

## Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



*Skonsolidowane wyniki finansowe za III kwartał 2014 r.*



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja**  
Warszawa, 13 listopada 2014 r.

## **1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W III KWARTALE 2014 R.**

1. GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2014 R.
2. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA FINANSOWE W III KWARTALE 2014 R.
3. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2014 R. I PO DNIU BILANSOWYM

## **2) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN W III KWARTALE 2014 R.**

## **3) INFORMACJE DODATKOWE**

## **4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2014 r.:

## 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W III KWARTALE 2014 R.



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.



# GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2014 R.

## ► PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:

90,7

▼ - 9,3 %

30.09.2013: 100,0

Narastająco po III kwartałach 2014 r. przychody Grupy z najmu wyniosły 90,7 mln PLN wobec 100,0 mln PLN w analogicznym okresie 2013 r.

## ► AKTYWA GRUPY [mln PLN]:

2.206,7

▼ - 10,2 %

31.12.2013: 2.457,8

Na dzień 30 września 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.206,7 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (87% aktywów).

## ► POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO [m<sup>2</sup>]:

300.406

▲ + 5,7 %

30.09.2013: 284.284

Grupa dysponuje łącznie 300.406 m<sup>2</sup> powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej).

## ► PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [ilość]:

140

▼ - 5,4%

30.09.2013: 148

Na dzień 30 września 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy Kapitałowej obejmował łącznie 140 nieruchomości.

## ► ZATRUDNIENIE:

130

▼ - 49,0%

30.09.2013: 255

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 130 pracowników na dzień 30 września 2014 r.

## ► NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE [ha]:

697

▼ - 41,2 %

30.06.2013: 1.186

Na dzień 30 września 2014 r. Grupa Kapitałowa dysponowała łącznie 697 ha nieruchomościami gruntowymi.

# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA FINANSOWE W III KWARTALE 2014 R.

## ► WYNIKI – KLUCZOWE ZDARZENIA

- W III kwartale 2014 r. rynek nieruchomości pozostawał pod wpływem presji ze strony podaży. Niska aktywność najemców, **rosnąca presja na spadek czynszów i wzrost wskaźników pustostanów na rynku, nie wpłynęły jednak istotnie na przychody z podstawowego segmentu działalności operacyjnej Grupy** (Q3 2014: 29,6 mln PLN, Q2 2014: 30,0 mln PLN).
- W III kwartale 2014 r. **Grupa wypracowała dodatni wynik finansowy** na poziomie 35,4 mln PLN wobec 10,7 mln PLN w II kwartale 2014 r. oraz 86,8 mln analogicznego okresu ubiegłego roku.
- Utrzymanie stabilnego poziomu EBITDA** w tej samej wysokości co w II kwartale 2014 r. tj. na poziomie równym 5,4 mln PLN.
- Poprawa poziomu skorygowanej EBITDA** (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off), która w porównaniu z ubiegłym kwartałem wzrosła o 0,3 mln PLN kw/kw oraz zmalała o 2,2 mln PLN r/r.
- W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 r. do 30 września 2014 r. **zatrudnienie zostało zmniejszone o 614 osób do 130 osób** w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo-płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.
- Utrzymano tendencję spadkową kosztów administracyjnych i sprzedaży**, które spadły o 0,9 mln PLN kw/kw oraz o 1,2 mln PLN r/r.

## ► WYNIKI – PODSUMOWANIE [mln PLN]

### ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

18,9	▲	15,4
3Q 2014		2Q 2014

### ZYSK NETTO ZE SPRZEDAŻY

10,7	▲	6,3
3Q 2014		2Q 2014

### EBITDA

5,4	▴	5,4
3Q 2014		2Q 2014

### SKORYGOWANA EBITDA

7,3	▲	7,0
3Q 2014		2Q 2014

### WYNIK NETTO GRUPY KAPITAŁOWEJ

35,4	▲	10,7
3Q 2014		2Q 2014

### WYNIK NETTO PHN S.A.

54,8	▲	5,6
3Q 2014		2Q 2014

# NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2014 R. - PROJEKTY

## ► REALIZACJA PROJEKTÓW KOMERCYJNYCH

- Grupa kontynuuje prace budowlane związane z realizacją budynku biurowego, zlokalizowanym przy ul. Domaniewskiej 37C – **DOMANIEWSKA OFFICE HUB**. Budowa prowadzona jest zgodnie z harmonogramem, zakończono prace fundamentowe - trwają roboty wykończeniowe podziemia i żelbetowe na kondygnacji +3 oraz przy przyłączach mediów. W III kwartale 2014 r. Grupa pozyskała finansowanie w formie kredytu bankowego.
- Obecnie trwa procedura certyfikacji BREEAM obiektu FOKSAL CITY na poziomie „very good”. Budynek jest w trakcie komercjalizacji. W marcu 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku.
- Zakończona została przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Rakowieckiej 19 - **RAKOWIECKA CITY**. W III kwartale 2014 r. Grupa podpisała umowę sprzedaży nieruchomości i aktualnie budynek przekazywany jest nabywcy.
- W projekcie **Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO)** przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu. Obecnie łącznie wynajęta powierzchnia to ponad 16 tys. m<sup>2</sup>.
- Aktualnie na ukończeniu są negocjacje umowy o wspólnym przedsięwzięciu (JV) w Parzniewie. Podpisanie umowy planowane jest w IV kwartale 2014 r. W lutym 2014 r. Spółki z Grupy podpisały list intencyjny ze spółką deweloperską działającą w segmencie magazynowym.

## ► REALIZACJA PROJEKTÓW KOMERCYJNYCH

- We wrześniu 2014 r. spółka zależna podpisała umowę w sprawie budowy oraz najmu obiektu handlowego w formule BTS (built-to-suit), zlokalizowanego na Retkini w Łodzi, ze spółką będącą właścicielem jednej z największych sieci sklepów detalicznych w Polsce. Umowę podpisano na 10 lat, od dnia przekazania obiektu z możliwością przedłużenia najmu na kolejne 10-letnie okresy.
- W III kwartale 2014 r. Grupa kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości Świętokrzyska 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief.
- Po podpisaniu przez spółkę z Grupy umowy ze spółką o uznanej pozycji rynkowej w branży handlowej trwa procedura uzyskania pozwolenia na budowę obiektu handlowego w formule BTS w Warszawie, na Lewandowie, w gminie Białołęka.
- W październiku 2014 r. została podpisana umowa z pracownią architektoniczną dla inwestycji INTRACO CITY przy ul. Stawki, obejmująca m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego dla inwestycji INTRACO CITY.
- Wykonana została analiza chłonności terenu nieruchomości przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie. Analiza zdefiniowała optymalne możliwości inwestycyjnych na terenie inwestycji BARTYCKA RETAIL HUB.

# NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KW. 2014 R. I PO DNIU BILANSOWYM

## ▶ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2014 R. – C.D.

- Grupa **kontynuowała z sukcesem proces dezinwestycji** – w III kwartale 2014 r. zawarte zostały trzy umowy przyrzeczone oraz jedna umowa przedwstępna na zbycie następujących nieruchomości:

- ▶ Iwicka 1/3 – umowa przyrzeczona
- ▶ Parzniew III – umowa przyrzeczona
- ▶ Rakowiecka 19 – umowa przyrzeczona
- ▶ Stągiewna – umowa przedwstępna

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r. łącznie **zawartych zostało sześć umów przyrzeczonych oraz jedna umowa przedwstępna na zbycie nieruchomości**. Wszystkie nieruchomości sprzedawane są **powyżej ich wartości księgowej**.

- W lipcu 2014 r. dopuszczonych do obrotu zostało 128.691 akcji serii C związanych z wymianą akcji pracowniczych. **W efekcie dopuszczenia przedmiotowych akcji serii C, w obrocie giełdowym znalazło się znalazło się 46.355.305 akcji PHN S.A.** Do wprowadzenia do obrotu giełdowego pozostało jeszcze 1.381.698 akcji PHN S.A.
- W związku z **kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy** Warszawski Holding Nieruchomości S.A. wniósł aportem wybrane nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta zbyła część z nich do spółek celowych w związku z czym zwiększyła się wartość podatkowa tych nieruchomości **w konsekwencji czego rozwiązano rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 28,6 mln PLN.**

## ▶ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- W III kwartale 2014 r. **spółka Dalmor S. A. zakończyła negocjacje ze spółką mLocum S.A.** (dawniej BRE.locum S.A.). W wyniku zakończonych negocjacji w październiku 2014 r. **zawarta została umowa Joint Venture, której przedmiotem jest określenie warunków współpracy oraz roli partnerów w realizacji inwestycji mieszkaniowych dla projektu Moło Rybackie.** Pierwszy etap inwestycji będzie obejmował wybudowanie 6 budynków mieszkalnych.
- W październiku 2014 r. zawarta została **umowa przyrzeczona na zbycie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei 18.** Nieruchomość została zbyta powyżej jej wartości księgowej.
- Grupa z powodzeniem **kontynuowała proces zmiany struktury:** (i) w październiku 2014 r. Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo S.A. wniósł aportem do spółki komandytowo-akcyjnej 21 nieruchomości (łączna wartość aportu to ok. 242 mln PLN) oraz (ii) w październiku 2014 r. zawarta została umowa sprzedaży skutkująca zbyciem przez spółkę komandytowo-akcyjną na rzecz spółki celowej nieruchomości o łącznej wartości 192 mln PLN.
- **W IV kwartale 2014 r. planowana jest kontynuacja procesu zmiany struktury Grupy** poprzez wniesienie wybranych nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej, a następnie ich sprzedaż do spółek celowych. Na dzień 30 września 2014 r. dla tych nieruchomości **zawiązana była rezerwa z tytułu podatku odroczonego w łącznej kwocie 47,5 mln PLN.**

# NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W III KWARTALE 2014 R. - STRATEGIA

## ► GŁÓWNE ZAŁOŻENIA ZAKTUALIZOWANEJ STRATEGII

- Do 2023 **zwiększenie wartości aktywów netto o blisko 75%**, z czego **ponad połowa mogłaby zostać wypłacona w formie dywidendy**. Jakość portfela oraz skuteczność zarządzania aktywami będą stanowić bazę do wzrostu zysków kapitałowych akcjonariuszy.
- Do końca 2015 r. **planowane jest zakończenie procesu restrukturyzacji**, a do 2023 r. **zakończenie przebudowy portfela inwestycyjnego**.
- Strategia wielosektorowa:**
  - Biura - przeważająca część portfela nieruchomości
  - Logistyka - tylko z międzynarodowymi partnerami
  - Handel - „szyte na miarę” dla wybranych najemców
  - Mieszkania - lokalizacje Grupy, dywersyfikacja ryzyka
- Lokalizacja:** główne miasta regionalne - Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Aglomeracja Śląska, Łódź, Poznań.
- Sposób działania:** atrakcyjne lokalizacje, efektywne zarządzanie aktywami („podnieść wieloryba i uciąć mu ogon”, jakość relacji z klientami), optymalizacja portfela inwestycyjnego (rotacja aktywów), nowe projekty deweloperskie..
- Przewagi konkurencyjne:** działalność deweloperska, oportunistyczne transakcje M&A (około-sektorowe), zarządzanie nieruchomościami dla zewnętrznych partnerów, projekty specjalne.
- Głęboka zmiana struktury zysku netto** oznaczająca zastąpienie przejściowo dużego udziału efektu zmiany struktury Grupy i marży deweloperskiej zyskiem generowanym z najmu.

## ► 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 AKWIZYCJE

**> 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 SGA do GAV do 0,7%.

### WZROST AKTYWÓW NETTO

**+ 75%**

Potencjał zwiększenia do 2023 r. wartości aktywów netto o blisko 75% (ponad połowa mogłaby zostać wypłacona jako dywidenda).



1

## PROJEKTY ZAKOŃCZONE:

### ► RAKOWIECKA CITY

- GLA: 1 700 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

### ► FOKSAL CITY

- GLA: 3 340 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

## PROJEKTY W REALIZACJI:

### ► WROCŁAW INDUSTRIAL PARK

- GLA: 40 000 m<sup>2</sup> w budowie
- Rozpoczęcie: 3Q 12 (I) / 1Q 14 (II)
- Zakończenie: 4Q 2013 / 4Q 2015
- Capex: koszty ponosi partner JV

### ► DOMANIEWSKA OFFICE HUB:

- GLA: 27 100 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

2

## PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU:

### ► PHN TOWER (CITY TOWER)

- GLA: 44 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 550 mln PLN

### ► PORT RYBACKI

- GLA: 71 000m<sup>2</sup>/PUM: 122 000m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2017 (I faza)
- łączny Capex: 1 250 mln PLN

### ► PARZNIĘW LOGISTIC HUB

- GLA: 80 000 m<sup>2</sup> (5 faz)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2Q 2016 (I faza)
- łączny Capex: 120 mln PLN

### ► LEWANDÓW RETAIL HUB

- łączne GLA: 60 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 4Q 2015 (I faza)
- łączny Capex: 268 mln PLN

3

## PROJEKTY PLANOWANE:

### ► STAWKI OFFICE HUB

- łączne GLA: 38 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 4Q14 (I) / 2Q16 (II)
- Zakończenie: 4Q 2016 / 1Q 2019
- łączny Capex: 270 mln PLN

### ► WILANOWSKA OFFICE HUB

- GLA: 28 000 m<sup>2</sup> / 30 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2015 / 2016
- Zakończenie: 2017 / 2019
- Capex: ca. 200 mln PLN

### ► BARTYCKA RETAIL HUB

- łączne GLA: 69 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2017 / 2018
- łączny Capex: 543 mln PLN

### ► LUĆMIERZ RETAIL HUB

- GLA: 40 000 m<sup>2</sup> (handel)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015
- Zakończenie: 4Q 2016
- Capex: 186 mln PLN

# KLUCZOWE DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2014 r.:

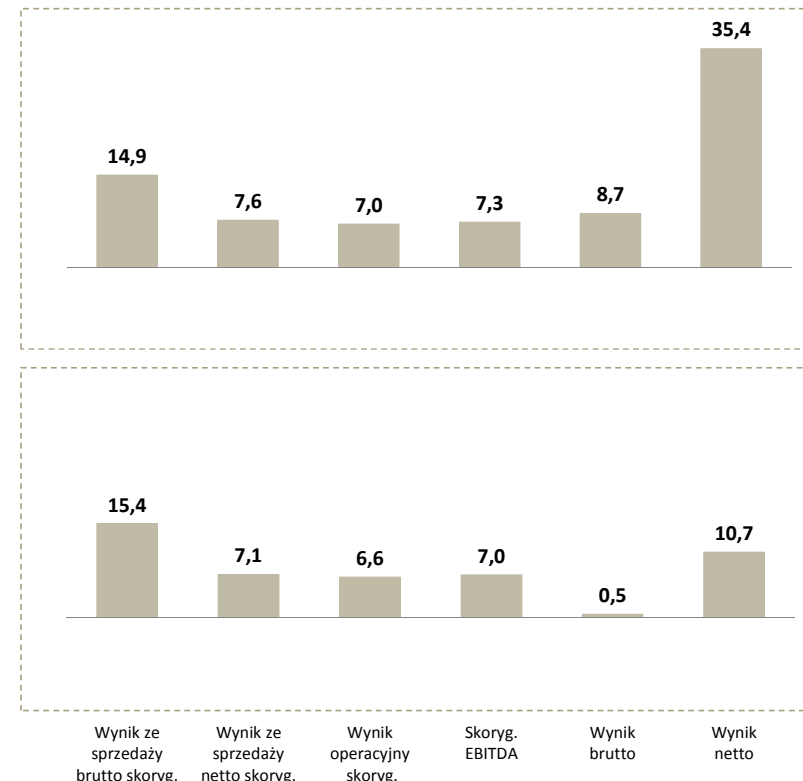
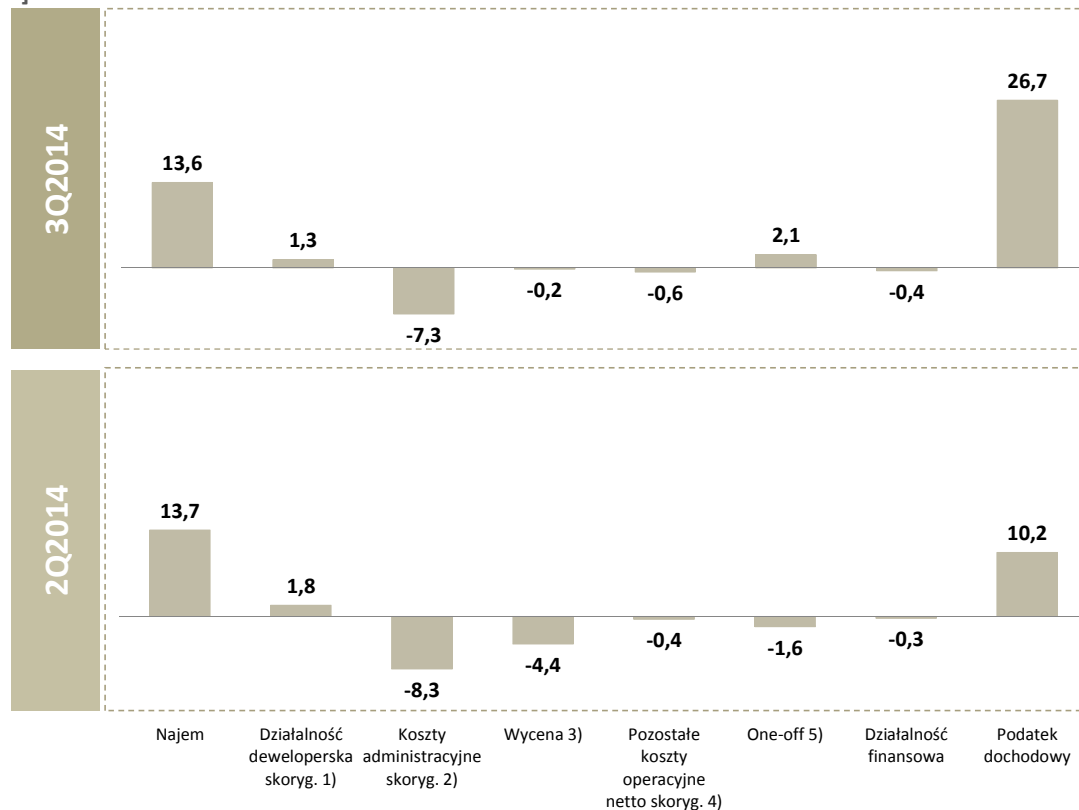
## 2) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

# WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

[mln PLN]



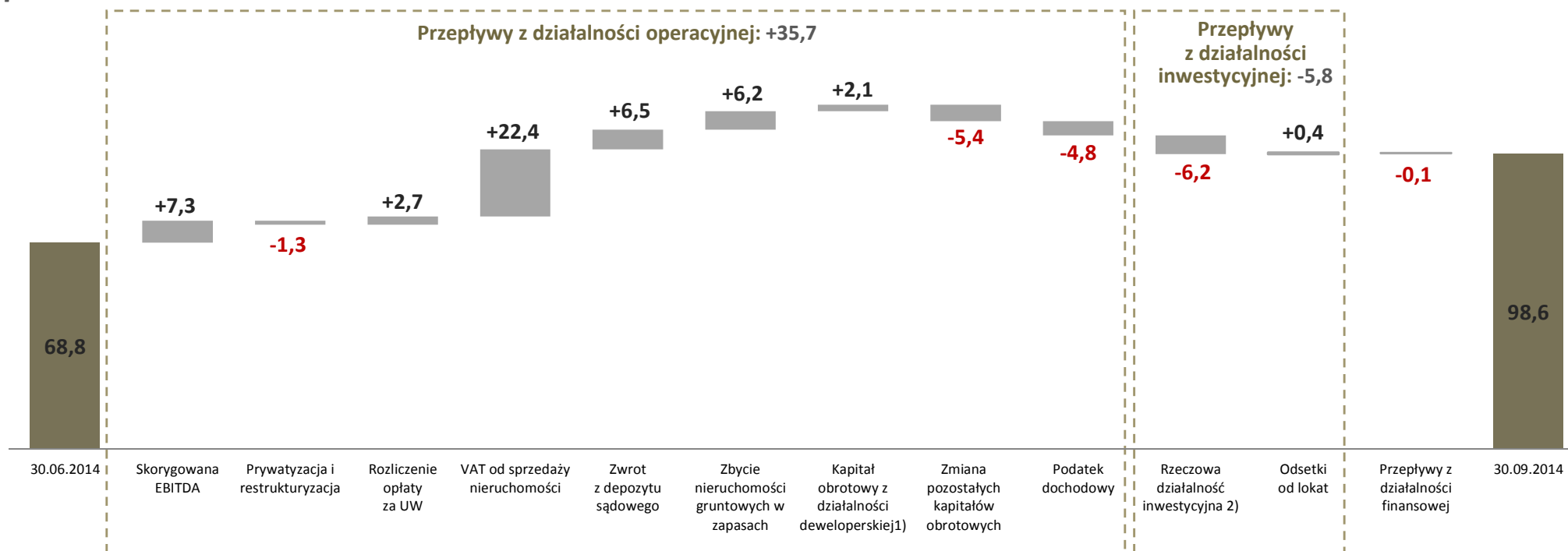
- Stabilny wynik z najmu pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości.
- Niższy wynik z działalności deweloperskiej w efekcie niższej liczby zawieranych umów ostatecznych (3Q: 18 szt. 2Q: 28). Utrzymanie tempa bieżącej sprzedaży mieszkań (3Q: 25 szt., 2Q: 27 szt.).
- Dalsze ograniczenie kosztów administracyjnych i sprzedaży.
- Dalsze ograniczenie kosztów wynagrodzeń (3Q: 4,2 mln PLN, 2Q: 5,2 mln PLN) głównie w efekcie konsekwentnej optymalizacji poziomu zatrudnienia (30.09: 130 os., 30.06: 137 os.); dodatkowo wpływ okresu wakacyjnego na poziom wynagrodzeń (rozwiązanie rezerw na urlopy).
- Poprawa skorygowanej EBITDA głównie związana z niższymi kosztami administracyjnymi i sprzedaży.

1) korekta o aktualizację wartości gruntów w zapasach (3Q: -1,3 mln PLN, 2Q: 0) i wynik na zbyciu (3Q: -2,7 mln PLN, 2Q: 0)  
 2) korekta o koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy (3Q: 0,9 mln PLN, 2Q: 0,8 mln PLN)  
 3) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (3Q: -0,5 mln PLN, 2Q: -4,5 mln PLN) i wynik na zbyciu (3Q: 0,3 mln PLN, 2Q: 0,2 mln PLN)  
 4) korekta o koszty odprow dla zwalnianych pracowników (3Q: 0,2 mln PLN, 2Q: 0,8 mln PLN) i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (3Q: 0,8 mln PLN, 2Q: 0)  
 5) aktualizacja wartości i wynik na zbyciu gruntów w zapasach, koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy, odprow dla zwalnianych pracowników i zmiana rezerw na roszczenia z lat ubiegłych



# PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

[mln PLN]



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

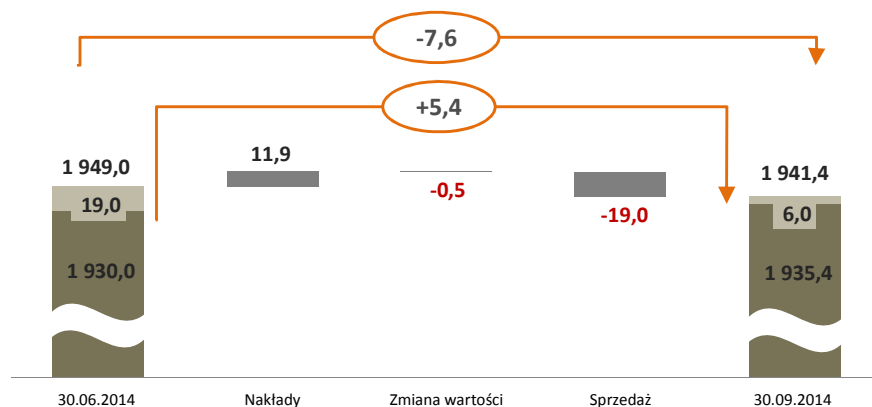
2) netto nakłady, zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

- Wzrost środków pieniężnych o 29,8 mln PLN (43%).
- Pozytywny wpływ
  - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (7,3 mln PLN),
  - ▶ rozliczenia za III kwartał zapłaconych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (2,7 mln PLN),
  - ▶ zwrotu VAT od aportu nieruchomości do spółki Grupy (22,4 mln PLN),
  - ▶ zwrotu depozytu sądowego kwoty zabezpieczającej roszczenia najemcy z lat ubiegłych
- Negatywny wpływ
  - ▶ zbycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych klasyfikowanych w zapasach (6,2 mln PLN),
  - ▶ spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej (2,1 mln PLN).
- Negatywny wpływ
  - ▶ zapłaty kosztów prywatyzacji i restrukturyzacji grupy (-1,3 mln PLN), w tym wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników (-0,4 mln PLN)
  - ▶ nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-9,3 mln PLN) i nabycia rzeczowych aktywów trwałych (-0,1 mln PLN) skompensowanych wpływami ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (3,2 mln PLN).

# NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ I ZAPASY

## ► NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ (MSSF 5)

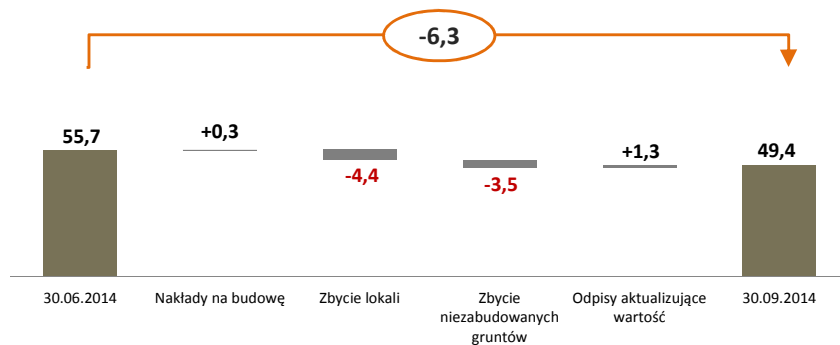
[mln PLN]



- 11,5 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Foksal, Rakowiecka) oraz 0,4 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz modernizacją nieruchomości.
- 19,0 mln PLN sprzedaży nieruchomości.
- Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywców nieruchomości (6,0 mln PLN).

## ► ZAPASY DEWELOPERSKIE

[mln PLN]

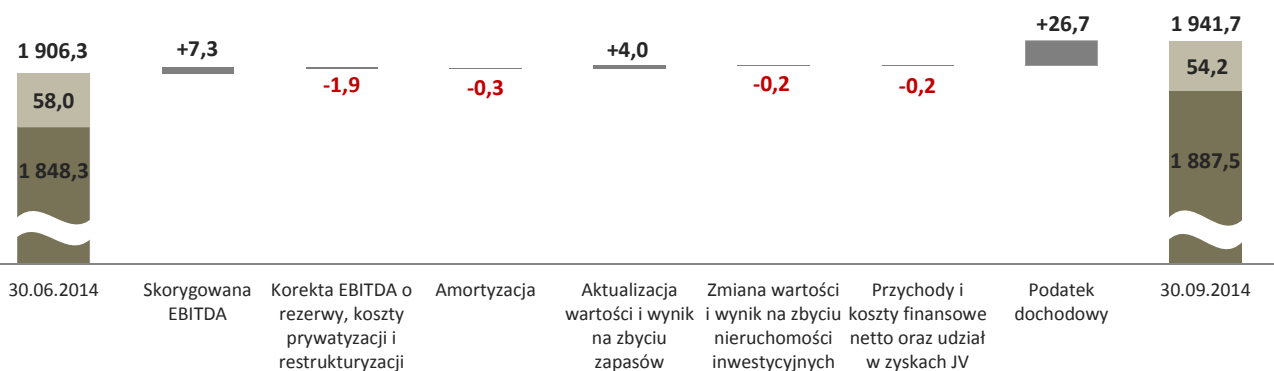


- 0,3 mln PLN nakładów w związku z dokończeniem ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (3Q2014: 18, 2Q2014: 28 lokali).
- Zbycie niezabudowanych nieruchomości gruntowych
- Odwroćcie odpisów aktualizujących wartość niezabudowanych gruntów w wyniku wzrostu ich wartości.
- Na 30.09.2014 w zapasie pozostawało 158 wybudowanych lokali, w tym 34 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

## ► KAPITAŁ WŁASNY

[mln PLN]

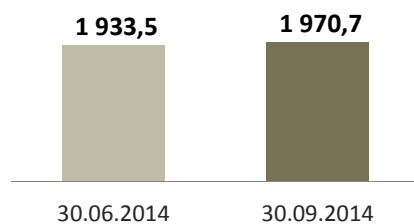
Kapitał ogółem: **35,4 mln PLN (1,9%)**  
Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: **39,2 mln PLN (2,1%)**  
Udziały niekontrolujące: **-3,8 mln PLN (-6,6%)**



- Wzrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (34,9 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (4,3 mln PLN).
- Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-4,3 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom niekontrolującym (0,5 mln PLN).

## ► EPRA NNAV

[mln PLN]

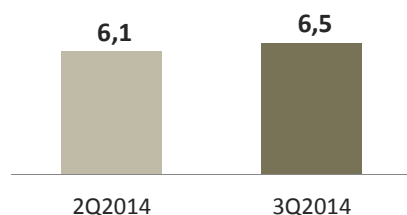


	30.09.2014	30.06.2014
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 887,5	1 848,3
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	70,2	71,4
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 957,7</b>	<b>1 919,7</b>
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	13,0	13,8
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 970,7</b>	<b>1 933,5</b>

# WSKAŹNIKI DOCHODOWOŚCI NAJMU WG EPRA

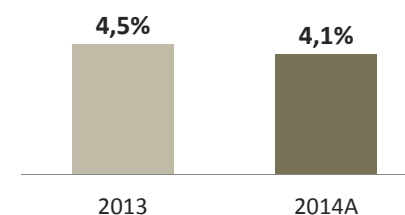
## ► Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA \*

[mln PLN]



## ► EPRA NIY \*\*

[mln PLN]



	3Q2014	2Q2014
<b>Wynik netto segmentu najem*</b>	<b>33,9</b>	<b>12,5</b>
Korekty	0,2	3,5
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	0,2	4,4
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-	-0,9
<b>Wynik netto segmentu najem wg EPRA</b>	<b>34,1</b>	<b>16,0</b>
Korekty	-27,6	-9,9
<i>Koszty one - off (prywatyzacji i restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	0,6
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,7
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	0,8	-
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	-0,4	-1,0
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-0,2	-0,1
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	-28,6	-10,1
<b>Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA</b>	<b>6,5</b>	<b>6,1</b>

\* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 3Q: 6,0 mln PLN, 2Q: 1,5 mln PLN, po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 3Q: 0,7 mln PLN, 2Q: 0,4 mln PLN, podatku dochodowego: 3Q: 27,0 mln PLN, 2Q: 10,4 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 3Q: 0,2 mln PLN, 2Q: 0,2 mln PLN

	2014A	2013
<b>Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>1 935,4</b>	<b>1 927,9</b>
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	-542,7	-507,5
<b>Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu</b>	<b>1 392,7</b>	<b>1 420,4</b>
<b>Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>57,2</b>	<b>72,1</b>
Korekty	2,2	-6,6
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	0,1	-0,3
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym niezaliczane do aktywów</i>	-0,9	-8,0
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,3	0,1
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>	2,7	1,6
<b>Wynik z najmu wg EPRA</b>	<b>59,4</b>	<b>65,5</b>
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	41,8	42,6
<b>EPRA NIY</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,5%</b>

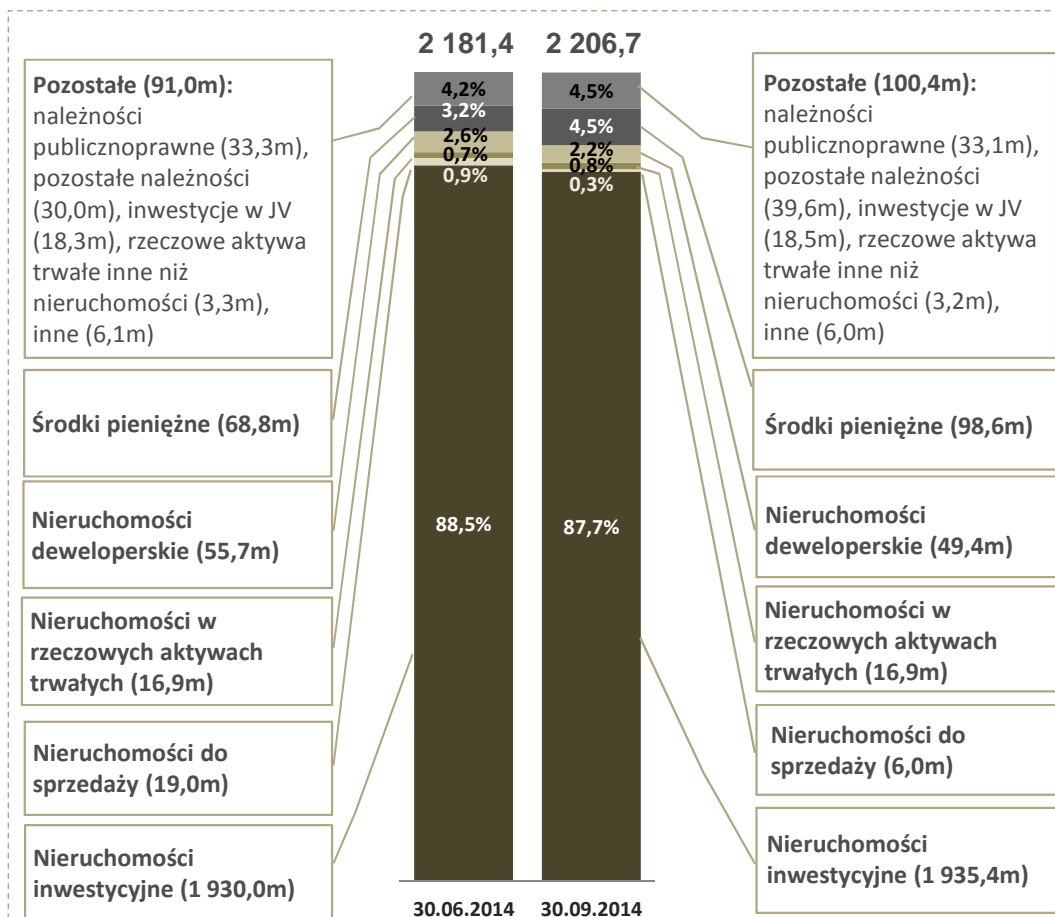
\*\*EPRA Net Initial Yield – liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwane koszty operacyjne nieruchomości (wynik) do wartości rynkowej nieruchomości powiększonej o szacowane koszty transakcyjne; dla 2014 prezentowany jako uroczniony (4Q wyliczone jako średnia 3 kwartałów).



# STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

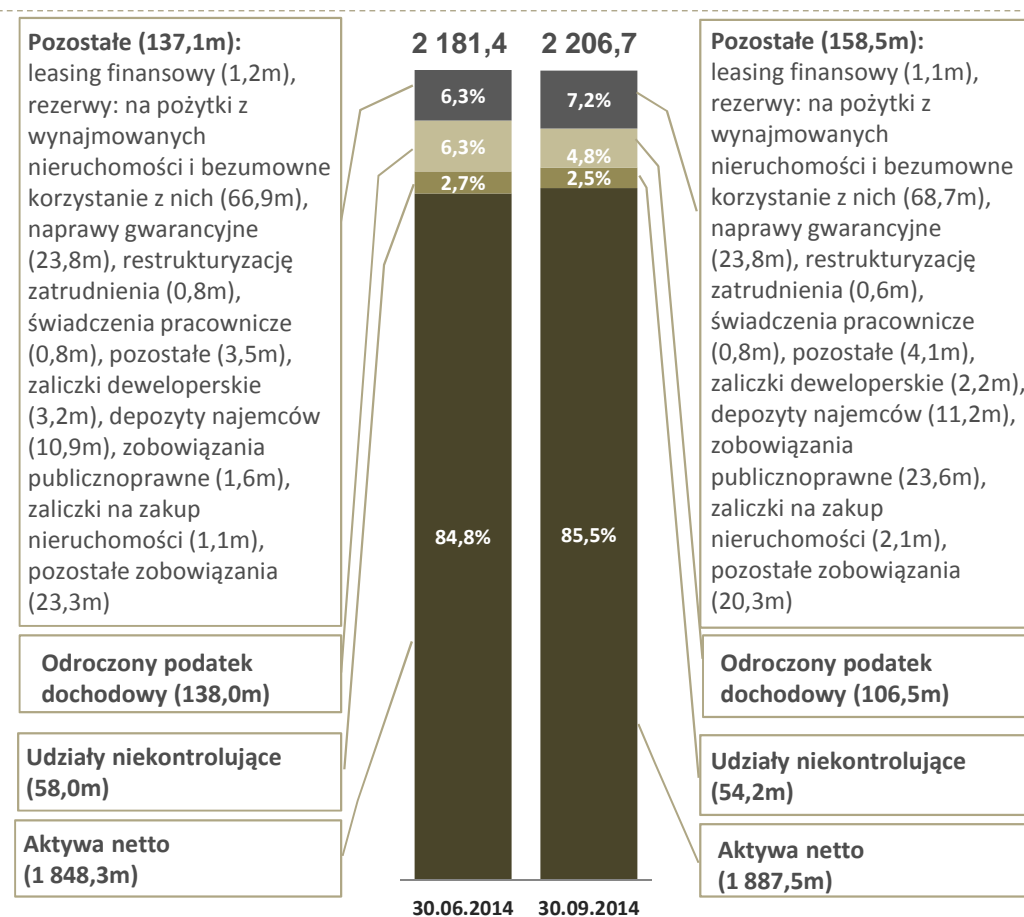
[mln PLN]

## ► AKTYWA



- Zwiększenie sumy bilansowej o 25,3 mln PLN (1,2%), głównie w efekcie należności i zobowiązań z tyt. podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (22,4 mln PLN)
- Zmniejszenie udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem o 13,9 mln PLN (0,7%)

## ► PASYWA



- Zwiększenie aktywów netto o 39,2 mln PLN (0,7%) i zmniejszenie udziałów niekontrolujących o 3,8 mln PLN (55,7%) w efekcie wypracowania zysku netto oraz zmiany struktury własnościowej
- Zmniejszenie odroczonego podatku dochodowego o 31,5 mln PLN (22,9%) głównie w wyniku podniesienia wartości podatkowej nieruchomości (28,6 mln PLN)



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2014 r.:

### 3) INFORMACJE DODATKOWE



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.



# WYKRES NOTOWAŃ PHN S.A.



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 12.11.2014 r.:

- **PHN** zmiana od 13.02.2013 do 12.11.2014: + 8,26 %
- **WIG** zmiana od 13.02.2013 do 12.11.2014: + 14,24 %
- **WIG-DEWEL** zmiana od 13.02.2013 do 12.11.2014 - 3,42 %



**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](http://www.phnsa.pl)

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





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2014 r.:

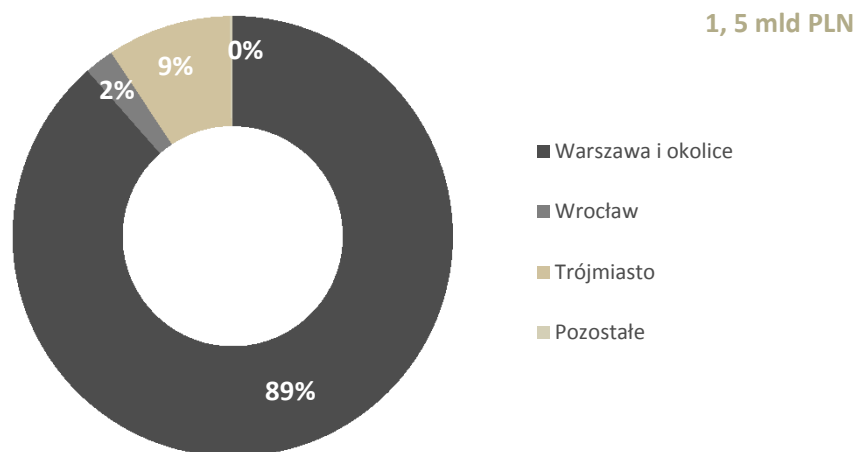
## 4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



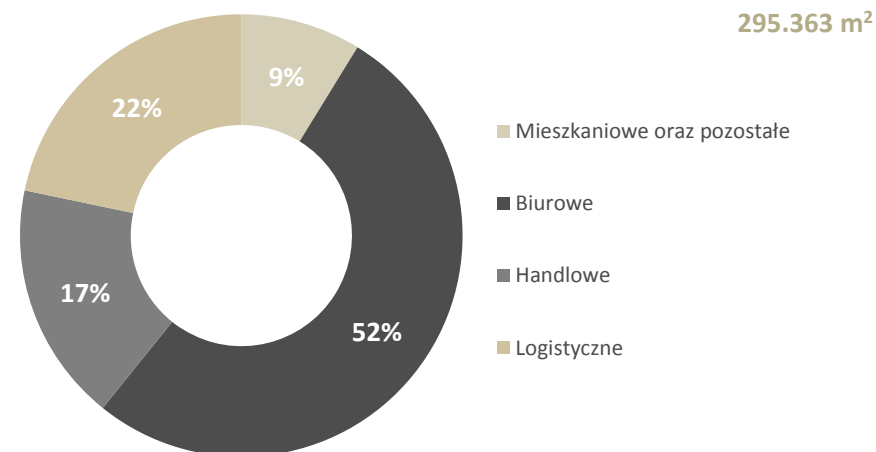
POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

# STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 30 WRZEŚNIA 2014 R.

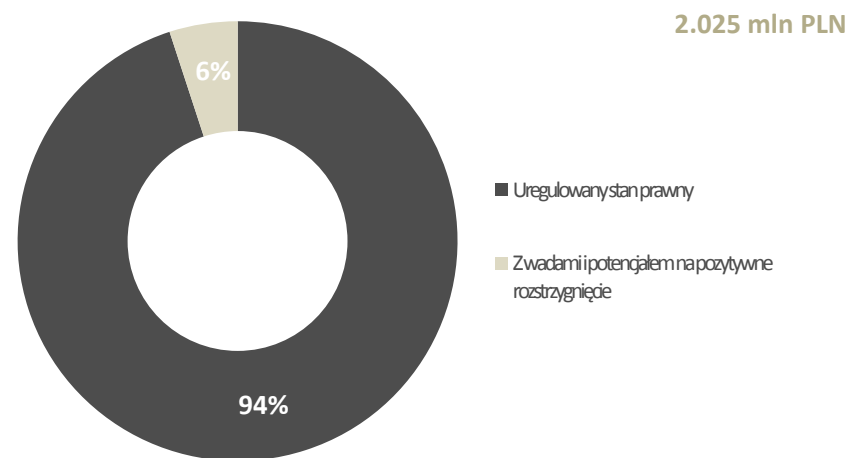
## ► STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI <sup>1</sup> [% wartości rynkowej <sup>2</sup>]



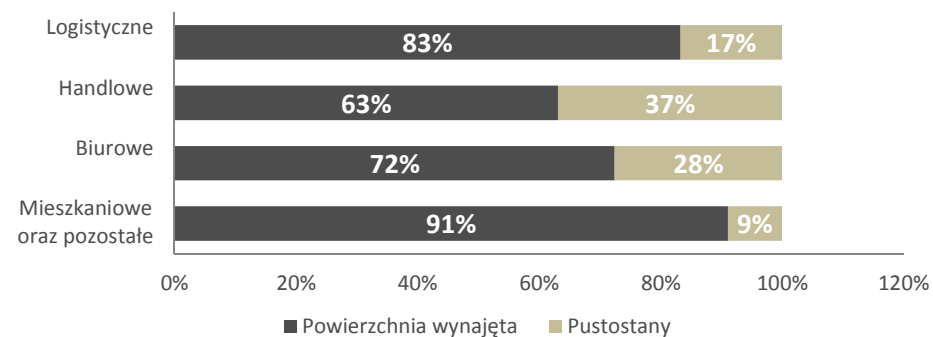
## ► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GLA <sup>1</sup> [% całości <sup>2</sup>]



## ► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG WARTOŚCI RYNKOWEJ <sup>1</sup> [% całości <sup>2</sup>]



## ► PUSTOSTANY <sup>1, 2</sup>



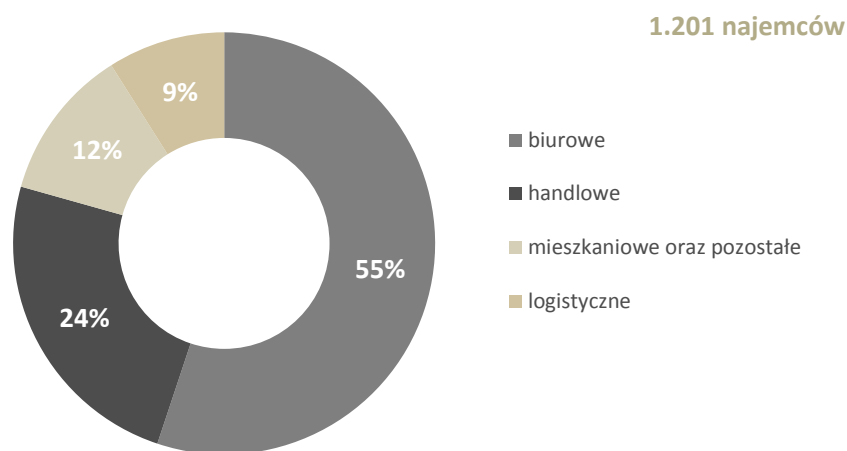
Wskaźnik pustostanów na koniec września 2014 r. wyniósł 25,6%. Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości, które zgodnie z planami Grupy pozostaną w jej portfolio (c.a. 70 tys. m<sup>2</sup>) wyniósł 25,3%, jednakże po uwzględnieniu trwającego procesu komercjalizacji projektu Foksal wskaźnik ten wyniósł 21,29%.

<sup>1</sup> Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

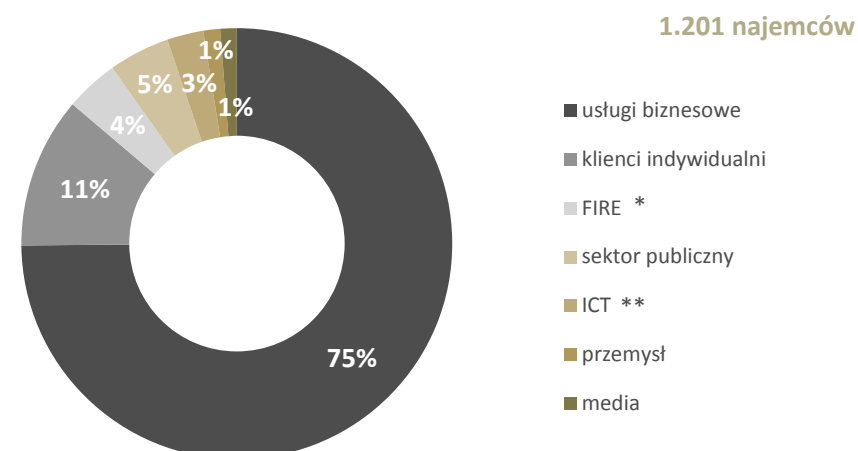
<sup>2</sup> Pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

# STRUKTURA NAJEMCÓW GRUPY PHN NA 30 WRZEŚNIA 2014 R.

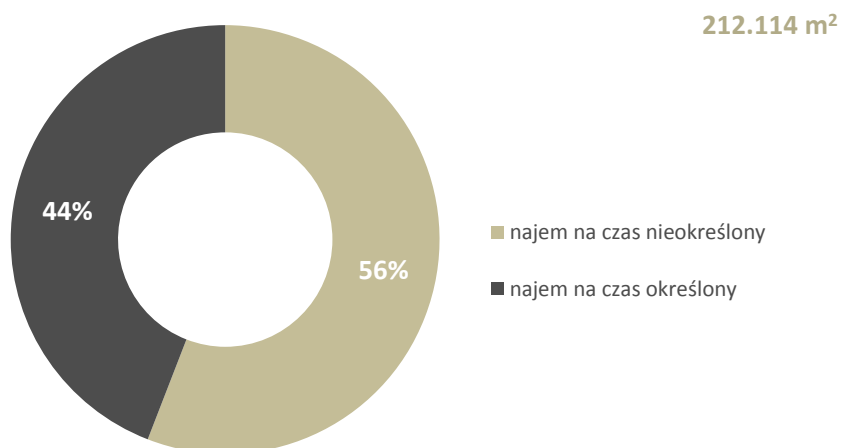
## ► STRUKTURA NAJEMCÓW WG RODZAJU WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI<sup>1</sup> [% łącznej liczby najemców]



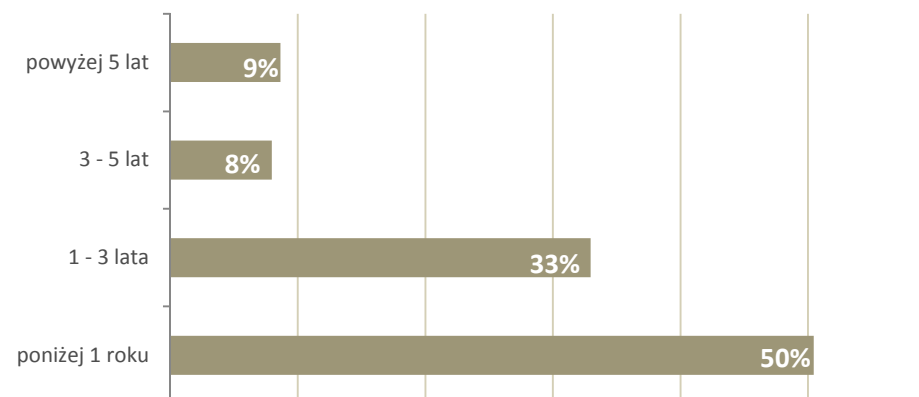
## ► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG BRANŻY<sup>1</sup> [% łącznej liczby najemców]



## ► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY<sup>1</sup> [% GLA]



## ► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU NAJMU<sup>1</sup> [% umów zawartych na czas określony]



<sup>1</sup> Pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

\* FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate

\*\* ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

# TRENDY RYNKOWE GŁÓWNYCH SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

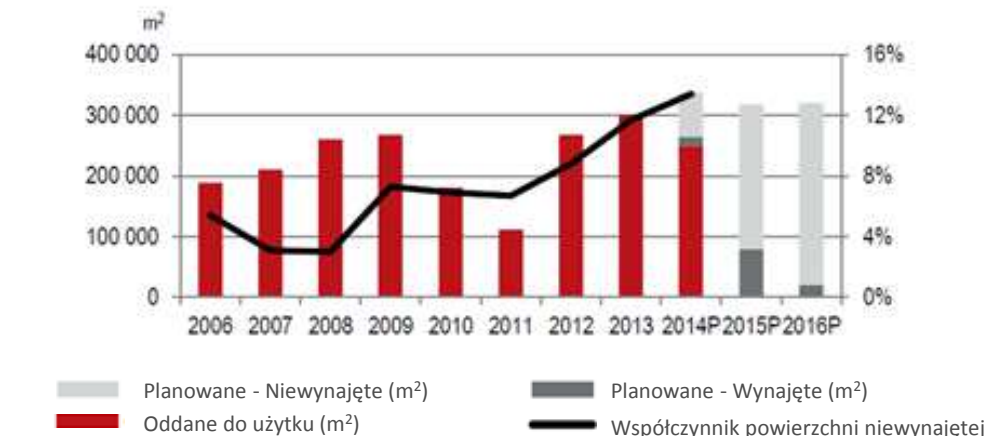
## ► POWIERZCHNIA BIUROWA

- Aktywność deweloperów w III kwartale 2014 r. pozostawała na bardzo wysokim poziomie, w szczególności na rynku warszawskim.
- W III kwartale 2014 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie osiągnął poziom 13,8%. Obniżony popyt i wzrastająca podaż spowodują w najbliższym czasie dalsze presje zwykłe na ten współczynnik.
- Rekordowa podaż nowej powierzchni, wysoka aktywność deweloperów i wysokie wskaźniki powierzchni niewynajętej w istniejących budynkach powodują wzrost konkurencji.
- Wraz z rosnącą podażą rośnie przewaga negocjacyjna najemców. Zwiększa się presja na obniżenie czynszów efektywnych. Najemcom oferowane są coraz bogatsze pakiety zachęt pozaczynszowych.

## ► POWIERZCHNIA HANDLOWA

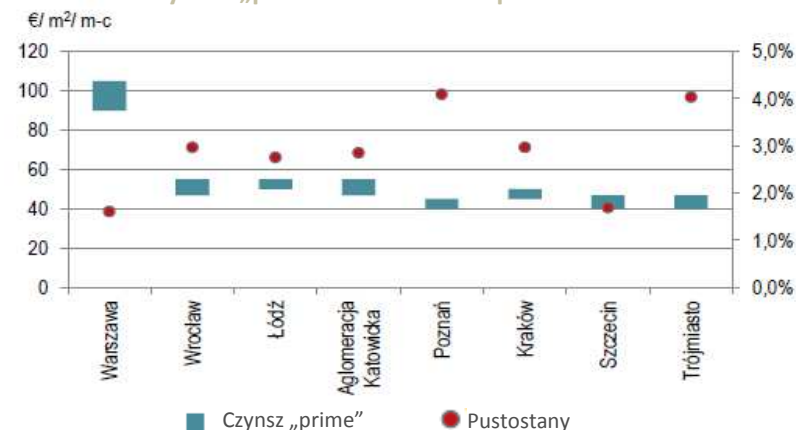
- Na rynku utrzymuje się popyt na lokale handlowe. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i zadawalających obrotach.
- Aglomeracja warszawska jest jedną z najmniej nasyconych powierzchnią handlową wśród ośmiu największych aglomeracji w Polsce.
- W III kwartale 2014 r. obserwowano również postęp konsolidacji i profesjonalizacji sieci typu convenience.
- Ulice handlowe coraz częściej uzupełniają mapy nowoczesnych powierzchni handlowych miast, stanowiąc komplementarne wobec galerii handlowych miejsca zakupów i spędzania wolnego czasu.

Biura oddane do użytku, planowane i współczynnik powierzchni niewynajętej



Źródło: JLL, Q3 2014

Czynsze „prime” vs. wskaźnik pustostanów<sup>1</sup>



Źródło: JLL, Q3 2014

<sup>1</sup> Wskaźniki pustostanów wg stanu na koniec I połowy 2014 r.

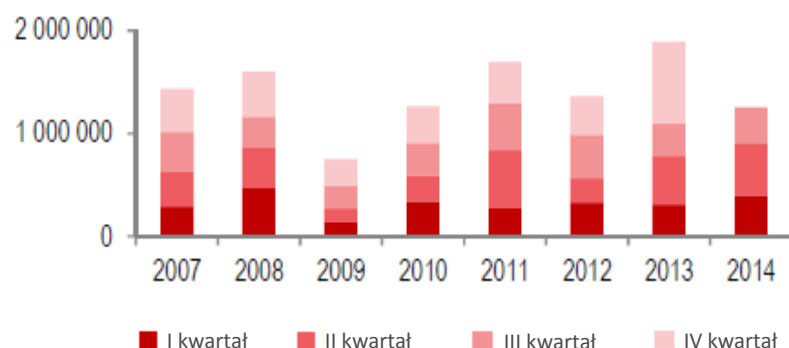


# TRENDY RYNKOWE GŁÓWNYCH SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

## ► POWIERZCHNIA LOGISTYCZNA

- **Znaczny spadek stopy pustostanów** (z 10,9% na koniec zeszłego roku do 8,8% na koniec czerwca 2014 r.) świadczy o poprawiającej się sytuacji na rynku powierzchni magazynowych.
- **Inwestycje typu BTS** wciąż **pozostają najpopularniejszym rozwiązaniem na rynku**.
- Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec czerwca 2014 r. wyniosły 8 200 000 m<sup>2</sup>. **Rynek wciąż koncentruje się w Warszawie (ok. 34% istniejących zasobów)**. Poza stolicą głównymi rynkami pozostają **Wrocław oraz skrzyżowania A1/A2 i A1/A4**.
- W stolicy widać **dużą różnicę między ilością pustostanów w strefie miejskiej (14,7%) i na terenie okolic Warszawy (11,3%)**.

Popyt brutto (m<sup>2</sup>)

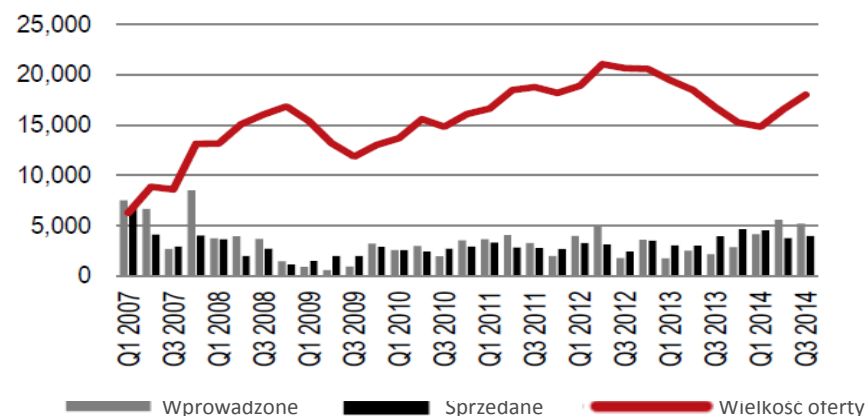


Źródło: JLL, magazyny.pl, 3Q 2014 r.

## ► POWIERZCHNIA MIESZKANIOWA

- Rekordowo niskie oprocentowanie lokat oraz niskie stopy zwrotu z alternatywnych inwestycji **skłaniają do zakupów mieszkań z przeznaczeniem inwestycyjnym**.
- **Optymistyczne perspektywy dla rynku mieszkaniowego** związane z:
  - korzystniejszym limitem cen w ramach programu MdM
  - mobilizacją nabywców i bankówaby udzielić ostatnich kredytów na co najmniej 95% wartości transakcji, w związku z wejściem z życie od stycznia 2015 roku wymogu wkładu własnego min. 10%
- Trwale **niezaspokojony popyt** oraz **przywiązanie do „własnego M”**.

Mieszkania sprzedane, wprowadzone i wielkość oferty (Warszawa)



Źródło: JLL/REAS, 3Q 2014

# DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK

[mln PLN]	3Q2014	2Q2014
Przychody ze sprzedaży	41,7	38,7
Koszty działalności	(22,8)	(23,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>18,9</b>	<b>15,4</b>
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(4,0)	-
<b>Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>14,9</b>	<b>-</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,2)	(9,1)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,9	0,8
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(7,3)	(8,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>10,7</b>	<b>6,3</b>
<b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>7,6</b>	<b>7,1</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,2)	(4,4)
Pozostałe przychody	1,0	1,3
Pozostałe koszty	(2,6)	(2,6)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>8,9</b>	<b>0,6</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	0,2	4,4
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,8
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,8	-
<b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>7,0</b>	<b>6,6</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	0,2	4,4
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(4,0)	-
Amortyzacja	0,3	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,9	0,8
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,8
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	0,8	-
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>7,3</b>	<b>7,0</b>

- korekty

# NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	3Q2014	2Q2014
Przychody ze sprzedaży	29,6	30,0
Koszty działalności	(16,0)	(16,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>13,6</b>	<b>13,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(6,5)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,1)	(5,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>7,9</b>	<b>7,2</b>
<b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,2)	(4,4)
Pozostałe przychody	0,9	1,2
Pozostałe koszty	(2,6)	(2,5)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>6,0</b>	<b>1,5</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>0,2</i>	<i>4,4</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,2</i>	<i>0,7</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>
<b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>7,8</b>	<b>7,2</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>0,2</i>	<i>4,4</i>
Amortyzacja	0,2	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,2</i>	<i>0,7</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>8,0</b>	<b>7,6</b>

- korekty

# DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	3Q2014	2Q2014
Przychody ze sprzedaży	11,9	8,6
Koszty działalności	(6,6)	(6,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,3</b>	<b>1,8</b>
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(4,0)	-
<b>Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>4,4</b>	<b>0,9</b>
<b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>
Pozostałe przychody	0,1	0,1
Pozostałe koszty	-	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>4,5</b>	<b>0,9</b>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	0,1
<b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(4,0)	-
Amortyzacja	0,1	-
<b>EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	0,1
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>

- korekty

# POZOSTAŁĄ DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE - WYNIK

## ► POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

[mln PLN]

[mln PLN]	3Q2014	2Q2014
Przychody ze sprzedaży	0,2	0,1
Koszty działalności	(0,2)	(0,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>

## ► NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[mln PLN]

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

- korekty





# **POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**  
00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 24  
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01  
[www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl)

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