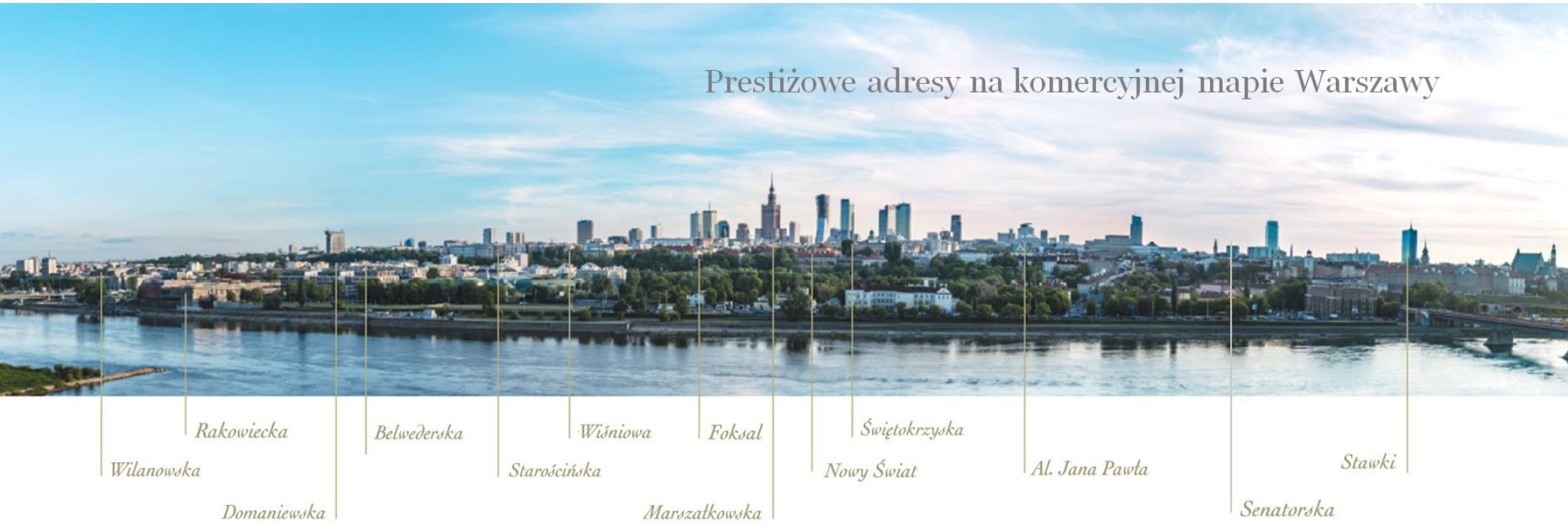


POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2014 rok

Prezentacja

Warszawa, 17 marca 2015 r.

AGENDA

Polski Holding Nieruchomości S.A.

1) **GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2014 ROKU**

   1. GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU
   2. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA FINANSOWE W 2014 ROKU
   3. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA
   4. OPTYMALNA ALOKACJA KAPITAŁU – CAPITAL RECYKLING

2) **WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN**

3) **INFORMACJE DODATKOWE**

4) **INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**

Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za IV kwartał 2014 r.:

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2014 ROKU

Polski Holding Nieruchomości S.A.

GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 R.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:

120,8 ▼ - 7,9 %

31.12.2013: **131,2**

Grupa w 2014 r. zanotowała przychody z najmu na poziomie 120,8 mln PLN wobec 131,2 mln PLN w 2013 r.

AKTYWA GRUPY [mln PLN]:

2.283,4 ▼ - 7,1 %

31.12.2013: **2.457,8**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.283,4 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (84% aktywów).

ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]:

107,8 ▲ + 0,75 %

31.12.2013: **107,0**

Grupa w 2014 r. wypracowała 107,8 mln PLN zysku netto wobec 107,0 mln PLN w 2013 r.

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO [m2]:

300.967 ▼ - 5,4 %

31.12.2013: **317.599**

Grupa dysponuje łącznie ponad 300 tys. m^2 powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej).

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [ilość]:

140 ▼ - 4,8%

31.12.2013: **148**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy Kapitałowej obejmował łącznie 140 nieruchomości.

ZATRUDNIENIE:

122 ▼ - 35,4%

31.12.2013: **189**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 122 pracowników na dzień 31 grudnia 2014 r.

KLUCZOWE OSIĄGNIECIA FINANSOWE W 2014 R.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

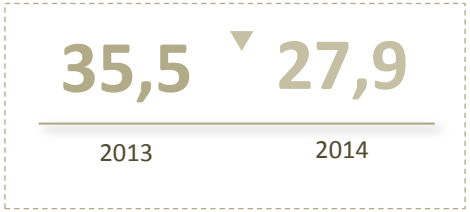
WYNIKI FINANSOWE – KLUCZOWE ZDARZENIA

- W 2014 r. Grupa koncentrowała się na **poprawie struktury portfela nieruchomości oraz zwiększaniem ich dochodowości**, równocześnie kładąc nacisk na **rozwój nowych projektów deweloperskich wysokiej jakości.**
- W 2014 r. **Grupa wypracowała dodatni wynik finansowy** na poziomie 107,8 mln PLN wobec 107,0 mln PLN w 2013 r.. **Jednostkowy wynik finansowy również odnotował poprawę** i wyniósł 120,8 mln PLN wobec 99,0 mln PLN osiągniętych w 2013 r.
- **Znaczną poprawę zanotowała EBITDA, która w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosła o 29,9 mln PLN** do sumy 43,0 mln PLN.
- W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. **zatrudnienie zostało zmniejszone o 622 osób do 122 osób** w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo-płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.
- **Poprawa efektywności była możliwa dzięki realizacji procesu optymalizacji poziomu zatrudnienia i restrukturyzacji operacyjnej Grupy**, w tym centralizacji funkcji zarządzania oraz outsourcingu.

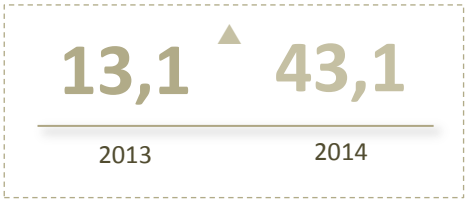
WYNIKI FINANSOWE – PODSUMOWANIE [mln PLN]

ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

ZYSK NETTO ZE SPRZEDAŻY



EBITDA



SKORYGOWANA EBITDA

WYNIK NETTO GRUPY KAPITAŁOWEJ

WYNIK NETTO PHN S.A.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA

KLUCZOWE WYDARZENIA W 2014 R.

- W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. wniosły aportem nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta zbyła wybrane nieruchomości do spółki celowej w konsekwencji czego nastąpił wzrost ich wartości podatkowej a tym samym **zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 97,2 mln PLN.**
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki przeznaczyło dla Akcjonariuszy na dywidendę za 2013 r. łącznie 99,85 mln PLN, czyli **2,16 PLN na jedną akcję**. Dzień dywidendy ustalony został na 7 maja 2014 r., natomiast wypłaty dywidendy nastąpiła w dniu 21 maja 2014 r.
- We wrześniu 2014 r. przyjęta została zaktualizowana strategia, zgodnie z którą, **do 2023 r. planowane jest zwiększenie wartości aktywów netto o blisko 75%, z czego ponad połowa mogłaby zostać wypłacona w formie dywidendy**. Do końca 2015 r. **planowane jest zakończenie procesu restrukturyzacji, a do 2023 r. zakończenie przebudowy portfela inwestycyjnego**.
- W 2014 r. łącznie dopuszczonych do obrotu zostało 1.882.097 szt. akcji serii C związanych z wymianą akcji pracowniczych. W efekcie **aktualnie w obrocie giełdowym znajduje się znalazło się 46.482.044 szt. akcji.** Do wprowadzenia do obrotu giełdowego z łącznej puli w wysokości 4.353.000 szt. akcji, pozostało 1.254.959 szt. akcji.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- 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.
- 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**.
- W I kwartale 2015 r. zostały **podpisane dwie umowy przyrzeczone na zbycie nieruchomości** położonej w Gdańsku przy ul. Stągiewnej oraz nieruchomości położonej w Katowicach. Ponadto w I kwartale 2015 r. **zawarta została umowa przedwstępna na zbycie nieruchomości** położonej w Warszawie przy ul. Łowickiej 44.
- 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.

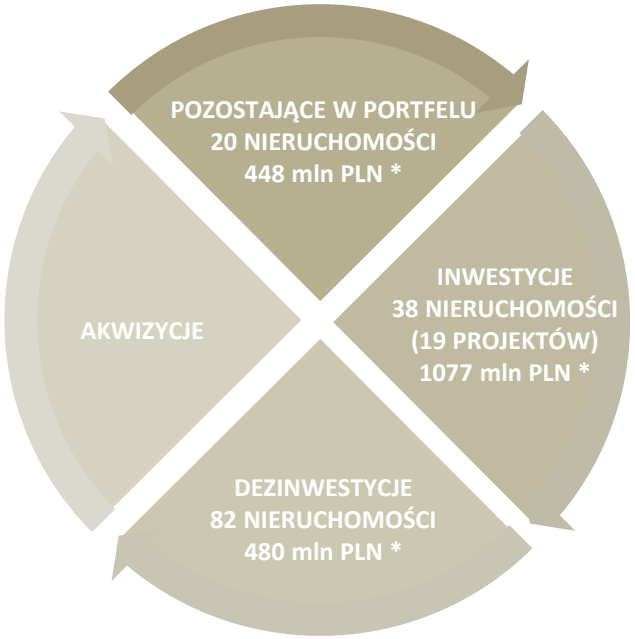
OPTYMALNA ALOKACJA KAPITAŁU - CAPITAL RECYCLING

Polski Holding Nieruchomości S.A.

WSZYSTKIE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PODLEGAJĄ PLANOWI OPTYMALNEJ ALOKACJI KAPITAŁU I ZOSTAŁY SKLASYFIKOWANE ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM

DZIAŁANIA AKWIZYCYJNE

- Rozpoczęto **proces akwizycji nowoczesnych powierzchni biurowych, generujących przychody z najmu.**
- **Analizie poddawane są nieruchomości komercyjne** zlokalizowane w Warszawie i głównych miastach regionalnych.



DZIAŁANIA INWESTYCYJNE

- Program inwestycyjny **zakłada zabudowę działek gruntowych i zastąpienie istniejących obiektów nowymi projektami inwestycyjnymi**.
- Działania inwestycyjne prowadzone są w podziale na:

- **Projekty komercyjne** (12 projektów Grupy na różnym etapie)
- **Projekty mieszkaniowe** (Grupa zwiększa obecność na rynku nieruchomości mieszkaniowych)
- **Projekty re-deweloperskie** (rozpoczęte prace nad wybranymi projektami w centrum Warszawy)

DZIAŁANIA DEZINWESTYCYJNE

- Program dezinwestycyjny **obejmuje 82 nieruchomości o łącznej wartości ok. 480 mln PLN** o niskiej dochodowości lub niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy.
- W 2014 r. zawartych zostało łącznie **siedem umów przyrzeczonych** o wartości godziwej 50,6 mln PLN **oraz trzy umowy przedwstępne** o wartości godziwej 12 mln PLN

- **Umowy przyrzeczone**: Warszawa, ul. Iwicka 1/3; Warszawa, ul. Okrzei 18; Warszawa, ul. Rakowiecka 19; Warszawa, ul. Willowa 5; Zakopane, ul. Broniewskiego 11; Łagów; Parzniew III
- **Umowy przedwstępne:** Gdańsk, ul. Stągiewna; Otwock, ul. Żurawia 13; Katowice (jedna działka)

* Dane na koniec 2014 r.

INWESTYCJE

Polski Holding Nieruchomości S.A.

1

PROJEKTY ZAKOŃCZONE:

RAKOWIECKA CITY
- GLA: 1 700 m^2
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

FOKSAL CITY
- GLA: 3 340 m^2
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

PROJEKTY W REALIZACJI:

WROCŁAW INDUSTRIAL PARK
- GLA: 40 000 m^2 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^2
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

RETKINIA
- GLA: 1 181 m^2
- Rozpoczęcie: 4Q 2014
- Zakończenie: 2Q 2015
- Capex: 3,7 mln PLN

2

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU:

PHN TOWER (CITY TOWER)
- GLA: 44 000 m^2
- Rozpoczęcie: 2017
- Zakończenie: 2019
- Capex: 550 mln PLN

PORT RYBACKI
- GLA: 71 000m^2/PUM: 122 000m^2
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2017 (I faza)
- Łączny Capex: 1 250 mln PLN

PARZNIEW LOGISTIC HUB
- GLA: 80 000 m^2 (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^2
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 4Q 2015 (I faza)
- Łączny Capex: 268 mln PLN

3

PROJEKTY PLANOWANE:

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

WILANOWSKA OFFICE HUB
- GLA: 28 000 m^2 / 30 000 m^2
- Rozpoczęcie: 2015 / 2016
- Zakończenie: 2017 / 2019
- Capex: ca. 200 mln PLN

BARTYCKA RETAIL HUB
- Łączne GLA: 69 000 m^2
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2017 / 2018
- Łączny Capex: 543 mln PLN

WILANÓW
- PUM: ok. 30 000 m^2
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2019
- Capex: bd

PRYMASA TYSIĄCLECIA
- PUM: 25 100 m^2 / GLA: 10 700 m^2
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2020
- Capex: 181 mln PLN

PROJEKTY KOMERCYJNE – ZAKOŃCZONE I REALIZOWANE

- 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. Podpisanie umowy z najemcą budynku planowane jest na II kwartał 2015 r., a w konsekwencji **zakończona zostanie procedura certyfikacji BREEAM obiektu FOKSAL CITY na poziomie „very good”**.

- Grupa **kontynuuje prace budowlane związane z realizacją budynku biurowego przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB**. Trwają prace elewacyjne oraz wykończeniowe budynku, rozpoczęto aranżacje powierzchni dla kluczowego najemcy. Pozyskano finansowanie w formie kredytu bankowego. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2015 r., a komercjalizacja obiektu jest na końcowym etapie.

- W projekcie **Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) prowadzona jest budowa II etapu o powierzchni ok 19 tys. m²**. Prowadzone są negocjacje z potencjalnymi nowymi najemcami.

- We wrześniu 2014 r. spółka zależna podpisała **umowę w sprawie budowy oraz najmu obiektu handlowego w formule BTS (built-to-suit), w 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. Prace budowlane rozpoczęto pod koniec 2014 r., zakończenie planowane jest w II kwartale 2015 r.

RETKINIA RETAIL HUB

PROJEKTY KOMERCYJNE – W PRZYGOTOWANIU

- W 2014 r. **Grupa kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 36** nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief Development Poland Sp. z o.o.

- 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 JV, której przedmiotem jest określenie warunków współpracy oraz roli partnerów w realizacji inwestycji mieszkaniowych dla projektu Molo Rybackie**. Obecnie trwają prace projektowe.

- 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 ramach projektu **LEWANDÓW RETAIL HUB planowane jest wybudowanie**, na części działek o łącznej powierzchni ok. 25 ha, **obiektów handlowych i usługowych o łącznej powierzchni ok. 60 tys. m²**. Inwestycja podzielona będzie na kilka projektów.

LEWANDÓW RETAIL HUB

PROJEKTY KOMERCYJNE – PLANOWANE

- W październiku 2014 r. została podpisana umowa z pracownią architektoniczną JEMS ARCHITEKCI dla inwestycji **Intraco City**. Prace projektowe obejmują m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego

- Na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest **budowa dwóch 6-kondygnacyjnych biurowców WILANOWSKA OFFICE HUB** w standardzie klasy A o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 27 tys. m^2. **Alternatywnym rozwiązaniem** wymagającym zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu **jest wybudowanie budynku handlowo-usługowego** o powierzchni najmu brutto ok. 30 tys. m^2.

- W 2014 r. wykonana została **analiza chłonności terenu nieruchomości przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie**. Analiza zdefiniowała optymalne możliwości inwestycyjnych na terenie inwestycji BARTYCKA RETAIL HUB oraz możliwości wykorzystania terenu pod różnego rodzaju obiekty o szerokiej gamie funkcjonalnej.

- Ponadto w 2015 roku **planowane jest rozpoczęcie nowych projektów mieszkaniowych:**

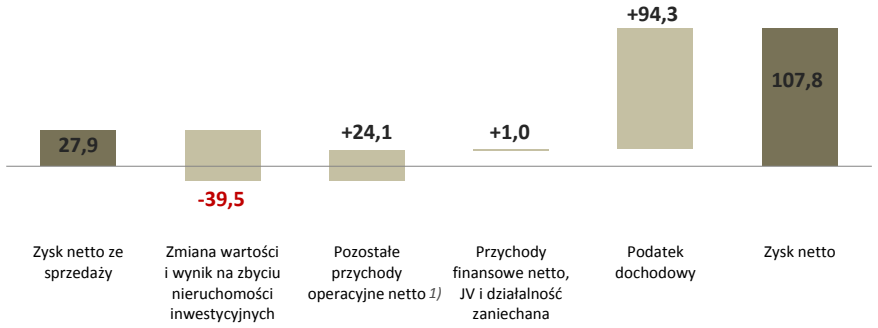
  - **Projekt Prymasa Tysiąclecia** zakłada realizację atrakcyjnego projektu mieszkaniowego uzupełnionego o budynek biurowy.
  - **Projekt Wilanów** przewiduje natomiast jeden z dwóch wariantów: wymianę istniejącej zabudowy na nową lub jej uzupełnienie o nową, z możliwością rozbiórki istniejących budynków.

Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za IV kwartał 2014 r.:

2) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[mln PLN]

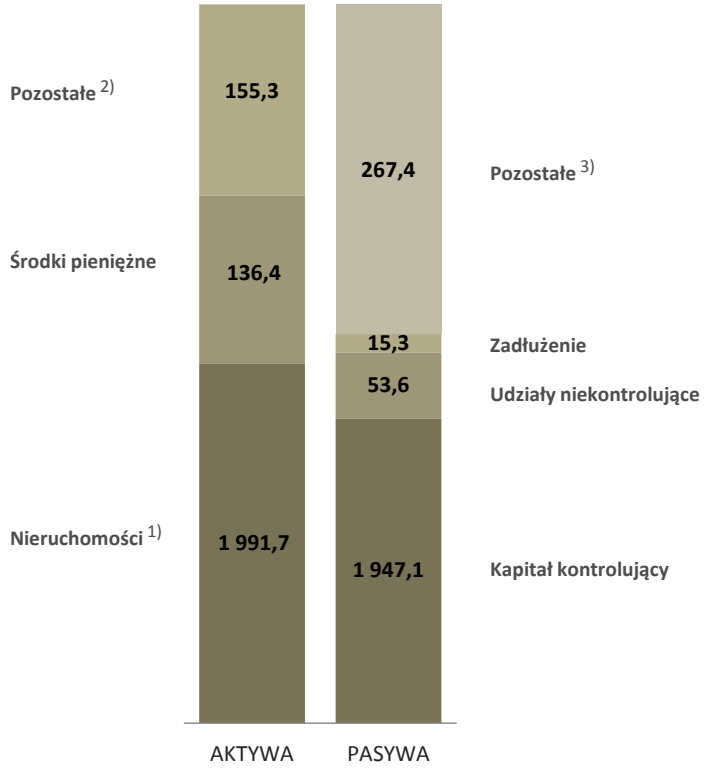


1) głównie zmiana rezerw na roszczenia: 24,6 mln PLN, zmiana statusu prawnego nieruchomości 5,9 mln PLN, odpisy na należności -6,5 mln PLN

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[mln PLN]

1) w tym zbycie nieruchomości inwestycyjnych 42,8 mln PLN, nakłady na nieruchomości inwestycyjne -52,8 mln PLN

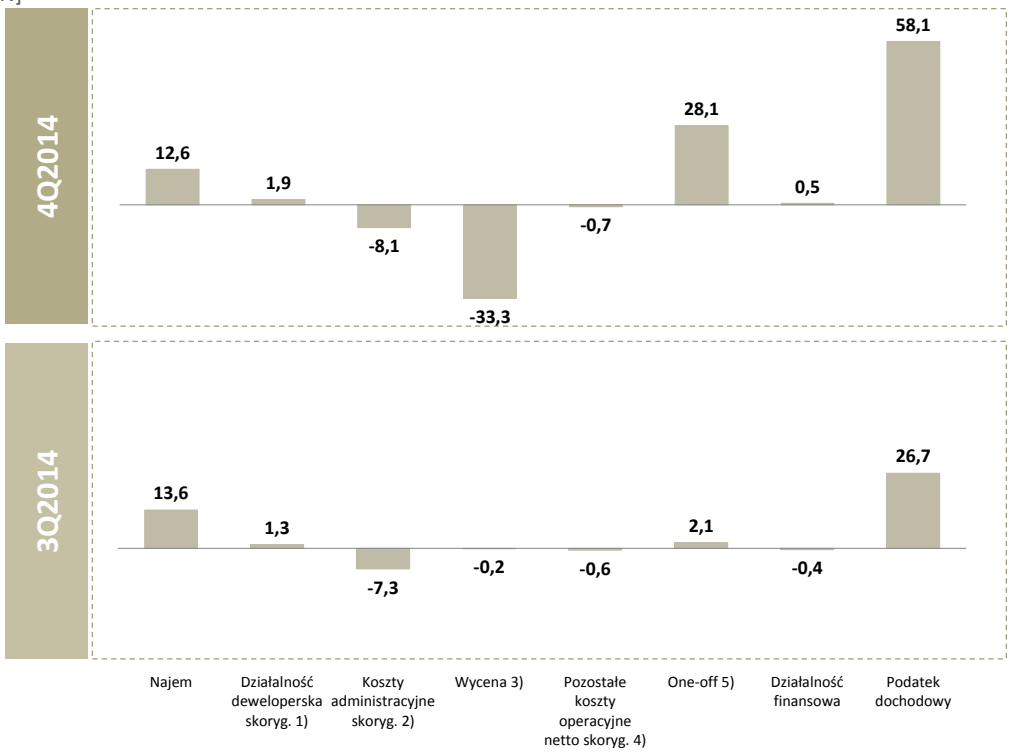
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
[mln PLN]

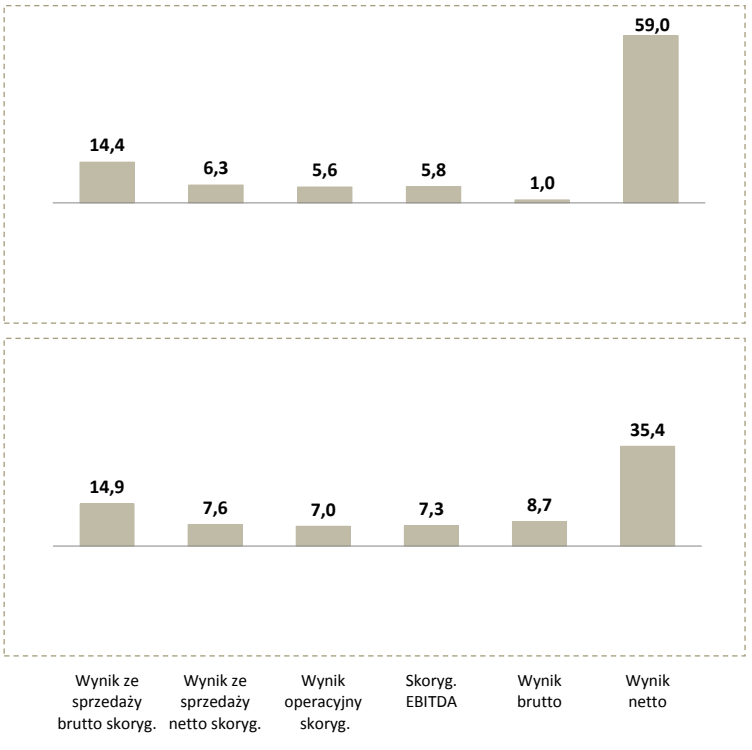


1) nieruchomości inwestycyjne: 1 924,1 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 35,8 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 19,8 mln PLN, do sprzedaży: 12,0 mln PLN
2) w tym należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 119,1 mln PLN, głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK: 99,0 mln PLN, inwestycje w JV: 18,6 mln PLN, odroczony podatek dochodowy: 12,5 mln PLN
3) rezerwy: 71,8 mln PLN, zobowiązania: 140,4 mln PLN głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK 86,8 mln PLN, odroczony podatek dochodowy: 55,2 mln PLN

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W 4Q2014

[mln PLN]



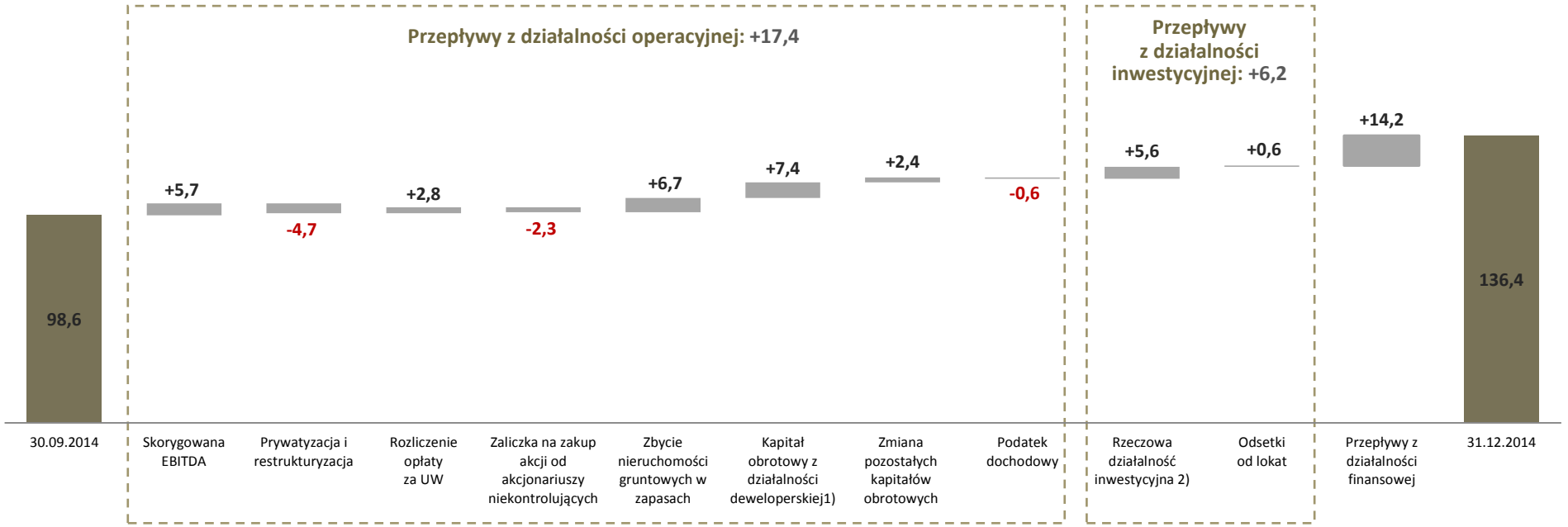


- Niższy wynik z najmu w głównie w efekcie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym częściowo skompensowanych wyższymi przychodami z najmu pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości.
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej w efekcie wyższej liczby zawieranych umów ostatecznych (4Q: 29 szt., 3Q: 18). Niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (4Q: 18 szt., 3Q: 25 szt.).
- Wyższe koszty administracyjne i sprzedaży głównie w efekcie kosztów adaptacji powierzchni biurowej na własne potrzeby i wzrostu kosztów utrzymania niesprzedanych mieszkań w zapasach.
- Utrzymanie poziomu kosztów wynagrodzeń (4Q: 4,4 mln PLN, 3Q: 4,2 mln PLN) głównie w efekcie konsekwentnej optymalizacji poziomu zatrudnienia (31.12: 122 os., 30.09: 130 os.); w 3Q pozytywny wpływ okresu wakacyjnego na poziom wynagrodzeń (rozwiązanie rezerw na urlopy).

1) *korekta o aktualizację wartości gruntów w zapasach (4Q: 0 mln PLN, 3Q: -1,3mln PLN) i wynik na zbyciu (4Q: -0,3mln PLN, 3Q: -2,7 mln PLN)*
2) *korekta o koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy (4Q: 4,1 mln PLN, 3Q: 0,9 mln PLN)*
3) *zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (4Q: -33,3 mln PLN, 3Q: -0,5 mln PLN) i wynik na zbyciu (4Q: 0, 3Q: 0,3 mln PLN)*
4) *korekta o zmianę statusu prawnego nieruchomości (4Q: -5,9 mln PLN, 3Q: 0), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (4Q: 0, 3Q: 0,2 mln PLN) i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (4Q: -26,0 mln PLN, 3Q: 0,8 mln PLN)*
5) *korekty wymienione w pkt. 1-4*

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W 4Q2014

[mln PLN]



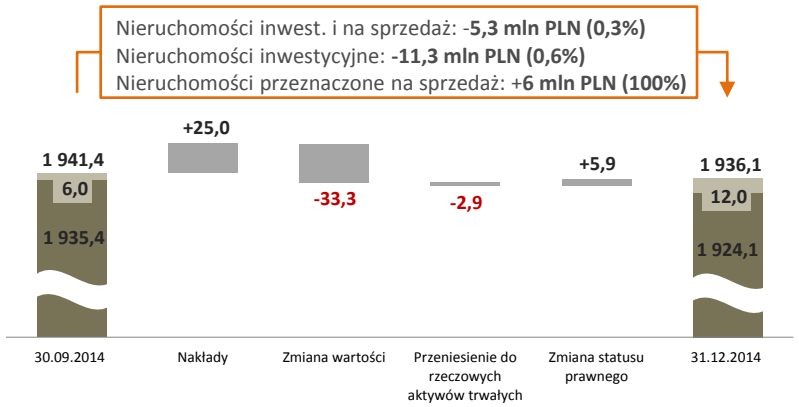
1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
2) netto nakłady, zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

- Wzrost środków pieniężnych o 37,8 mln PLN (38%).
- Pozytywny wpływ
  - wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (5,7 mln PLN), w tym z działalności zaniechanej (-0,1 mln PLN),
  - rozliczenia za IV kwartał zapłaconych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (2,8 mln PLN),
  - zbycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych klasyfikowanych w zapasach (6,7 mln PLN),
  - spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej (7,4 mln PLN),
  - zbycia nieruchomości inwestycyjnych (22,8 mln PLN) i rzeczowych aktywów trwałych (0,4 mln PLN) częściowo skompensowanych nakładami na nieruchomości inwestycyjne (-17,6 mln PLN),
  - zaciągniętych kredytów netto (14,3 mln PLN) częściowo skompensowanych wydatkami związanymi z leasingiem floty samochodowej (-0,1 mln PLN).
- Negatywny wpływ
  - zapłaty kosztów restrukturyzacji grupy głównie PCC (-4,1 mln PLN), wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników (-0,6 mln PLN),
  - zapłaty zaliczki na zakup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących (-2,3 mln PLN).

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ I ZAPASY

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ (MSSF 5)

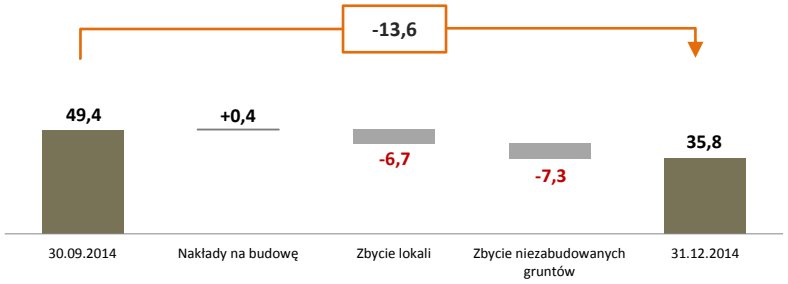
[mln PLN]



- 22,6 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Foksal, Rakowiecka) oraz 2,4 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz modernizacją nieruchomości.
- Przeniesienie do aktywów trwałych w związku z wykorzystywaniem powierzchni na własne potrzeby (-2,9 mln PLN).
- Przeklasyfikowanie w związku ze zmianą statusu prawnego (5,9 mln PLN) – efekt netto.
- Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywców nieruchomości (6,0 mln PLN).

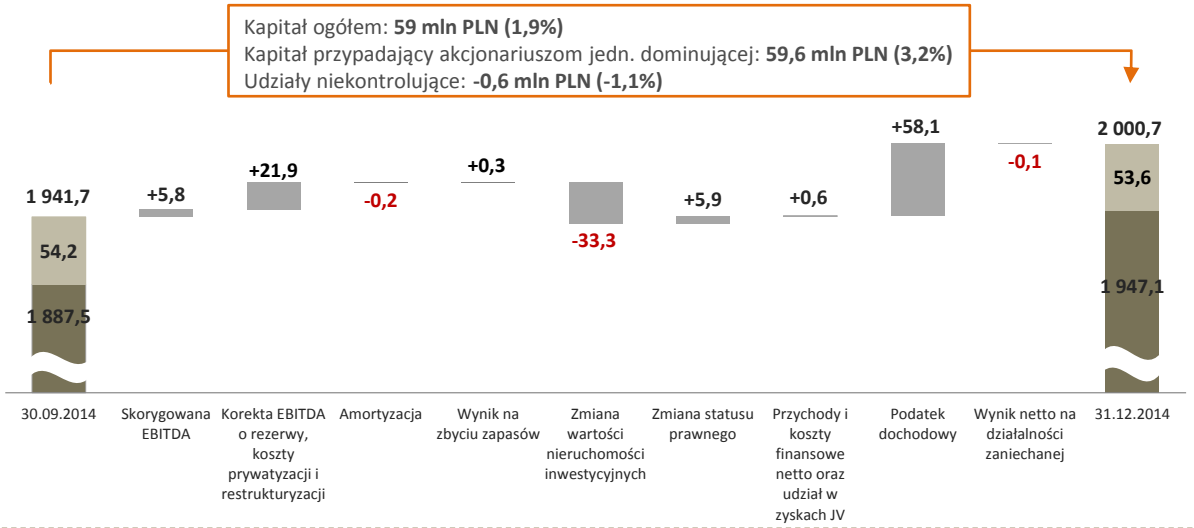
ZAPASY DEWELOPERSKIE

[mln PLN]



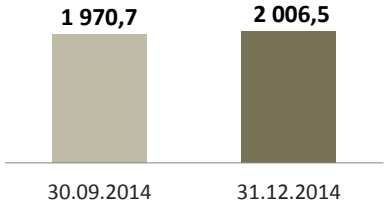
- 0,4 mln PLN nakładów w związku z dokończeniem ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (4Q2014: 29, 3Q2014: 18 lokali).
- Zbycie niezabudowanych nieruchomości gruntowych.
- Na 31.12.2014 w zapasie pozostawało 129 wybudowanych lokali, w tym 23 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

KAPITAŁ WŁASNY
[mln PLN]



- Wzrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (57,5 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (2,1 mln PLN).
- Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-2,1 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom niekontrolującym (1,5 mln PLN).

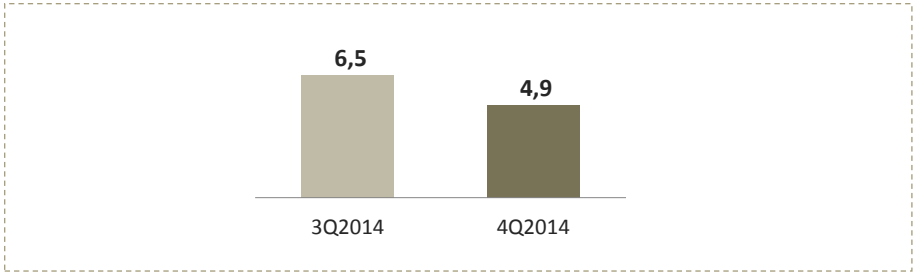
EPRA NNNAV
[mln PLN]



	31.12.2014	30.09.2014
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	**1 947,1**	**1 887,5**
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	48,7	70,2
EPRA NAV	**1 995,8**	**1 957,7**
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	10,7	13,0
EPRA NNNAV	**2 006,5**	**1 970,7**

WSKAŹNIKI DOCHODOWOŚCI NAJMU WG EPRA

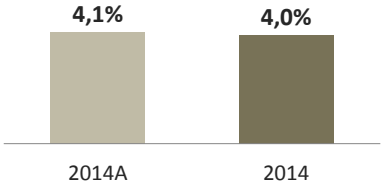
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA
[mln PLN]



	4Q2014	3Q2014
Wynik netto segmentu najem*	**59,4**	**33,9**
Korekty	22,2	0,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*33,3*	*0,2*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*-5,9*	*-*
Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt	*-5,2*	*-*
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	**81,6**	**34,1**
Korekty	-76,7	-27,6
Koszty one - off (restrukturyzacja i prywatyzacja grupy)	*4,1*	*0,6*
Odprawy dla zwalnianych pracowników	*-*	*0,2*
Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych	*-26,0*	*0,8*
Odsetki od wolnych środków pieniężnych	*-0,6*	*-0,4*
Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt	*-4,3*	*-0,2*
Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej	*-58,5*	*-28,6*
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	**4,9**	**6,5**

** Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 4Q: 0,5 mln PLN, 3Q: 6,0 mln PLN, po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 4Q: 1,6 mln PLN, 3Q: 0,7 mln PLN, podatku dochodowego: 4Q: 57,2 mln PLN, 3Q: 27,0 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 4Q: 0,1 mln PLN, 3Q: 0,2 mln PLN*

EPRA NIY **
[mln PLN]



	2014	2014 (3Q)***
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	**1 924,1**	**1 935,4**
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	-514,9	-542,7
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	**1 409,2**	**1 392,7**
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	**55,5**	**57,2**
Korekty	3,0	2,2
Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	*0,1*	*0,1*
Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym niezaliczane do aktywów	*-0,3*	*-0,9*
Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	*0,5*	*0,3*
Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)	*2,7*	*2,7*
Wynik z najmu wg EPRA	**58,5**	**59,4**
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,3	41,8
EPRA NIY	**4,0%**	**4,1%**

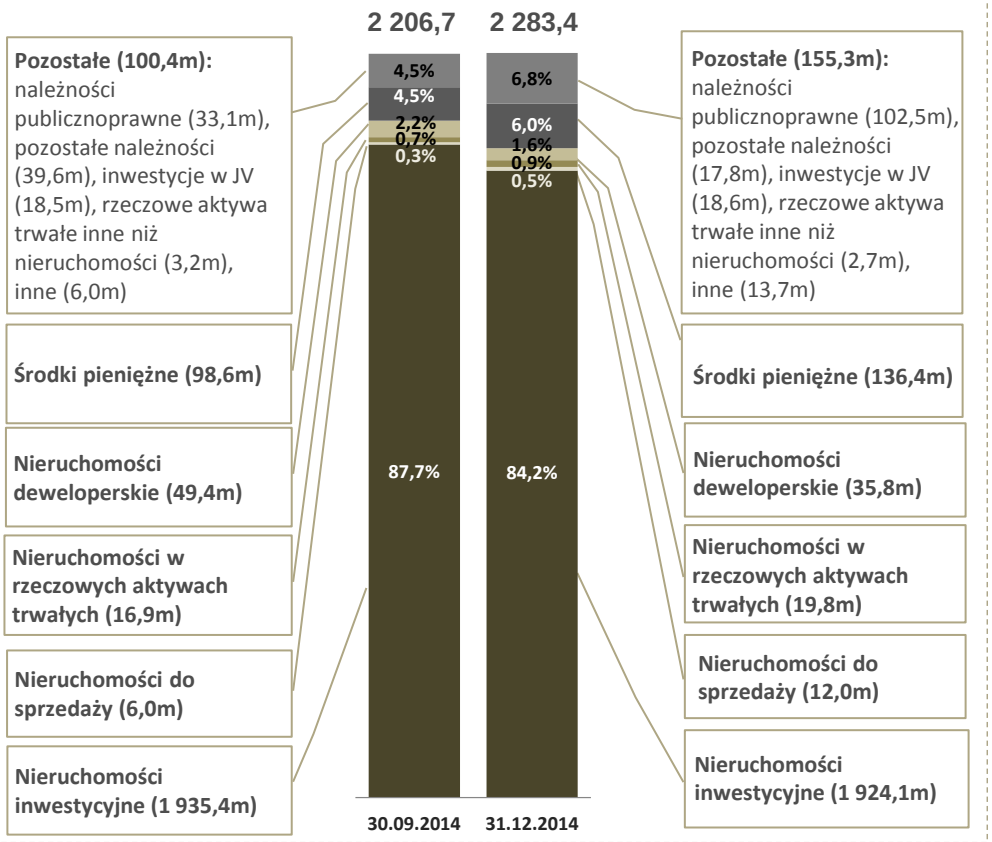
***EPRA Net Initial Yield – liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwane koszty operacyjne nieruchomości (wynik) do wartości rynkowej nieruchomości powiększonej o szacowane koszty transakcyjne;*
**** dla danych porównywalnych 2014 prezentowany jako uroczniony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

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

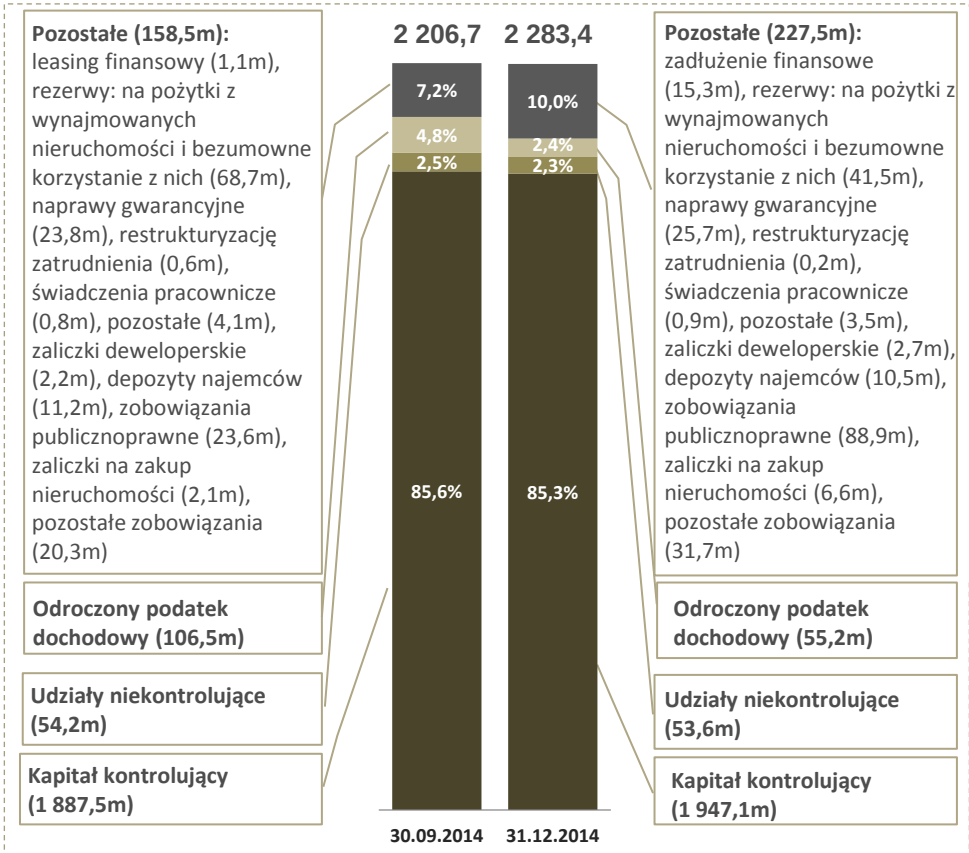
Polski Holding Nieruchomości S.A.

[mln PLN]

AKTYWA

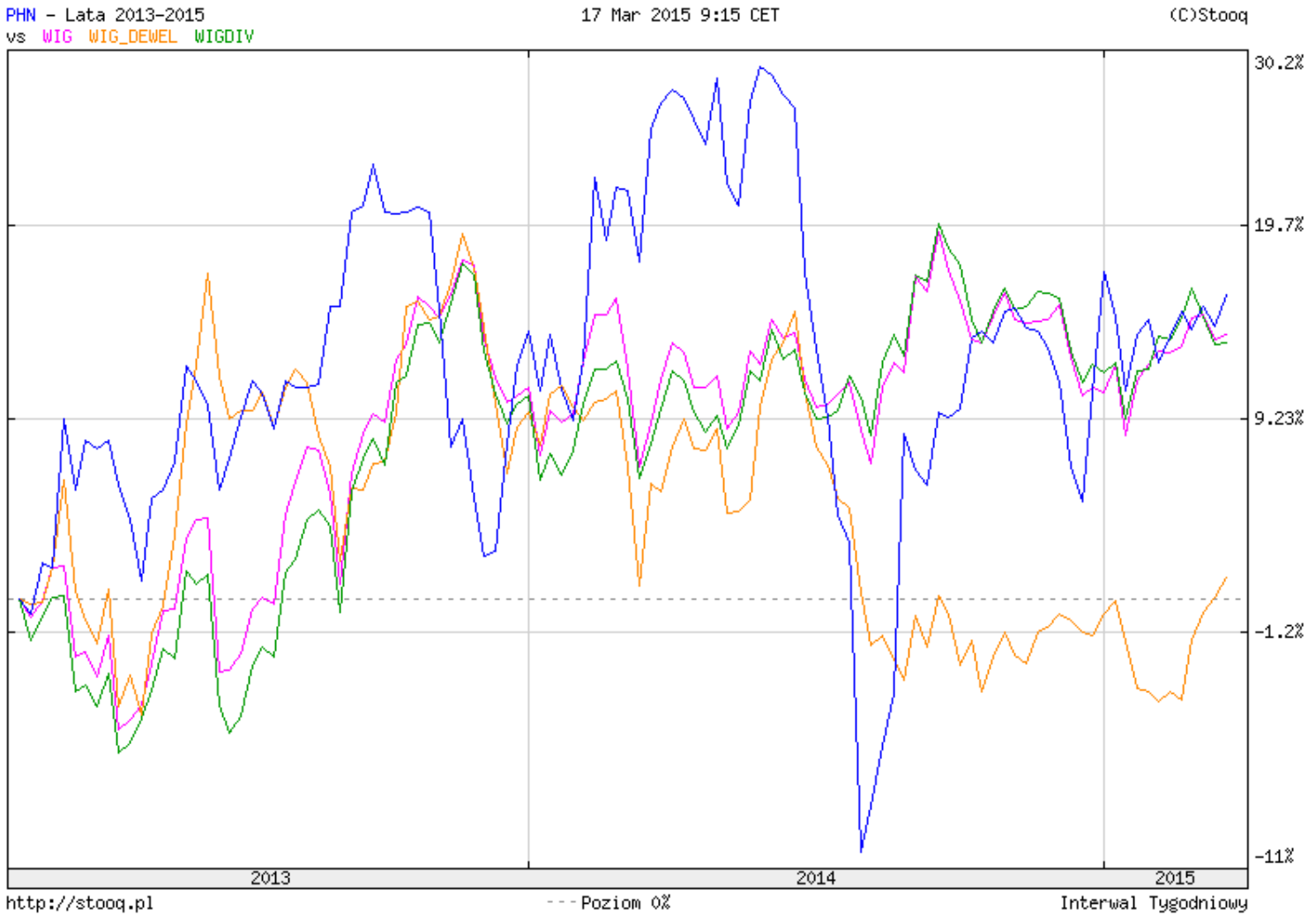


PASYWA



- Zwiększenie sumy bilansowej o 76,7 mln PLN (3,5%), głównie w efekcie należności i zobowiązań z tyt. podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy
- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 16 mln PLN (0,8%)
- Zwiększenie kapitałów kontrolujących o 59,6 mln PLN (3,2%) i zmniejszenie udziałów niekontrolujących o 0,6 mln PLN (1,1%) w efekcie głównie wypracowania zysku netto oraz w niewielkim stopniu zmiany struktury własnościowej
- Zmniejszenie odroczonego podatku dochodowego o 51,3 mln PLN (48,1%) głównie w wyniku podniesienia wartości podatkowej nieruchomości (58,5mln PLN)

WYKRES NOTOWAŃ PHN S.A.



Polski Holding Nieruchomości S.A.

Indeks WIG

Indeks WIG-DEWELOPERZY

Indeks WIG DIV

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

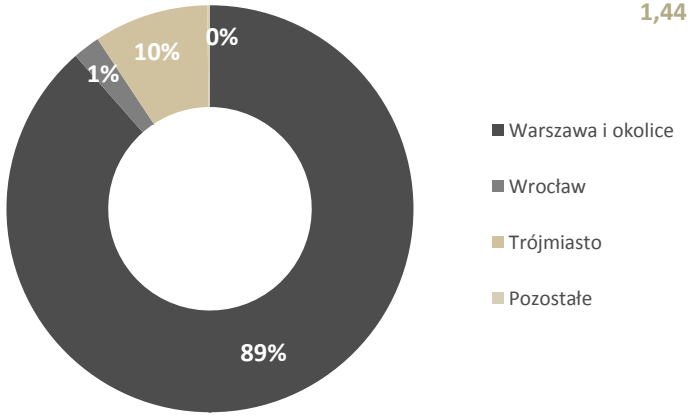
4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2014 R.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

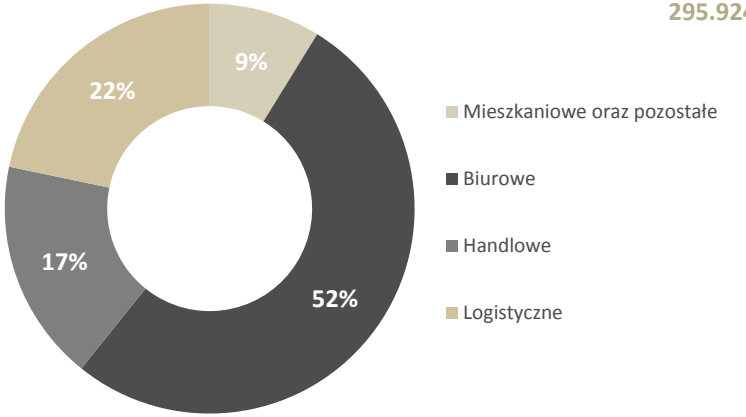
STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI [1]
[% wartości rynkowej [2]]

1,44 mld PLN



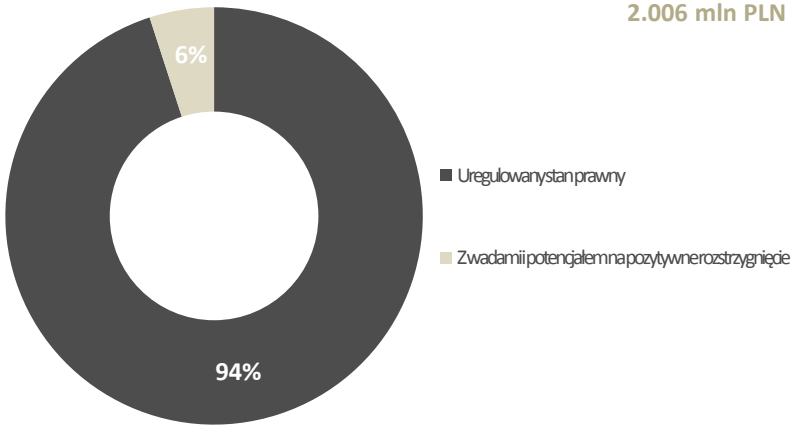
STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GLA [1]
[% całości [2]]

295.924 m²

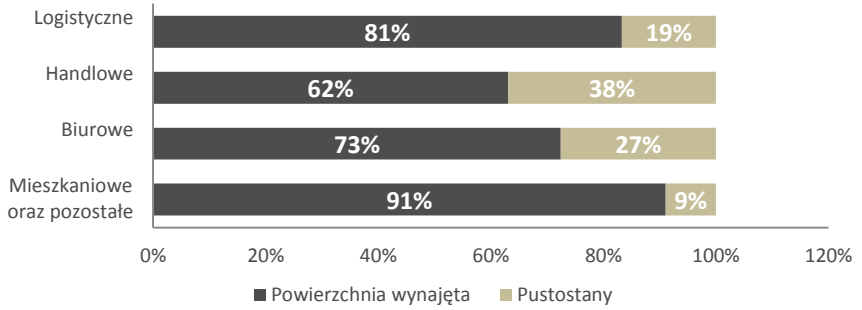


STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG WARTOŚCI RYNKOWEJ
[% całości [2]]

2.006 mln PLN



PUSTOSTANY [1, 2]



Wskaźnik pustostanów na koniec 2014 r. wyniósł 26,1%. Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości, które zgodnie z planami Grupy pozostaną w jej portfelu (c.a. 70 tys. m²) wyniósł 25,3%, jednakże po uwzględnieniu trwającego procesu komercjalizacji projektu Foksal wskaźnik ten wyniósł 20,3%.

[1] Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

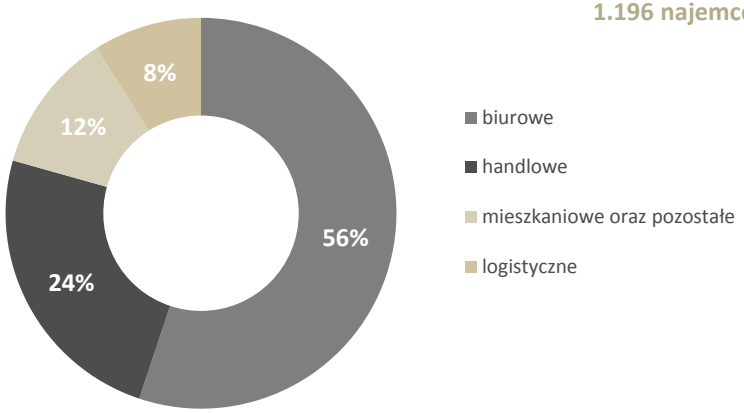
[2] Pozycja nie obejmuje 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

STRUKTURA NAJEMCÓW GRUPY PHN NA 31 GRUDNIA 2014 R.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

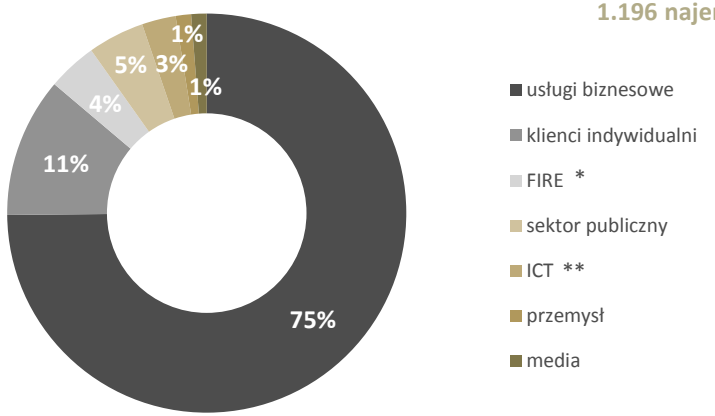
STRUKTURA NAJEMCÓW WG RODZAJU WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI [1]
[% łącznej liczby najemców]

1.196 najemców



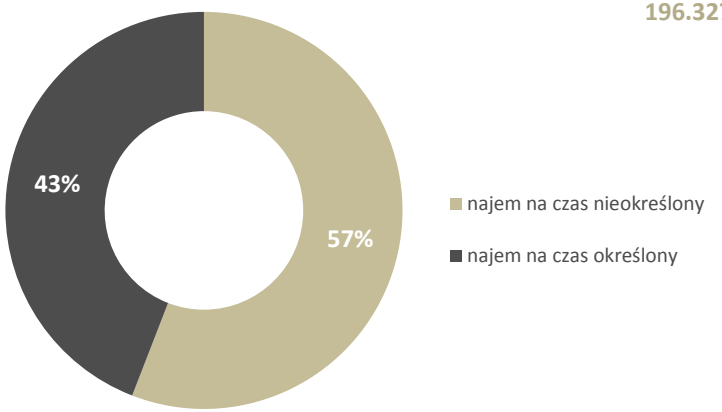
STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG BRANŻY [1]
[% łącznej liczby najemców]

1.196 najemców

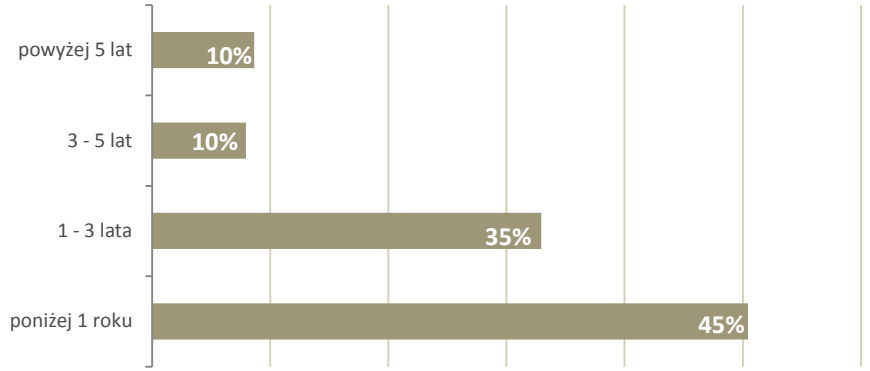


STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [1]
[% GLA]

196.327 m²



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU NAJMU [1]
[% umów zawartych na czas określony]



[1] Pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

* FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate

** ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

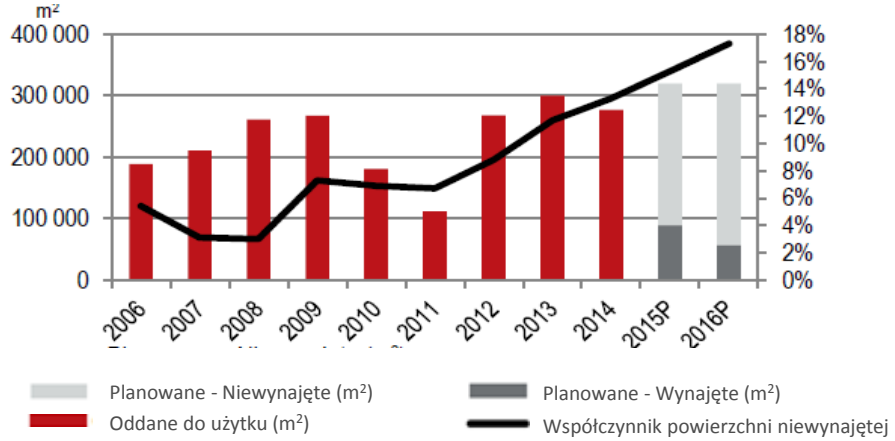
TRENDY RYNKOWE GŁÓWNYCH SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Polski Holding Nieruchomości S.A.

POWIERZCHNIA BIUROWA

- **W 2014 r. zasoby biurowe Warszawy urosły o 277 000 m²** i osiągnęły poziom prawie 4.4 mln m².
- **Sektor publiczny wygenerował 13% całego popytu na biura w 2014 r. w Warszawie**. Jest to sygnał, że staje się on jednym z nowych, istotnych graczy na rynku wynajmu nowoczesnej powierzchni biurowej.
- **Aktywność budowlana deweloperów utrzymuje się na rekordowym poziomie**. W realizacji w Warszawie pozostaje ok. 760 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, a tylko około 19% tej powierzchni jest zabezpieczone umowami pre-let.

Biura oddane do użytku, planowane i współczynnik powierzchni niewynajętej

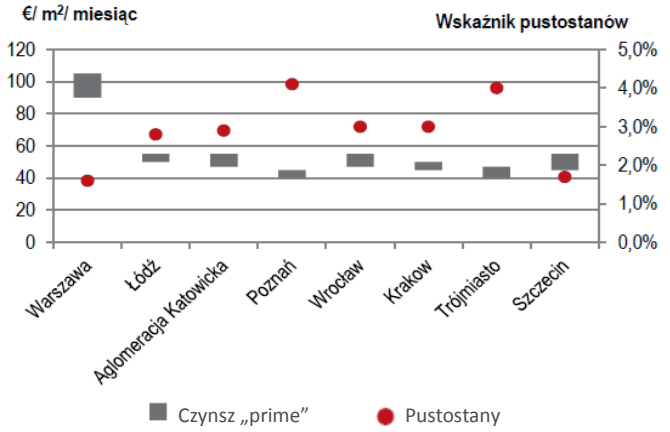


Źródło: JLL, WRF, Q4 2014

POWIERZCHNIA HANDLOWA

- Obecnie **całkowita podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce wynosi 12,4 mln m²**, przy czym dominującym formatem pozostają centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu 8,82 mln m², stanowiąc 71% całkowitej podaży.
- **Cały 2014 r. zamknął się ok. 332 tys. m²** nowej powierzchni w centrach handlowych, **co oznaczało spadek wobec 2013 r.,** kiedy do użytku oddano ok. 466 tys. m².
- **Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych** w sektorze komercyjnych nieruchomości handlowych **wyniosła w 2014 r. 570 mln EUR**.

Czynsze „prime" oraz wskaźnik pustostanów w IV kw. 2014 r.



Źródło: JLL, Q4 2014

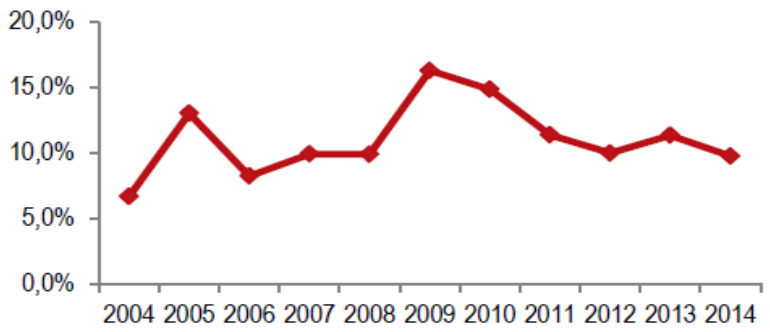
TRENDY RYNKOWE GŁÓWNYCH SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Polski Holding Nieruchomości S.A.

POWIERZCHNIA LOGISTYCZNA

- Ponad 2 mln m² wynajętej powierzchni, pomimo braku spektakularnych nowych inwestycji, **uczyniło 2014 r. rekordowym pod względem popytu**.
- W ciągu 2014 r. **na wysokim poziomie pozostawała aktywność deweloperów**, którzy oddali do użytku ponad 1,02 mln m², co było trzecim najlepszym wynikiem w historii polskiego rynku.
- **Oddana do użytku nowa powierzchnia została bardzo dobrze wchłonięta przez rynek** dzięki rekordowemu poziomowi popytu. Na koniec 2014 r. 834 tys. m² powierzchni logistycznej pozostało niewynajęte, co przełożyło się na **wskaźnik pustostanów na poziomie 9,8% i oznaczało** spadek o 1,6 p.p. wobec stanu na koniec 2013 r.

Wskaźnik pustostanów w latach 2005-2014 (%)

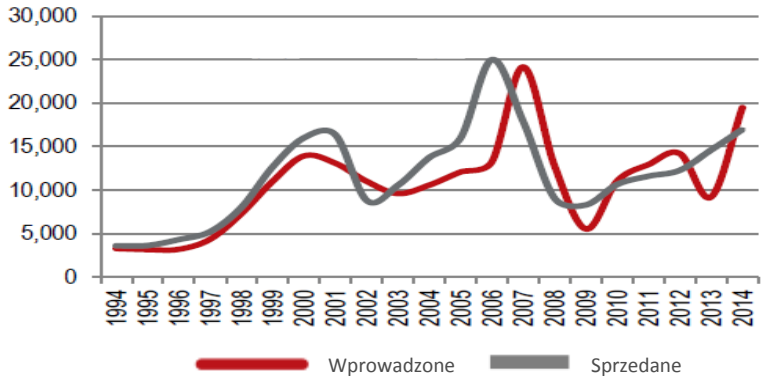


Źródło: JLL, magazyny.pl, 4Q 2014 r.

POWIERZCHNIA MIESZKANIOWA

- IV kwartał 2014 r. **był kolejnym okresem wyjątkowo wysokiej liczby mieszkań sprzedanych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Warszawie** (w IV kwartale 2014 r. deweloperzy sprzedali w Warszawie ok. 4,7 tys. mieszkań tj. o 18% więcej niż w poprzednim).
- Dobra sprzedaż mieszkań w IV kwartale 2014 r. związana była z kilkoma równocześnie występującymi zjawiskami:
  - **korzystniejszym limitem cen** w ramach programu MdM
  - **mobilizacją nabywców** i banków
  - utrzymującą się **aktywnością nabywców „gotówkowych"**
  - **zakupami dokonywanymi w celach inwestycyjnych**

Mieszkania sprzedane, a wprowadzone na rynek 1994 – 2014*



Źródło: JLL/REAS, 4Q 2014

** - Prognoza na 2014 r.*

DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK W 4Q2014

Polski Holding Nieruchomości S.A.

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	46,3	41,7
Koszty działalności	(31,6)	(22,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	**14,7**	**18,9**
Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu	*(0,3)*	*(4,0)*
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	**14,4**	**14,9**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,2)	(8,2)
Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)	*4,1*	*0,9*
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(8,1)	(7,3)
Wynik netto ze sprzedaży	**2,5**	**10,7**
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	**6,3**	**7,6**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(33,3)	(0,2)
Pozostałe przychody	40,9	1,0
Pozostałe koszty	(9,7)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	**0,4**	**8,9**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*33,3*	*0,2*
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*0,0*	*0,2*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*(5,9)*	*0,0*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(26,0)*	*0,8*
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**5,6**	**7,0**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*33,3*	*0,2*
Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu	*(0,3)*	*(4,0)*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*(5,9)*	*0,0*
Amortyzacja	0,2	0,3
EBITDA	**27,7**	**5,4**
Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)	*4,1*	*0,9*
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*0,0*	*0,2*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(26,0)*	*0,8*
Skorygowana EBITDA	**5,8**	**7,3**

- korekty

NAJEM – WYNIK SEGMENTU W 4Q2014

Polski Holding Nieruchomości S.A.

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	30,1	29,6
Koszty działalności	(17,5)	(16,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	**12,6**	**13,6**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,0)	(5,7)
Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)	*4,1*	*0,6*
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(5,1)
Wynik netto ze sprzedaży	**2,6**	**7,9**
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	**6,7**	**8,5**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(33,3)	(0,2)
Pozostałe przychody	40,9	0,9
Pozostałe koszty	(9,7)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	**0,5**	**6,0**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*33,3*	*0,2*
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*-*	*0,2*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*(5,9)*	*-*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(26,0)*	*0,8*
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**6,0**	**7,8**
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	*33,3*	*0,2*
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	*(5,9)*	*-*
Amortyzacja	0,1	0,2
EBITDA	**28,0**	**6,4**
Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)	*4,1*	*0,6*
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	*-*	*0,2*
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	*(26,0)*	*0,8*
Skorygowana EBITDA	**6,1**	**8,0**

- korekty

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU W 4Q2014

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	16,2	11,9
Koszty działalności	(14,0)	(6,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	**2,2**	**5,3**
Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu	*(0,3)*	*(4,0)*
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	**1,9**	**1,3**
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	**1,4**	**4,4**
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	**1,1**	**0,4**
Pozostałe przychody	-	0,1
Pozostałe koszty	-	-
Wynik z działalności operacyjnej	**1,4**	**4,5**
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**1,1**	**0,5**
Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu	*(0,3)*	*(4,0)*
EBITDA	**1,1**	**0,6**
Skorygowana EBITDA	**1,1**	**0,6**

- korekty

POZOSTAŁĄ DZIAŁALNOŚĆ i NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK W 4Q2014

Polski Holding Nieruchomości S.A.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK
[mln PLN]

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,2
Koszty działalności	(0,1)	(0,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	**(0,1)**	**0,0**
Wynik netto ze sprzedaży	**(0,1)**	**0,0**
Wynik z działalności operacyjnej	**(0,1)**	**0,0**
EBITDA	**(0,1)**	**0,0**
Skorygowana EBITDA	**(0,1)**	**0,0**

NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[mln PLN]

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(1,6)
Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)	*-*	*0,3*
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(1,3)
Wynik netto ze sprzedaży	**(1,4)**	**(1,6)**
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	**(1,4)**	**(1,3)**
Wynik z działalności operacyjnej	**(1,4)**	**(1,6)**
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	**(1,4)**	**(1,3)**
Amortyzacja	0,1	**-**
EBITDA	**(1,3)**	**(1,6)**
Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)	*-*	*0,3*
Skorygowana EBITDA	**(1,3)**	**(1,3)**

- 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

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