

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 [m²]:

300.406

▲ + 5,7 %

30.09.2013: **284.284**

Grupa dysponuje łącznie 300.406 m² 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. m².
- 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 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

► FOKSAL CITY

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

PROJEKTY W REALIZACJI:

► WROCŁAW INDUSTRIAL PARK

- GLA: 40 000 m² 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 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

2

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU:

► PHN TOWER (CITY TOWER)

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

► PORT RYBACKI

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

► PARZNIĘW LOGISTIC HUB

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

► LEWANDÓW RETAIL HUB

- łączne GLA: 60 000 m²
- 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 m²
- Rozpoczęcie: 4Q14 (I) / 2Q16 (II)
- Zakończenie: 4Q 2016 / 1Q 2019
- łączny Capex: 270 mln PLN

► WILANOWSKA OFFICE HUB

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

► BARTYCKA RETAIL HUB

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

► LUĆMIERZ RETAIL HUB

- GLA: 40 000 m² (handel)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015
- Zakończenie: 4Q 2016
- Capex: 186 mln PLN

KLUCZOWE DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2014 r.:

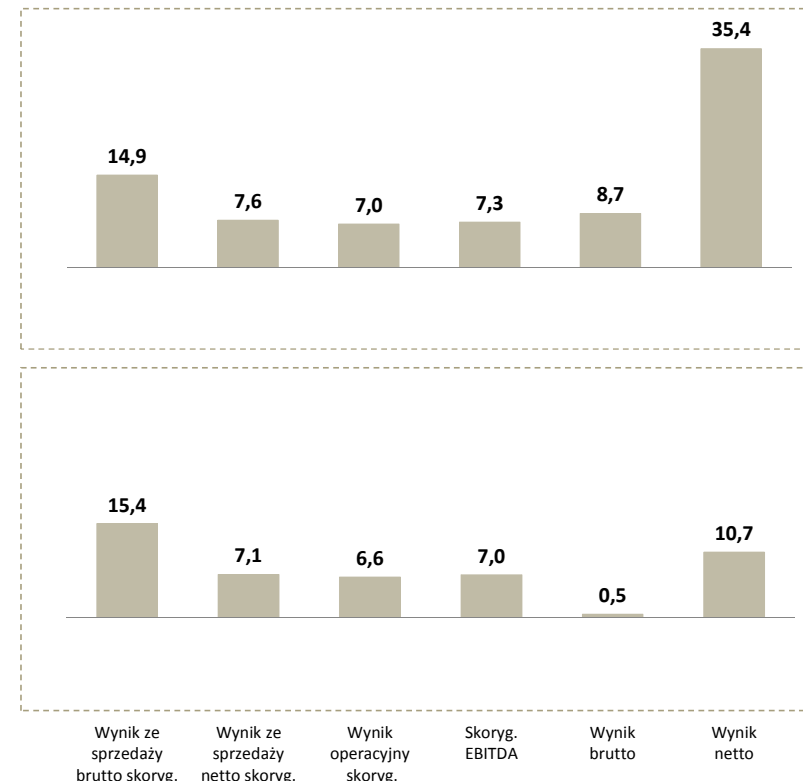
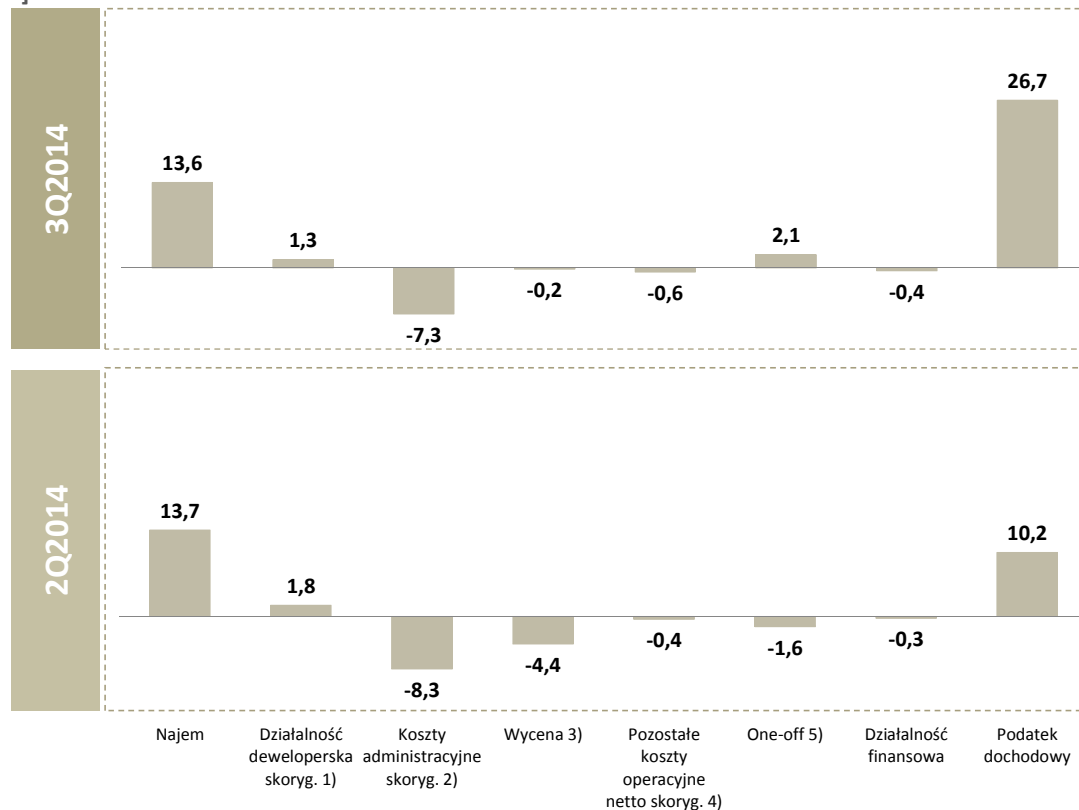
2) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

[mln PLN]

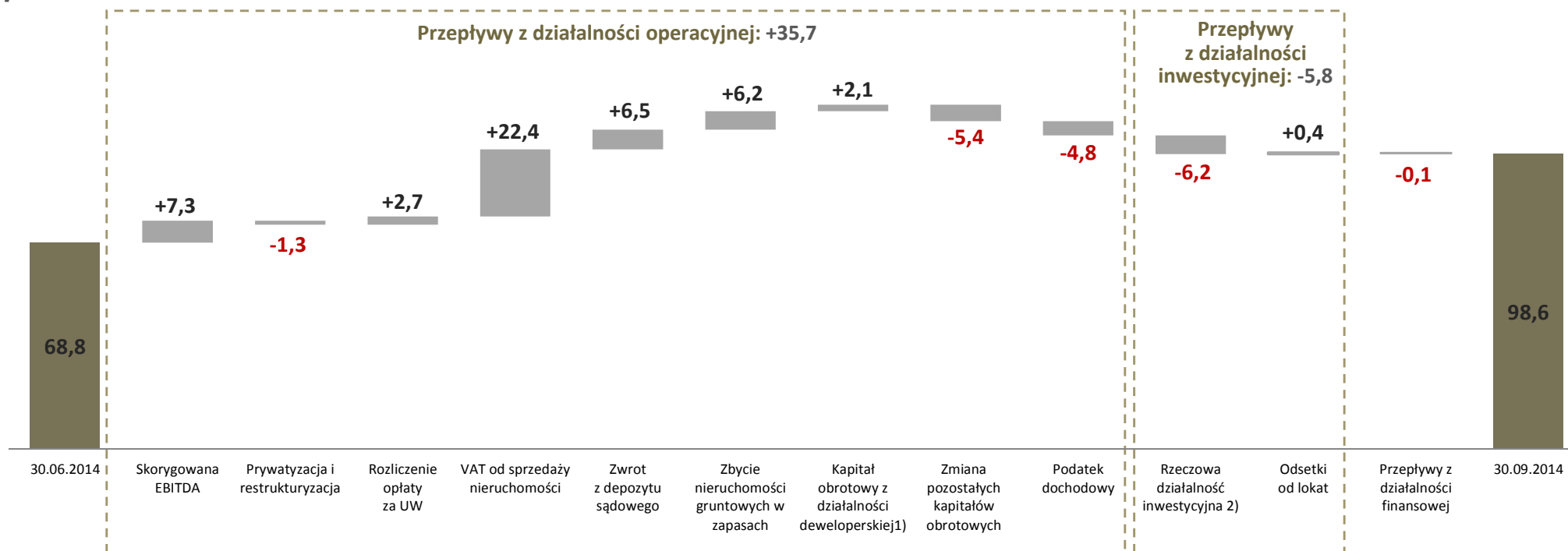


- Stabilny wynik z najmu pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości.
- Niższy wynik z działalności deweloperskiej w efekcie niższej liczby zawieranych umów ostatecznych (3Q: 18 szt. 2Q: 28). Utrzymanie tempa bieżącej sprzedaży mieszkań (3Q: 25 szt., 2Q: 27 szt.).
- Dalsze ograniczenie kosztów 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

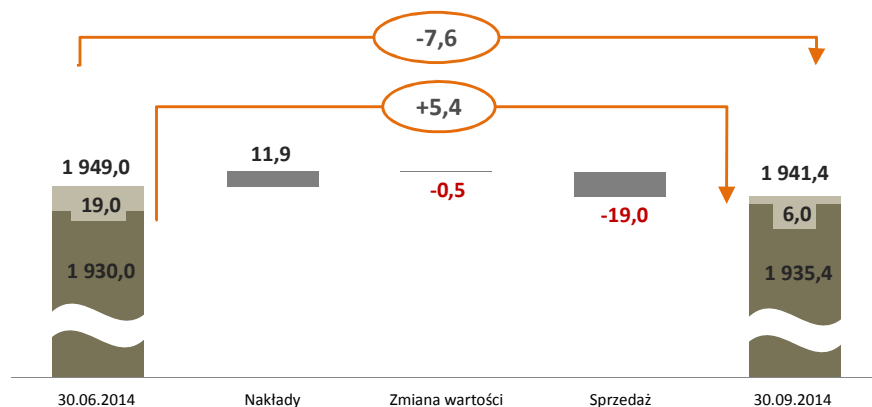
2) netto nakłady, zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

- 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)

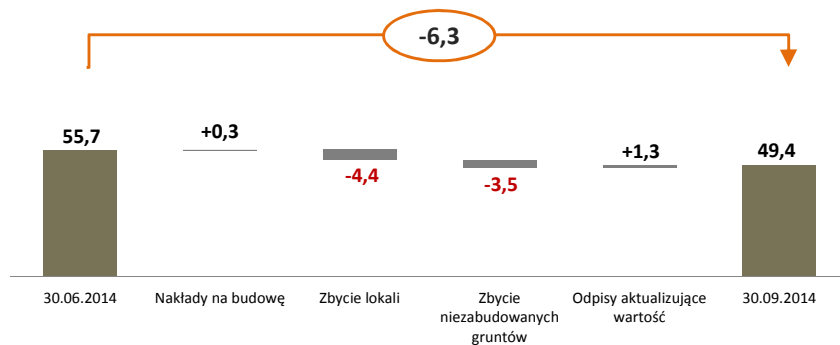
[mln PLN]



- 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]

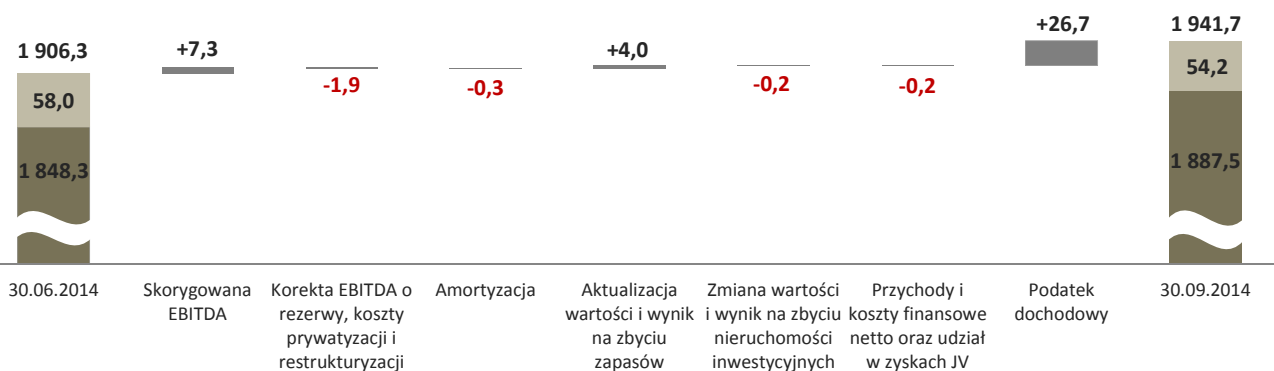


- 0,3 mln PLN nakładów w związku z dokończeniem ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (3Q2014: 18, 2Q2014: 28 lokali).
- Zbycie niezabudowanych nieruchomości gruntowych
- Odwroćenie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

► KAPITAŁ WŁASNY

[mln PLN]

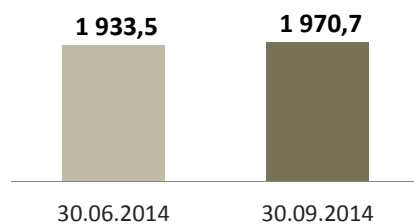
Kapitał ogółem: **35,4 mln PLN (1,9%)**
Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: **39,2 mln PLN (2,1%)**
Udziały niekontrolujące: **-3,8 mln PLN (-6,6%)**



- 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]

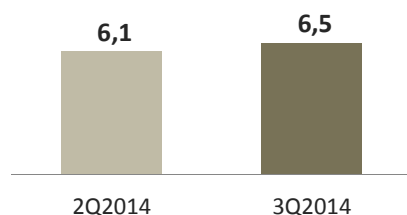


	30.09.2014	30.06.2014
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 887,5	1 848,3
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	70,2	71,4
EPRA NAV	1 957,7	1 919,7
Różnica pomiędzy wartością księgową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

WSKAŹNIKI DOCHODOWOŚCI NAJMU WG EPRA

► Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA *

[mln PLN]

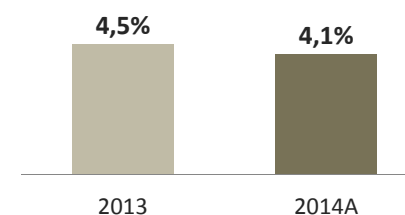


	3Q2014	2Q2014
Wynik netto segmentu najem*	33,9	12,5
Korekty	0,2	3,5
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	0,2	4,4
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-	-0,9
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	34,1	16,0
Korekty	-27,6	-9,9
<i>Koszty one - off (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
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	6,5	6,1

* 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

► EPRA NIY **

[mln PLN]



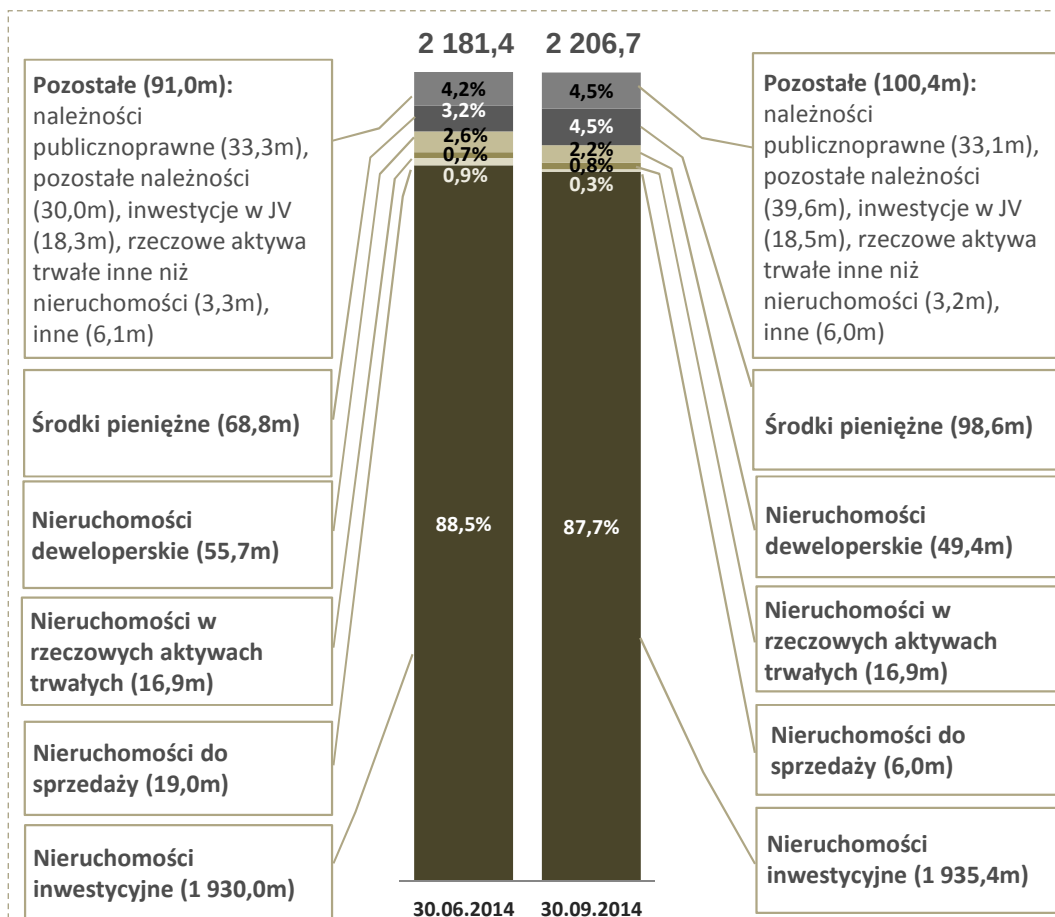
	2014A	2013
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 935,4	1 927,9
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	-542,7	-507,5
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 392,7	1 420,4
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	57,2	72,1
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
Wynik z najmu wg EPRA	59,4	65,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	41,8	42,6
EPRA NIY	4,1%	4,5%

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

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

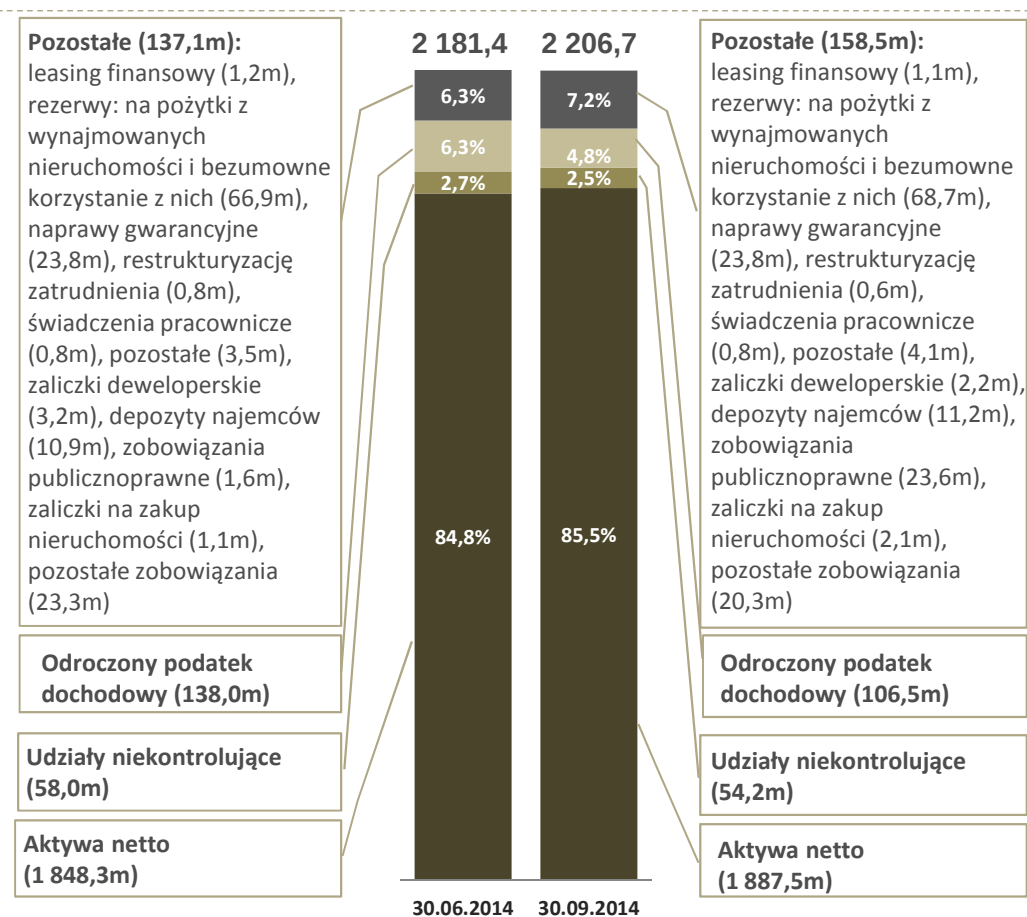
[mln PLN]

► 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

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



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za III kwartał 2014 r.:

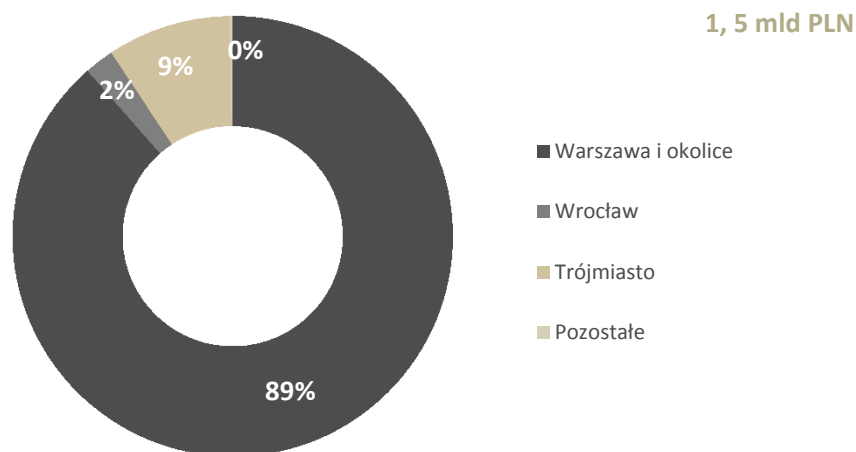
4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



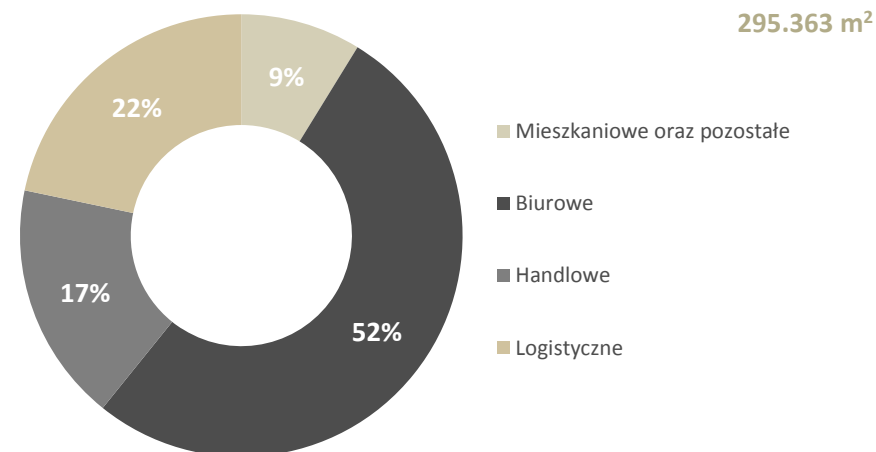
POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 30 WRZEŚNIA 2014 R.

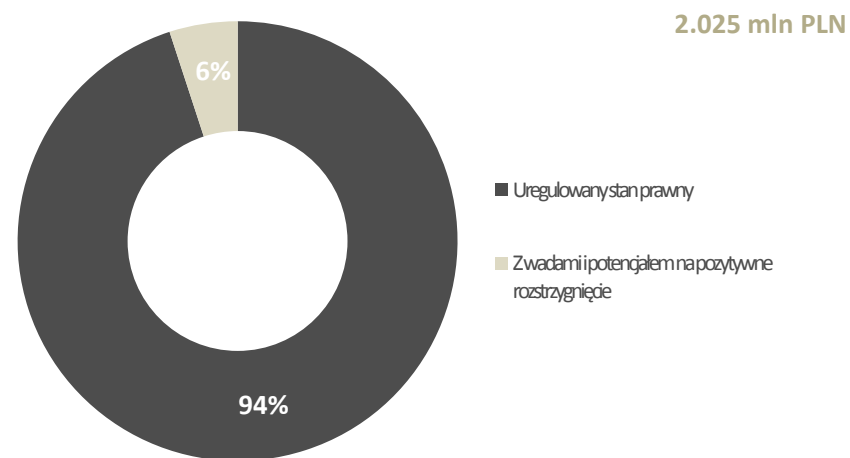
► STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI ¹ [% wartości rynkowej ²]



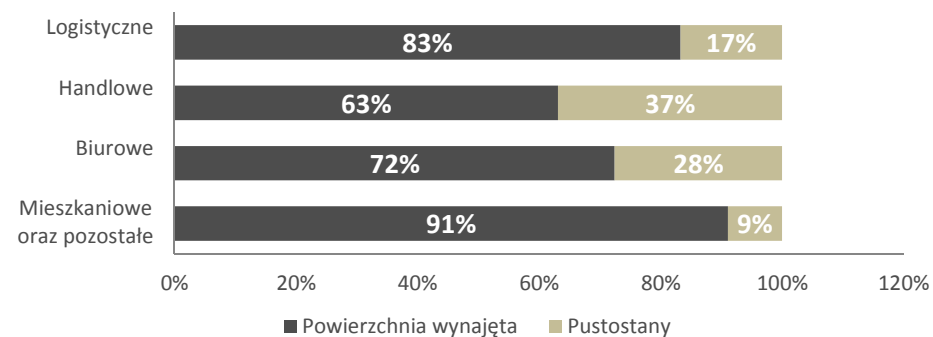
► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GLA ¹ [% całości ²]



► STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG WARTOŚCI RYNKOWEJ ¹ [% całości ²]



► PUSTOSTANY ^{1, 2}



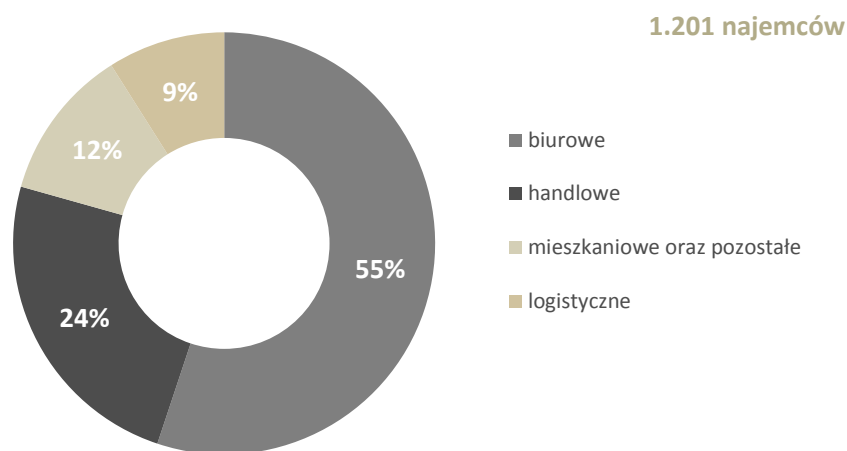
Wskaźnik pustostanów na koniec września 2014 r. wyniósł 25,6%. Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości, które zgodnie z planami Grupy pozostaną w jej portfelu (c.a. 70 tys. m²) wyniósł 25,3%, jednakże po uwzględnieniu trwającego procesu komercjalizacji projektu Foksal wskaźnik ten wyniósł 21,29%.

¹ Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

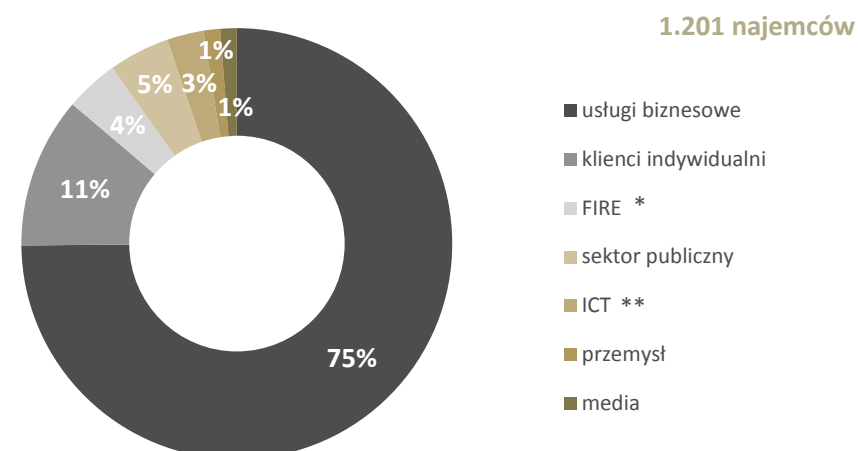
² Pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

STRUKTURA NAJEMCÓW GRUPY PHN NA 30 WRZEŚNIA 2014 R.

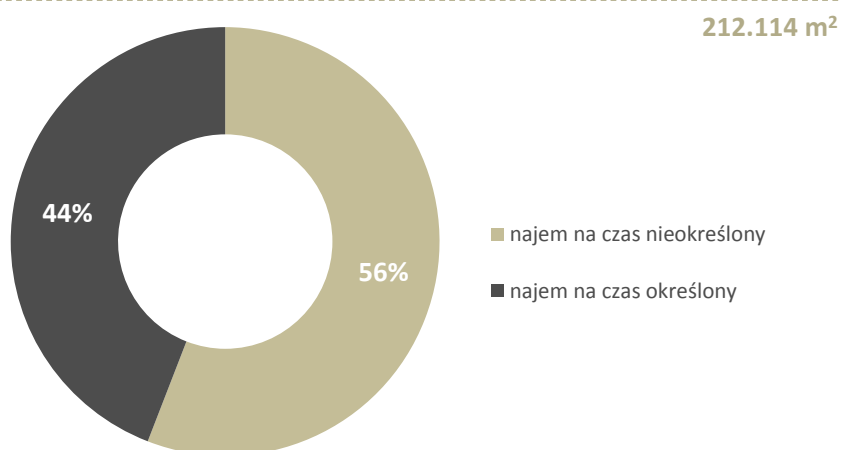
► STRUKTURA NAJEMCÓW WG RODZAJU WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI¹ [% łącznej liczby najemców]



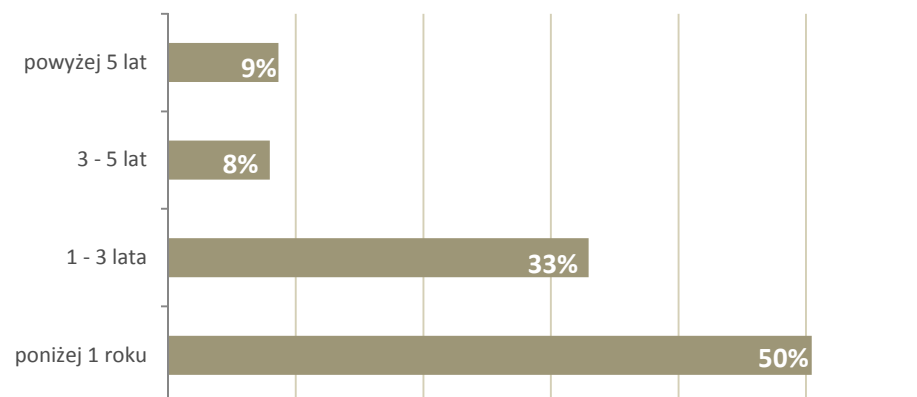
► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG BRANŻY¹ [% łącznej liczby najemców]



► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY¹ [% GLA]



► STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU NAJMU¹ [% umów zawartych na czas określony]



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

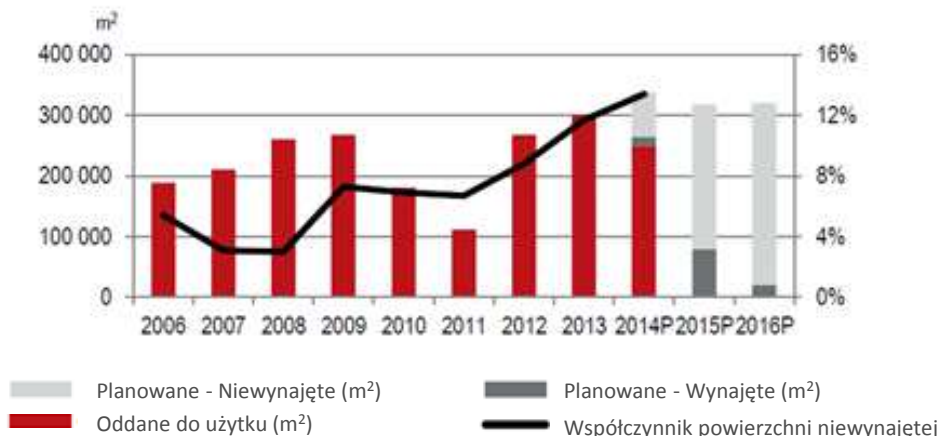
► POWIERZCHNIA BIUROWA

- 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

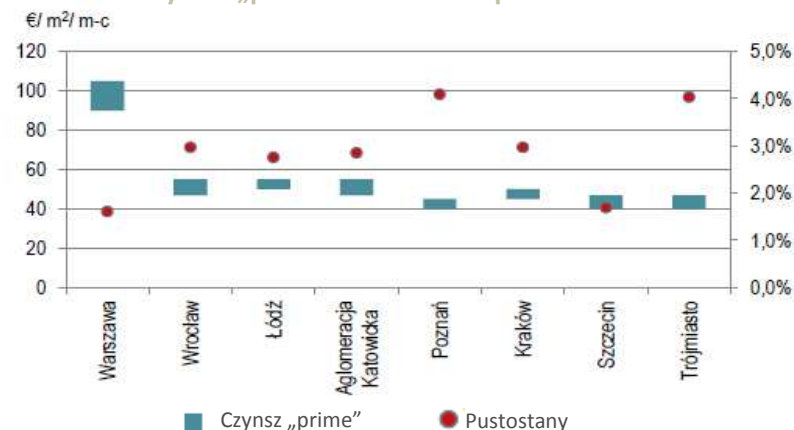
- Na rynku utrzymuje się popyt na lokale handlowe. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i zadawalających obrotach.
- Aglomeracja warszawska jest jedną z najmniej nasyconych powierzchnią handlową wśród ośmiu największych aglomeracji w Polsce.
- W III kwartale 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 ¹



Źródło: JLL, Q3 2014

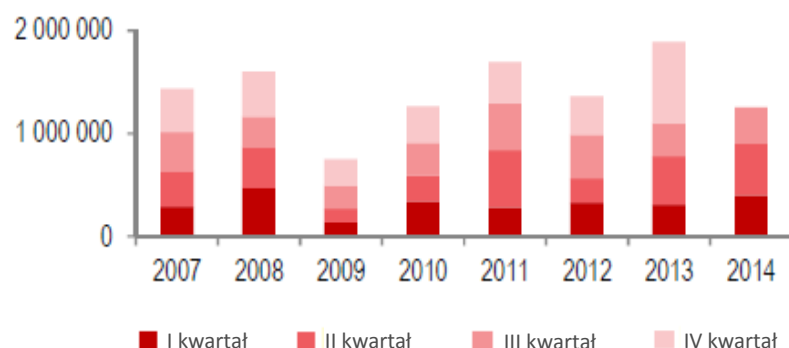
¹ Wskaźniki pustostanów wg stanu na koniec I połowy 2014 r.

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 m². **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 (m²)

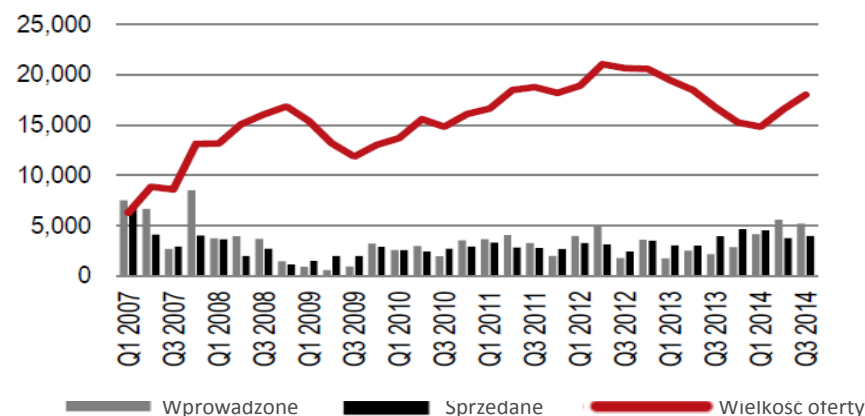


Źródło: JLL, magazyny.pl, 3Q 2014 r.

► 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)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,9	15,4
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(4,0)	-
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	14,9	-
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)
Wynik netto ze sprzedaży	10,7	6,3
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	7,6	7,1
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)
Wynik z działalności operacyjnej	8,9	0,6
<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	-
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	7,0	6,6
<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
EBITDA	5,4	5,4
<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	-
Skorygowana EBITDA	7,3	7,0

- korekty

NAJEM – WYNIK SEGMENTU

[mln PLN]	3Q2014	2Q2014
Przychody ze sprzedaży	29,6	30,0
Koszty działalności	(16,0)	(16,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,6	13,7
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)
Wynik netto ze sprzedaży	7,9	7,2
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	8,5	7,8
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)
Wynik z działalności operacyjnej	6,0	1,5
<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>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	7,8	7,2
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>0,2</i>	<i>4,4</i>
Amortyzacja	0,2	0,4
EBITDA	6,4	6,3
<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>
Skorygowana EBITDA	8,0	7,6

- korekty

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

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

- 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)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	(0,1)
Wynik netto ze sprzedaży	0,0	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	0,0	(0,1)
EBITDA	0,0	(0,1)
Skorygowana EBITDA	0,0	(0,1)

► 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)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,6)	(1,7)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	(1,3)	(1,5)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,6)	(1,7)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(1,3)	(1,5)
EBITDA	(1,6)	(1,7)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,3</i>	<i>0,2</i>
Skorygowana EBITDA	(1,3)	(1,5)

- 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