000m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2017 (I faza)
- Łączny Capex: 1 250 mln PLN

8

PHN TOWER (CITY TOWER)

- GLA: 44 000 m²
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 550 mln PLN

9

PROJEKTY
PLANOWANE

INTRACO CITY

- Łączne GLA: 38 000 m²
- Rozpoczęcie: 4Q14 (I) / 2Q16 (II)
- Zakończenie: 4Q 2016 / 1Q 2019
- Łączny Capex: 270 mln PLN

10

WILANOWSKA OFFICE HUB

- GLA: 28 000 m² / 30 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 / 2016
- Zakończenie: 2017 / 2019
- Capex: ca. 200 mln PLN

11

BARTYCKA RETAIL HUB

- Łączne GLA: 69 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2017 / 2018
- Łączny Capex: 543 mln PLN

12

WILANÓW

- PUM: ok. 30 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2019
- Capex: bd

13

PRYMASA TYSIĄCLECIA

- PUM: 25 100 m² / GLA: 10 700 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2020
- Capex: 181 mln PLN

14

PROJEKTY INWESTYCYJNE – ZAKOŃCZONE I W REALIZACJI

RAKOWIECKA CITY



1

FOKSAL CITY



2

RETKINIA RETAIL HUB

RETKINIA
RETAIL
HUB

3

DOMANIEWSKA OFFICE HUB



4

SEGRO INDUSTRIAL PARK



5

RAKOWIECKA 19

- Doskonała lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A
- GLA: 1.700 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

FOKSAL 10A

- Doskonała lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A
- GLA: 3.340 m²
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

RETKINIA, ŁÓDŹ

- Atrakcyjna lokalizacja
- Budynki handlowe
- GLA: 1.181 m²
- Rozpoczęcie: Q4 2014 (I faza)
- Zakończenie: Q2 2015 (I faza)
- Capex: 3,7 mln PLN

DOMANIEWSKA 37C

- Atrakcyjna lokalizacja
- Budynek biurowy klasy A
- GLA: 27.100 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

WROCŁAW

- Attractive location
- Magazyny
- GLA: 40.000 m²
- Rozpoczęcie: 3Q12(I)/1Q14 (II)
- Zakończenie: 4Q 13 / 4Q 15
- Capex: koszty ponosi partner

W 2014 r. zakończona została przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Rakowieckiej 19 - RAKOWIECKA CITY. W III kwartale 2014 r. Grupa podpisała umowę sprzedaży nieruchomości z Ambasadą Republiki Turcji.

W marcu 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku FOKSAL CITY. W II kwartale 2015 r. budynek został w pełni skomercjalizowany i w całości wynajęty przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych, które wprowadzi się do biurowca we wrześniu 2015 r.

Trwają prace budowlane marketu spożywczego. Planuje się, że **zakończenie budowy nastąpi w II Q 2015 r.** Grupa jest w trakcie wyboru projektanta na wykonanie koncepcji optymalnego sposobu zagospodarowania dla całego terenu Retkini oraz Brus.

Grupa kontynuuje prace związane z realizacją projektu. Planuje się, że inwestycja zostanie **zakończona w III Q 2015 r.**, przy zachowaniu umownego terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie na przełomie II i III Q 2015 r. **Komercjalizacja obiektu jest na końcowym etapie.**

W ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), **zakończony został I etap ok. 19.500 m²**, w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16.000 m². **Prowadzone są prace przygotowawcze do uruchomienia II etapu, który będzie obejmował ok. 19.000 m².**

LEWANDÓW RETAIL HUB

LEWANDÓW
RETAIL
HUB

6

PARZNIEW LOGISTIC HUB



7

PORT RYBACKI



8

PHN TOWER (CITY TOWER)



9

LEWANDÓW

- Atrakcyjna lokalizacja
- **Park handlowy** w kilku fazach
- **Łączne GLA:** 60.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 4Q 2014 (I faza)
- **Zakończenie:** 4Q 2015 (I faza)
- **Łączny Capex:** 268 mln PLN

Aktualnie **prowadzone są zaawansowane rozmowy z potencjalnymi partnerami w sprawie komercyjnego zagospodarowania nieruchomości**. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie sprzedaży lub dzierżawy pozostałych części nieruchomości dla sieciowych operatorów z branży spożywczej i przemysłowej.

PARZNIEW

- Położenie **przy autostradzie A2**
- **Magazyny**
- **GLA:** 80,000 m² (5 faz)
- **Rozpoczęcie:** 2Q 2015 (I faza)
- **Zakończenie:** 2Q 2016 (I faza)
- **Łączny Capex:** 120 mln PLN

W styczniu 2015 r. Grupa **podpisała umowę JV w sprawie budowy kompleksu magazynowego w Parzniewie** ze spółką Parzniew Partners B.V. należącą do spółek będących liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: **Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe**. W lutym 2015 r. rozpoczęto prace pre-developerskie.

GDYNIA

- **Doskonała lokalizacja**
- Biura/Mieszkania/Handel
- **GLA:** 71.000m²/**PUM:** 122.000m²
- **Rozpoczęcie:** 2015 (I faza)
- **Zakończenie:** 2017 (I faza)
- **Łączny Capex:** 1.250 mln PLN

W ramach realizacji umowy ze spółką mLocum S.A. **trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych** (około 10 000 PUM) na nieruchomości należącej do Grupy. Jednocześnie **prowadzone są negocjacje z partnerami do wspólnej realizacji kolejnych etapów Projektu Moło Rybackie**.

ŚWIĘTOKRZYSKA 36

- **Doskonała lokalizacja (Centrum)**
- Budynek biurowy **klasy A**
- **GLA:** 44.000 m²
- **Rozpoczęcie:** 2017
- **Zakończenie:** 2019
- **Capex:** 550 mln PLN

Grupa **kontynuowała przygotowania do realizacji projektu**, w szczególności realizując prace studialne związane z programem inwestycyjnym w zakresie **funkcji, logistyki procesu budowy i dostępności terenów inwestycyjnych w kwartale ul. Świętokrzyskiej/Twardej/Jana Pawła II/Mariańskiej**.

PROJEKTY INWESTYCYJNE – PLANOWANE

INTRACO CITY



10

WILANOWSKA OFFICE HUB



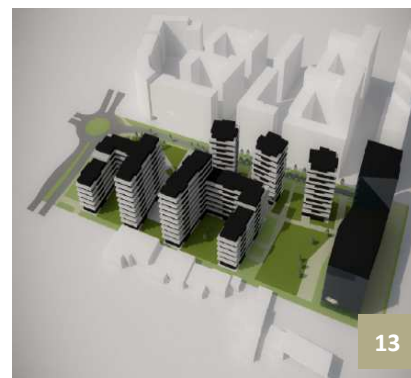
11

BARTYCKA RETAIL HUB



12

PRYMASA TYSIĄCLECIA



13

WILANÓW



14

STAWKI 2

- Doskonała lokalizacja
- Budynek biurowy w 2 fazach
- Łączne GLA: 38.000 m²
- Rozpoczęcie: Q4 14 (I)/Q2 16 (II)
- Zakończenie: Q4 2016 / Q1 2019
- Łączny Capex: 270 mln PLN

WILANOWSKA 372

- Atrakcyjna lokalizacja
- Biura / Handel
- GLA: 28.000 m² / 30.000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 / 2016
- Zakończenie: 2017 / 2019
- Capex: ok. 200 mln PLN

BARTYCKA 26

- Atrakcyjna lokalizacja
- Kompleks wystawienniczy
- Łączne GLA: 69.000 m²
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2017 / 2018
- Łączny Capex: 543 mln PLN

PRYMASA TYSIĄCLECIA 83

- Atrakcyjna lokalizacja
- Mieszkania i budynek biurowy
- GLA: 10,700 / PUM: 25,100 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2020
- Capex: 181 mln PLN

OSIEDLE WILANÓW

- Atrakcyjna lokalizacja
- Osiedle mieszkaniowe
- PUM: ok. 30.000 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2019
- Capex: brak danych

Aktualnie trwają prace projektowe obejmujące wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu inwestycji wraz z wykonaniem analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę.

Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa WILANOWSKA OFFICE HUB - dwóch 6-kondygnacyjnych biurowców. W chwili obecnej rozpoczynają się prace projektowe w celu uzyskania pozwolenia na budowę dla projektu.

Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami w sprawie komercjalizacji części handlowej projektu. W IQ 2015 r. wykonane zostało Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Kontynuowano analizy dot. uzyskania optymalnych warunków zabudowy.

Projekt zakłada stworzenie przyjaznej przestrzeni miejskiej o niskiej gęstości zabudowy. Analizy wskazują na możliwość wybudowania 476 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25,1 tys. m² z balkonami oraz budynku biurowego o powierzchni GLA 10,7 tys. m².

Projekt zakłada realizację na terenie osiedla budynków mieszkaniowych. Rozpoczęto prace nad Studium optymalnego zagospodarowania terenu w celu wyboru jednej z dwóch opcji: wymiana istniejącej zabudowy na nową lub uzupełnienie zabudowy istniejącej o nową.



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I kwartał 2015 r.:

3) WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY W I KWARTALE 2015



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

▶ WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

ABSORPCJA:

62 321 | **180 000**

IQ 2015 | 2015 F
(mkw.)

NOWA POWIERZCHNIA:

59 154 | **348 000**

IQ 2015 | 2015 F
(mkw.)

CAŁKOWITE ZASOBY:

4,45 mln

(mkw.) / IQ 2015

PUSTOSTANY:

580 602

(mkw.) / IQ 2015

ŚREDNI POZIOM PUSTOSTANÓW:

13,04

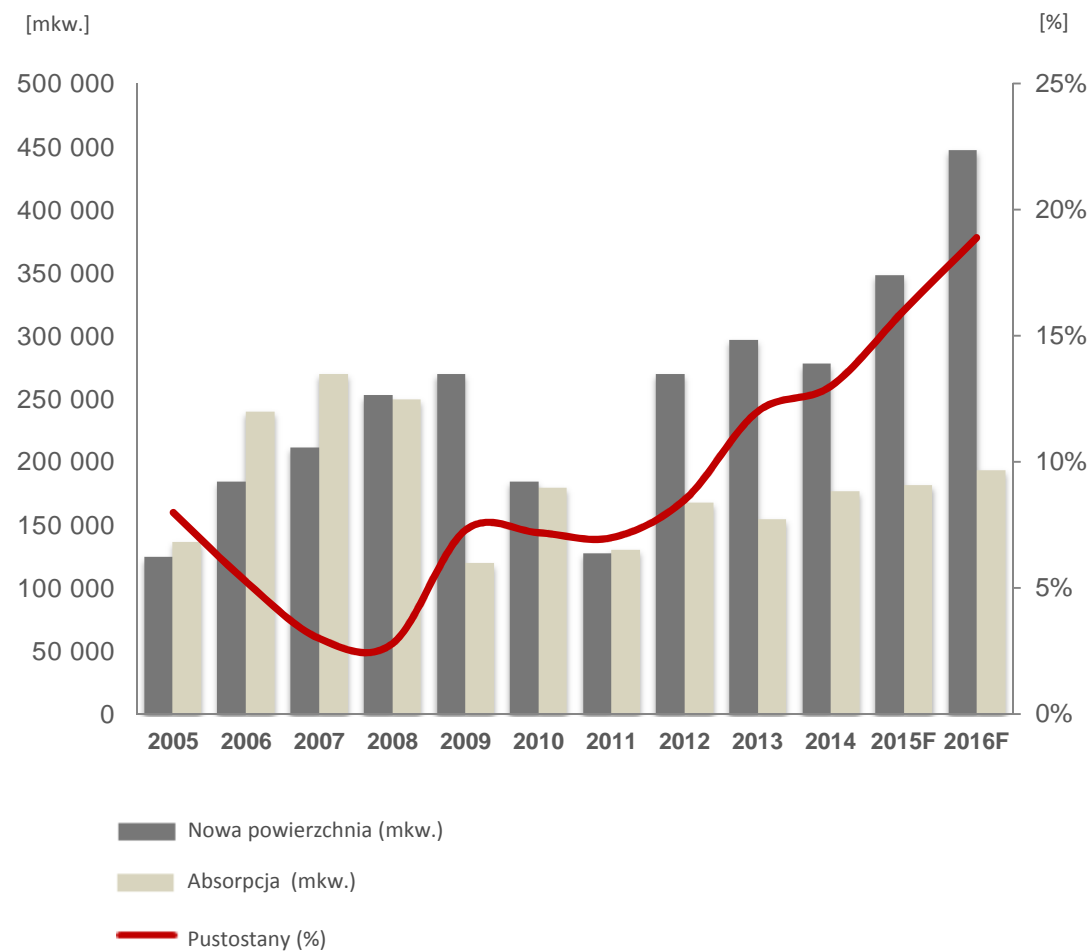
(%) / IQ 2015

PRE LET 2015:

29

(%) / NOWA POWIERZCHNIA W 2015 R.

▶ ABSORBCJA NOWEJ POWIERZCHNI I POZIOM PUSTOSTANÓW





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I kwartał 2015 r.:

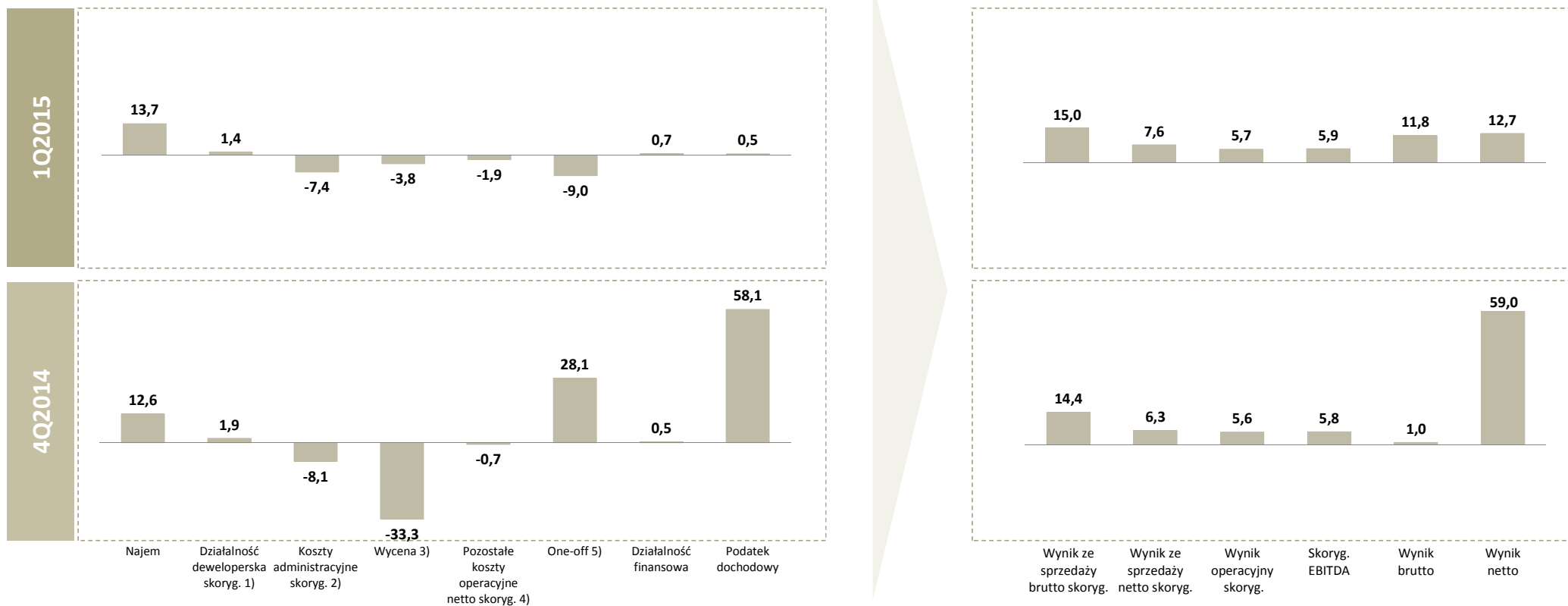
4) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

[mln PLN]



- Wyższy wynik z najmu głównie w efekcie niższych kosztów utrzymania nieruchomości przy stabilnych przychodach pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości.
- Niższy wynik z działalności deweloperskiej w efekcie niższej liczby zawieranych umów ostatecznych (1Q: 23 szt., 4Q: 29 szt.). Wyższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (1Q: 21 szt., 4Q: 18 szt.).
- Niższe koszty administracyjne i sprzedaży głównie w efekcie negatywnego wpływu w 4Q kosztów adaptacji powierzchni biurowej na własne potrzeby i wyższych kosztów marketingu
- Utrzymanie poziomu skorygowanej EBITDA pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości (1Q: 5,9 mln PLN, 4Q: 5,8 mln PLN)

1) korekta o wynik na zbyciu gruntów w zapasach (1Q: 0, 4Q: -0,3 mln PLN) i rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania z lat ubiegłych (1Q: -0,2 mln PLN, 4Q: 0)

2) korekta o koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy (1Q: 0,1 mln PLN, 4Q: 4,1 mln PLN)

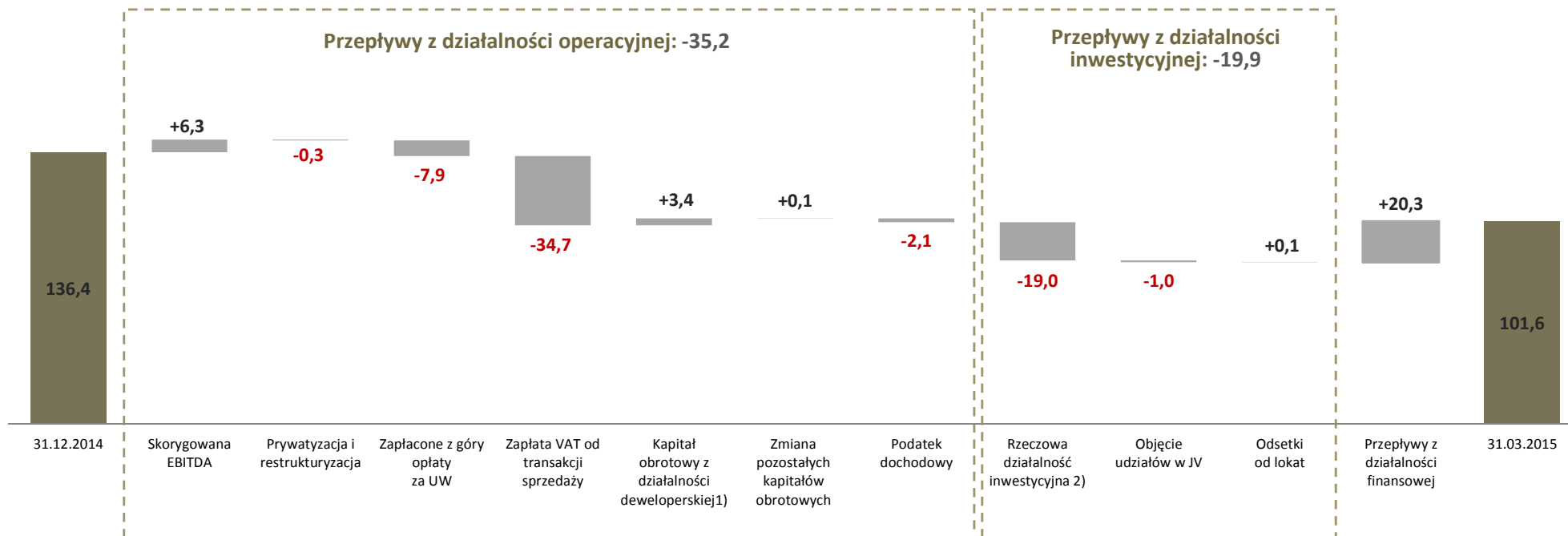
3) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (1Q: -3,8 mln PLN, 4Q: -33,3 mln PLN)

4) korekta o zmianę statusu prawnego nieruchomości (1Q: 0, 4Q: -5,9 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (1Q: 0,2 mln PLN, 4Q: 0), zwrot PCC (1Q: -8,0 mln PLN, 4Q: 0) i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (1Q: -1,1 mln PLN, 4Q: -26,0 mln PLN)

5) korekty wymienione w pkt. 1-4

PRZEŁYWY PIENIĘŻNE

[mln PLN]



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

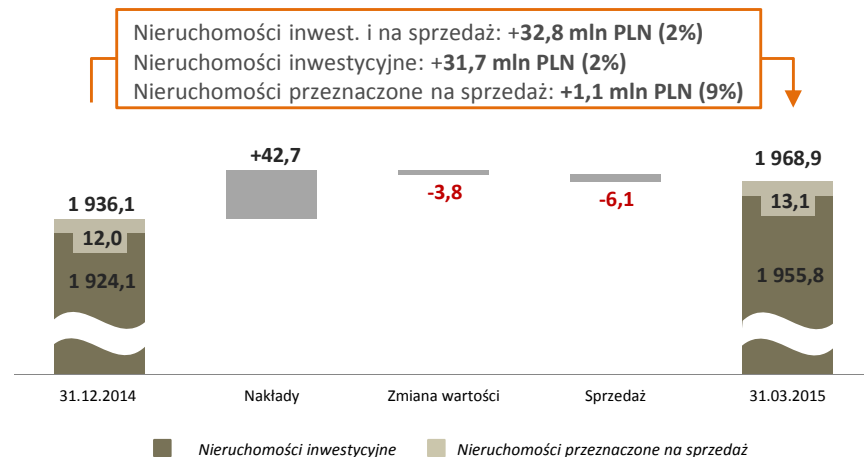
2) netto nakłady, zbycie nieruchomości inwestycyjnych

- Zmniejszenie środków pieniężnych o 34,8 mln PLN (25%).
- Pozytywny wpływ
 - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (6,3 mln PLN), w tym z działalności zaniechanej (0,4 mln PLN),
 - ▶ spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej (3,4 mln PLN),
 - ▶ zaciągniętych kredytów netto (20,4 mln PLN) częściowo skompensowanych leasingiem finansowym (-0,1 mln PLN).
- Negatywny wpływ
 - ▶ zapłaty kosztów restrukturyzacji grupy (-0,1 mln PLN), wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników (-0,2 mln PLN),
 - ▶ zapłaty z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (7,9 mln PLN) za II-IV kwartał,
 - ▶ zapłaty 34,7 mln PLN podatku VAT od transakcji zbycia nieruchomości w Grupie, który został zwrócony w II kwartale,
 - ▶ nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-19,3 mln PLN) częściowo skompensowanych zbyciem nieruchomości inwestycyjnych (0,3 mln PLN),
 - ▶ objęcie udziałów w JV z mLocum związanego z projektem Moło Rybackie.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ I ZAPASY

▶ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ (MSSF 5)

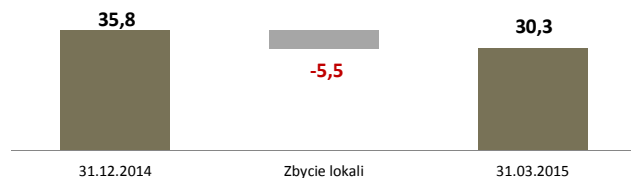
[mIn PLN]



- 41,8 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Retkinia), 0,5 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz 0,4 mln PLN modernizacji nieruchomości.
- Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywców nieruchomości (7,2 mln PLN), sprzedaż nieruchomości Stągiewna i części nieruchomości Katowice (-6,1 mln PLN).

▶ ZAPASY DEWELOPERSKIE

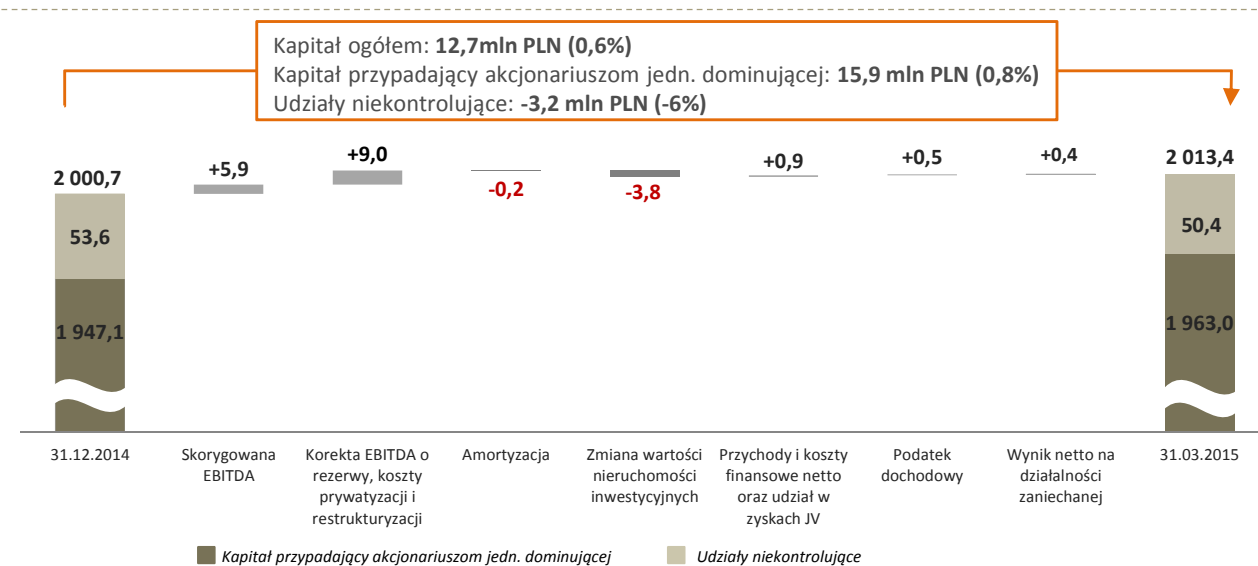
[mIn PLN]



- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (1Q2015: 23, 4Q2014: 29).
- Na 31.03.2015 w zapasie pozostawało 106 wybudowanych lokali, w tym 21 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

► KAPITAŁ WŁASNY

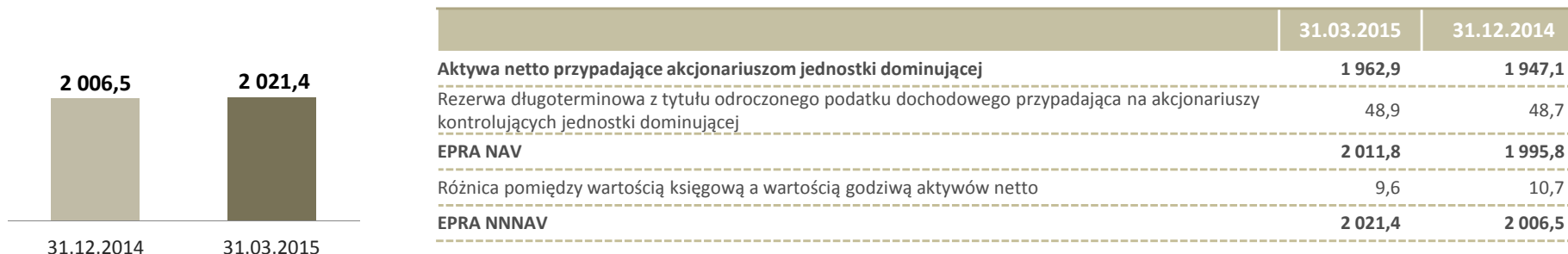
[mln PLN]



- Wzrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (12,4 mln PLN) oraz zobowiązania do emisji akcji PHN za objęte akcje w spółkach zależnych (3,5 mln PLN).
- Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN akcji w spółkach zależnych (-3,5 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom niekontrolującym (0,3 mln PLN).

► EPRA NNAV

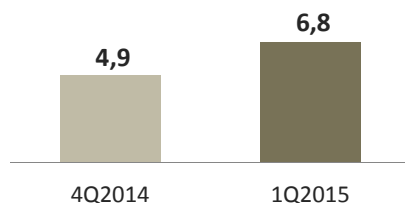
[mln PLN]



WSKAŹNIKI DOCHODOWOŚCI NAJMU WG EPRA

► Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA

[mln PLN]

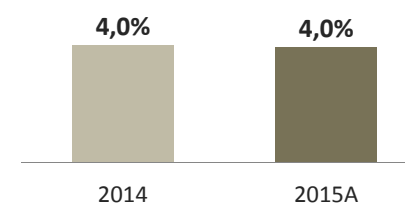


	1Q2015	4Q2014
Wynik netto segmentu najem*	13,1	59,4
Korekty	3,1	22,2
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	3,8	33,3
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	-5,9
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-0,7	-5,2
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	16,2	81,6
Korekty	-9,4	-76,7
<i>Koszty one - off (restrukturyzacja i prywatyzacja grupy)</i>	-0,1	4,1
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	-
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	-1,1	-26,0
<i>Zwrot podatku PCC</i>	-8,0	-
<i>Odsetki od zapłaconego podatku PCC</i>	-0,6	-
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	-0,1	-0,6
<i>Bieżący i odroczone podatki dochodowe od powyższych korekt</i>	0,3	-4,3
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	-	-58,5
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	6,8	4,9

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 1Q: 11,0 mln PLN, 4Q: 0,5 mln PLN, po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 1Q: 0,7 mln PLN, 4Q: 1,6 mln PLN, podatku dochodowego: 1Q: 1,2 mln PLN, 4Q: 57,2 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 1Q: 0,2 mln PLN, 4Q: 0,1 mln PLN

► EPRA NIY **

[mln PLN]



	2015A***	2014
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 955,8	1 924,1
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	-556,6	-514,9
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 399,2	1 409,2
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	55,0	55,5
Korekty	2,0	3,0
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	-0,2	0,1
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym niezaliczane do aktywów</i>	-0,8	-0,3
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,2	0,5
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>	2,8	2,7
Wynik z najmu wg EPRA	57,0	58,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,0	42,3
EPRA NIY	4,0%	4,0%

**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 2015 prezentowany jako uroczniony (czterokrotność I kwartału).

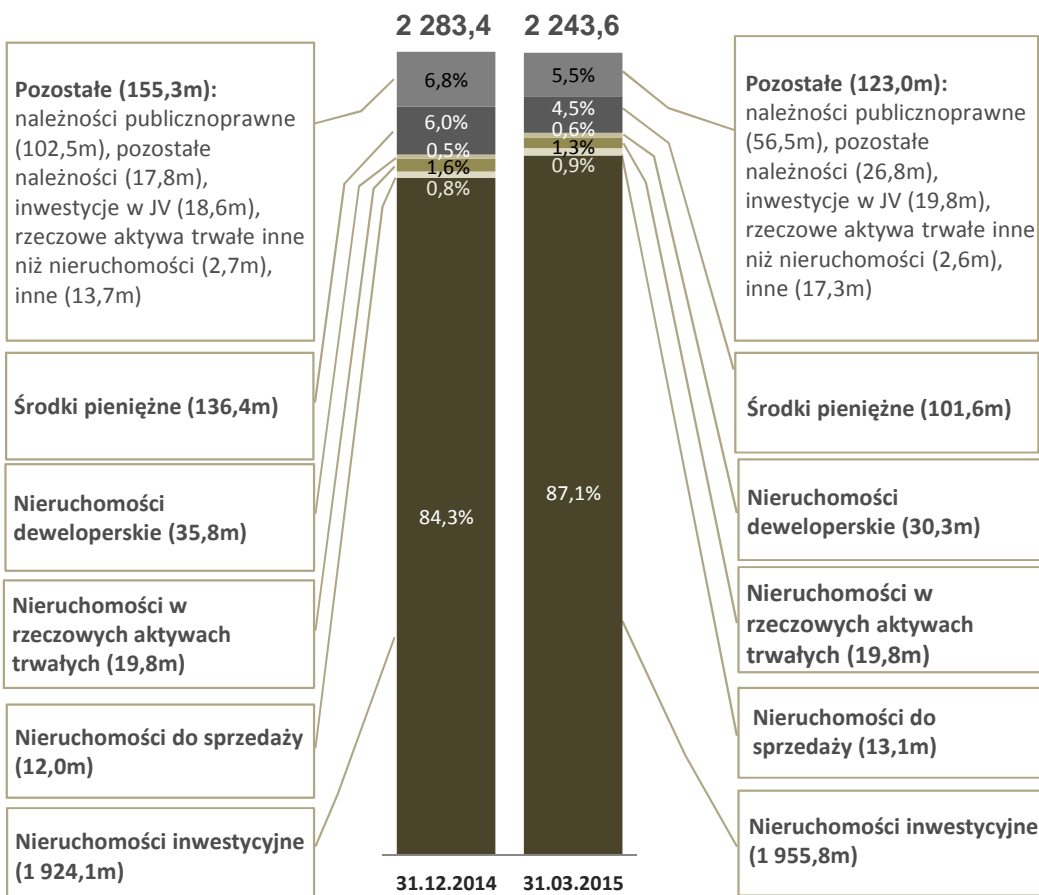
STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

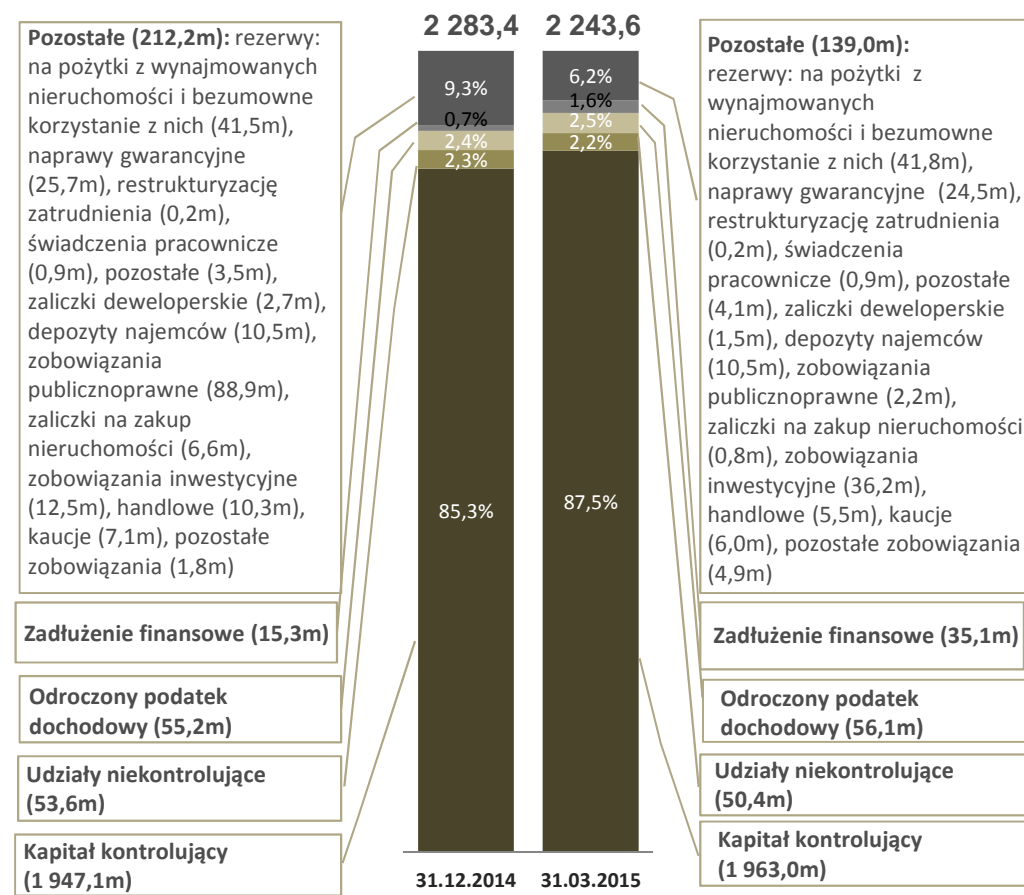
[mln PLN]

▶ AKTYWA



- Zmniejszenie należności głównie w efekcie zwrotu z US podatku VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy (57 mln PLN), częściowo skompensowane wzrostem pozostałych należności publicznoprawnych (11 mln PLN), głównie PCC oraz przedpłat (6,8 mln PLN), głównie wieczyste użytkowanie nieruchomości
- Zmniejszenie środków pieniężnych o 34,8 mln PLN głównie w efekcie zapłaty VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy i zapłaty z góry opłaty za użytkowanie wieczyste
- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 27,2 mln PLN (nakłady +42,7 mln PLN, zbycie -11,6 mln PLN, wycena -3,8 mln PLN)

▶ PASYWA



- Zwiększenie kapitałów 12,7 mln PLN w efekcie wypracowania zysku netto
- Zmniejszenie zobowiązań głównie w efekcie zapłacenia podatku VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy (86,8 mln PLN), częściowo skompensowane wzrostem zobowiązań inwestycyjnych (23,7 mln PLN)
- Zwiększenie zadłużenia o 19,8 mln PLN



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za I kwartał 2015 r.:

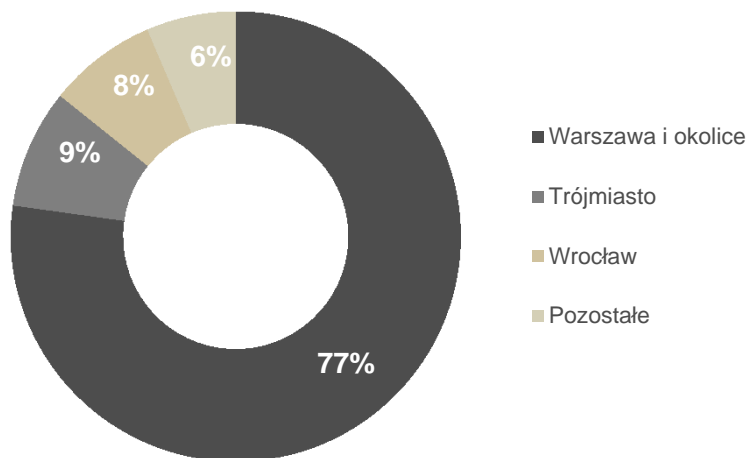
5) INFORMACJE DODATKOWE



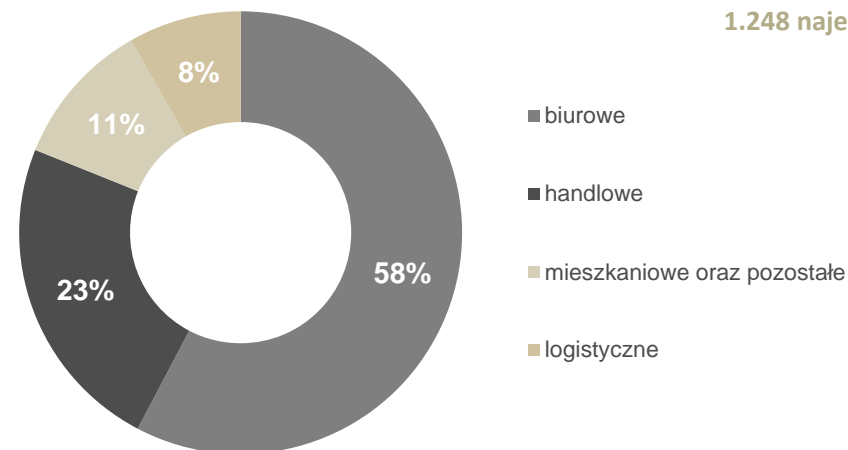
POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI I NAJEMCÓW NA 31 MARCA 2015 R.

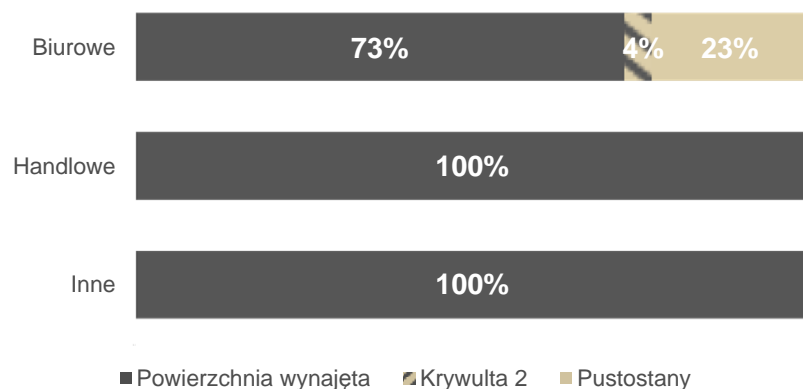
▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEGO 142 NIERUCHOMOŚCI [% wartości godziwej]



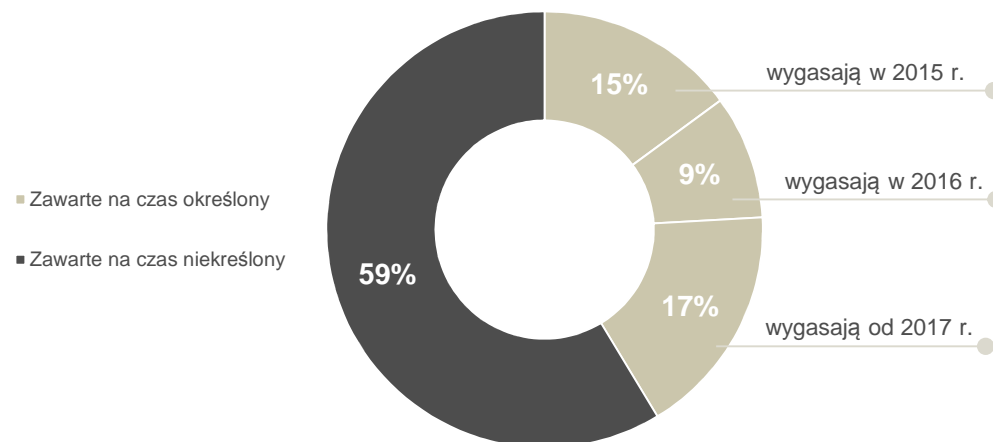
▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WG RODZAJU WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI¹ [% łącznej liczby najemców]



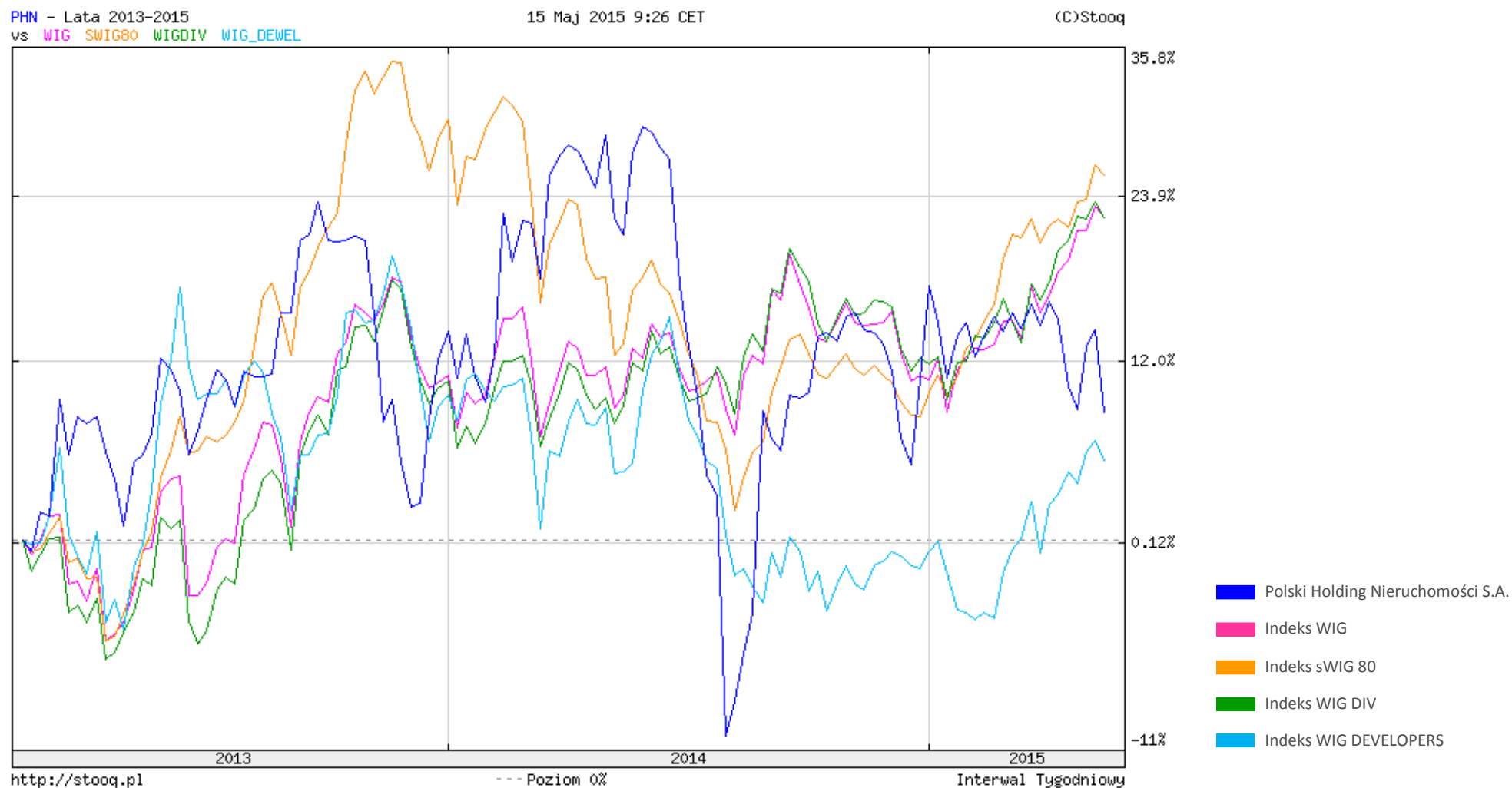
▶ STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY¹ [% GLA]



► PORÓWNANIE Z INDEKSAMI GIEŁDOWYMI



DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]	1Q2015	4Q2014
Przychody ze sprzedaży	37,4	46,3
Koszty działalności	(22,2)	(31,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,2	14,7
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	(0,2)	-
<i>Wynik na zbyciu zapasów – gruntów</i>	-	(0,3)
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	15,0	14,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,5)	(12,2)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,1	4,1
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(7,4)	(8,1)
Wynik netto ze sprzedaży	7,7	2,5
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	7,6	6,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(3,8)	(33,3)
Pozostałe przychody	10,2	40,9
Pozostałe koszty	(3,2)	(9,7)
Wynik z działalności operacyjnej	10,9	0,4
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	3,8	33,3
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,0
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(5,9)
<i>Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych</i>	(8,0)	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(1,1)	(26,0)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	5,7	5,6
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	3,8	33,3
<i>Wynik na zbyciu zapasów – gruntów</i>	-	(0,3)
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(5,9)
Amortyzacja	0,2	0,2
EBITDA	14,9	27,7
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	(0,2)	-
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,1	4,1
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,0
<i>Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych</i>	(8,0)	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(1,1)	(26,0)
Skorygowana EBITDA	5,9	5,8

- korekty

NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	1Q2015	4Q2014
Przychody ze sprzedaży	30,3	30,1
Koszty działalności	(16,6)	(17,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,7	12,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(10,0)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	-	4,1
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(5,9)
Wynik netto ze sprzedaży	7,9	2,6
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	7,9	6,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(3,8)	(33,3)
Pozostałe przychody	10,1	40,9
Pozostałe koszty	(3,2)	(9,7)
Wynik z działalności operacyjnej	11,0	0,5
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	3,8	33,3
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	-
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(5,9)
<i>Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych</i>	(8,0)	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(1,1)	(26,0)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	6,0	6,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	3,8	33,3
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-	(5,9)
Amortyzacja	0,2	0,1
EBITDA	15,0	28,0
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,1	4,1
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	-
<i>Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych</i>	(8,0)	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(1,1)	(26,0)
Skorygowana EBITDA	6,2	6,1

- korekty

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

[mln PLN]	1Q2015	4Q2014
Przychody ze sprzedaży	7,1	16,2
Koszty działalności	(5,5)	(14,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,6	2,2
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	(0,2)	-
<i>Wynik na zbyciu zapasów – gruntów</i>	-	(0,3)
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	1,4	1,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,8)
Wynik netto ze sprzedaży	0,8	1,4
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	0,6	1,1
Pozostałe przychody	0,1	-
Wynik z działalności operacyjnej	0,9	1,4
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	0,7	1,1
<i>Wynik na zbyciu zapasów – gruntów</i>	-	(0,3)
EBITDA	0,9	1,1
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania</i>	(0,2)	-
Skorygowana EBITDA	0,7	1,1

- korekty

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

▶ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

[mIn PLN]	1Q2015	4Q2014
Koszty działalności	(0,1)	(0,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)
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

[mIn PLN]	1Q2015	4Q2014
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,4)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,9)	(1,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,9)	(1,4)
Amortyzacja	-	0,1
EBITDA	(0,9)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	(0,9)	(1,3)

- korekty



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-124 Warszawa, Al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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