

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za III kwartał 2013 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja
14 listopada 2013 r.**

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Artur Lebedziński

Członek Rady Nadzorczej
delegowany do sprawowania funkcji
Prezesa Zarządu



Włodzimierz Stasiak

Członek Zarządu ds. finansowych
CFO



- **Główne osiągnięcia w III kwartale 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Grupa PHN w liczbach wg stanu na dzień 30 września 2013 r.

PRZYCHODY Z NAJMU (mln PLN):

31,8

Grupa w III kwartale 2013 r. utrzymała stabilne przychody z najmu: 31,8 mln PLN wobec 34,9 mln PLN w III kwartale 2012 r.

AKTYWA GRUPY (mln PLN):

2.278,8

Na dzień 30 września 2013 r. aktywa Grupy wynosiły 2.278,8 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (83% aktywów)

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO (m²):

284.284

Grupa dysponuje łącznie 284.284 m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY:

148

Na dzień 30 września 2013 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmuje łącznie 148 nieruchomości

ZATRUDNIENIE:

255

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 255 pracowników z 744 na koniec 2011 r.

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE (ha):

1.186

Na dzień 30 września 2013 r. Grupa Kapitałowa PHN dysponuje łącznie 1.186 ha nieruchomości gruntowych



Osiągnięcia Grupy PHN w III kwartale 2013 r. (1/3)

- ✓ Systematyczna poprawa efektywności ekonomicznej, której miarą jest **wzrost zysku z najmu o ponad 5% oraz ponad jednokrotny wzrost zysku ze sprzedaży netto** za okres trzech kwartałów 2013 r. w stosunku do okresu porównawczego (z 14,2 mln PLN do 30,1 mln PLN). Osiągnięte wyniki są efektem:
 - kontynuacji restrukturyzacji zatrudnienia
 - centralizacji funkcji zarządzania
 - realizacji strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości
 - przebudowy portfela nieruchomości
- ✓ Grupa w okresie trzech kwartałów 2013 r. wypracowała **dodatni wynik finansowy na poziomie 69,2 mln PLN** w porównaniu do poniesionej w analizowanym okresie roku poprzedniego straty na poziomie 142,9 mln PLN.
- ✓ **Utrzymano tendencję spadkową kosztów administracyjnych w okresie trzech kwartałów 2013 r. aż o 8,1 mln PLN (r/r)**(niższe koszty restrukturyzacji Grupy oraz wydatki związane z IPO).
- ✓ W konsekwencji poprawa **EBITDA* o 16,2 mln PLN (r/r) i skorygowanej EBITDA** o 4,8 mln PLN (r/r)**.
- ✓ W sierpniu 2013 r. Spółka Intraco S.A. wniosła do Spółki Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo – akcyjna aportem **przedsiębiorstwo obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej**.



* EBITDA – wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych i zapasach

** skorygowana EBITDA – EBITDA skorygowana o koszty typu one-off tj. koszty IPO, tworzenia i restrukturyzacji Grupy, koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości

Osiągnięcia Grupy PHN w III kwartale 2013 r. (2/3)

- ✓ **Kontynuowany z sukcesem proces dezinwestycji** - zawarte dwie umowy przyrzeczone oraz trzy umowy przedwstępne na zbycie następujących nieruchomości:

- Łagów – zawarta umowa przedwstępna
- Humańska – zawarta umowa przedwstępna
- Lektykarska – zawarta umowa przyrzeczona
- Farbiarska – zawarta umowa przyrzeczona
- Parzniew – zawarta umowa przedwstępna

Wszystkie nieruchomości sprzedawane są powyżej ich wartości księgowej. Środki ze sprzedaży nieruchomości mogą zostać przeznaczone na akwizycję nieruchomości komercyjnych.

- ✓ We wrześniu 2013 r. ogłoszone zostało **postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy kompletnych robót dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Domaniewskiej 37C** w Warszawie oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu. Zakończenie inwestycji planowane jest na trzeci kwartał 2015 r. Projekt jest skomercjalizowany w około 45%. Zgodnie z umową zawartą we wrześniu 2012 r. z Poczta Polska S.A. docelowo wprowadzi się do nowopowstałego biurowca przy ul. Domaniewskiej 37C w 2015 r., wynajmując do tego czasu powierzchnię w biurowcu INTRACO przy ulicy Stawki 2.
- ✓ W trzecim kwartale 2013 r. kontynuowana była realizacja projektów Foksal i Rakowiecka, na których budowę poniesiono 11,0 mln PLN nakładów.
- ✓ Ponadto prowadzone były **prace przygotowawcze dla kolejnych 9 projektów**. Dla projektów Dalmor (Port Rybacki), Parzniew i Lućmierz kontynuowano działania zmierzające do pozyskania partnerów do wspólnego przedsięwzięcia. Prowadzone były dalsze **prace zmierzające do uzbrojenia terenu na warszawskim Lewandowie, w Lućmierz i na łódzkiej Retkini**, dzięki którym możliwe będzie sfinalizowanie rozmów z potencjalnymi partnerami i klientami.



Osiągnięcia Grupy PHN w III kwartale 2013 r. (3/3)

- ✓ We wrześniu 2013 r. Grupa PHN przyjęła **nową Strategię Zarządzania Markami Produktowymi** mającą na celu uporządkowanie portfela nieruchomości. W efekcie po wydzieleniu dwóch grup nieruchomości (nowe projekty inwestycyjne oraz najlepsze istniejące nieruchomości) powstały dwie marki produktowe. **Podział realizowanych inwestycji na „CITY” oraz „HUB”** pozwoli na precyzyjne dotarcie do kluczowych grup najemców oraz podkreślenie walorów poszczególnych segmentów nieruchomości.

Marka „CITY” obejmuje inwestycje skierowane do najemców poszukujących powierzchni biurowej w centralnych, atrakcyjnych lokalizacjach. Tę grupę nieruchomości wyróżnia przede wszystkim wysoka jakość materiałów wykończeniowych, doskonała ekspozycja oraz prestiżowe otoczenie.

Marka „HUB” charakteryzuje obiekty biurowe, logistyczne i handlowe przygotowane z myślą o najemcach poszukujących wysokiego standardu i funkcjonalnych rozwiązań. Ich wyróżnikiem jest wysoka jakość, przyjazna, inspirująca do działania atmosfera oraz dobre skomunikowanie z centrum miasta i głównymi trasami wylotowymi.



- ✓ We wrześniu 2013 r. **dopuszczonych do obrotu zostało 1.107.223 akcji serii C** związanych z I etapem wymiany akcji pracowniczych. W efekcie dopuszczenia przedmiotowych akcji serii C, w obrocie giełdowym znalazło się 44.491.226 akcji PHN S.A. Wspólnie z Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A. Spółka uruchomiła kolejny etap procesu, tak aby Posiadacze Warrantów oraz akcji Spółek WHN S.A. i Intraco S.A. lub udziałów w Budexpo Sp. z o.o. mogli nabyć akcje serii C Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. i swobodnie nimi dysponować jeszcze w tym roku kalendarzowym.



Osiągnięcia Grupy PHN po dniu bilansowym (1/2)

- ✓ Grupa z powodzeniem kontynuowała proces zmiany struktury:
 - W październiku 2013 r. **Warszawski Holding Nieruchomości S.A.** wniosła aportem do spółki **Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna S.K.A.** **prawa własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego i prawa własności posadowionych na nich budynków**, w tym m.in. w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 36, ul. Polnej 48 ul. Wilanowskiej 372 i przy ul. Domaniewskiej 37C, Lewandów na warszawskiej Białolece, Firoga w Gdańsku, Psie Pole we Wrocławiu, Parzniew koło Warszawy, Lućmierz koło Łodzi oraz Łagów koło Zielonej Góry. **Łączna wartość aportu to 611 mln PLN brutto.**
 - W październiku 2013 r. **Budexpo Sp. z o.o.** wniosło aportem do spółki **Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna S.K.A.** **prawa użytkowania wieczystego nieruchomości** położonej w Warszawie przy ulicy Bartyckiej 26 oraz własności 25 budynków na niej posadowionych. **Łączna wartość aportu to 90 mln PLN.**
 - Na przełomie października i listopada 2013 r. Grupa zawarła szereg umów sprzedaży skutkujących zbyciem przez **Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna S.K.A.** **wybranych nieruchomości do spółek celowych.**
- ✓ W konsekwencji zmiany struktury Grupy (aport Intraco S.A., aport WHN S.A. i aport Budexpo Sp. z o.o.) zdaniem spółki **zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 78,3 mln PLN** w odniesieniu do nieruchomości zbytych przez Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna w związku ze zwiększeniem ich wartości podatkowej. W czwartym kwartale 2013 r. planowane jest zbycie pozostałych nieruchomości, dla których Grupa na dzień 30 września 2013 r. miała zawiązaną rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 28,8 mln PLN.
- ✓ W październiku 2013 r. PHN S.A. **zawarł umowy dotyczące zamiaru realizacji inwestycji przy ul. Świętokrzyskiej 36 z Grupą Hochtief** - Umowę o wspólnym przedsięwzięciu dotyczącą Projektu Świętokrzyska (*„Joint Venture Agreement relating to the Świętokrzyska Project”*) z Project Development Poland 3 B.V. z Grupy Hochtief oraz Umowy deweloperskie dla fazy a i fazy b (*„Development Management Agreement”*) z Hochtief Development Poland Sp. z o.o. Realizacja projektu ma na celu uzyskanie najwyższej klasy obiektu, który zapewni stabilne źródło przychodów w perspektywie długoterminowej.



Osiągnięcia Grupy PHN po dniu bilansowym (2/2)

- ✓ W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku października 2013 r. **weszła w życie kolejna umowa najmu, obecnie wynajęta łącznie powierzchnia to ponad 13,5 tys. m².**
- ✓ W październiku 2013 r. spółki należące do Grupy Kapitałowej: Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Budexpo Sp. z o.o. oraz Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna S.K.A. zawarły z General Property Sp. z o.o. **umowę dotyczącą zlecenia świadczenia usług w zakresie utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami pozostającymi w portfolio Grupy.** Zawarta Umowa ma na celu zoptymalizowanie działań administrowania i utrzymania technicznego nieruchomości poprzez urynkowanie tych usług. Umowa będzie skutkować zmianą struktury zarządzania, zmniejszeniem zatrudnienia w Grupie o 26 etaty oraz kilkumilionowymi oszczędnościami w perspektywie 40 miesięcy w obszarze utrzymania nieruchomości. Umowa kończy jeden z etapów zwiększania efektywności operacyjnej Grupy. Obecnie trwają prace nad planowaną realizacją kolejnego etapu obejmującego obszar księgowy i kadrowo-płacowy.



Realizacja celów strategicznych

	REALIZACJA	CELE
A Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	▪ Rozpoczęty proces zmiany struktury Grupy: aport przedsiębiorstwa Intraco (14.08.2013) oraz aporty wybranych nieruchomości ze spółek WHN i Budexpo (01.10.2013) do PHN SKA oraz ich dalsza alokacja do spółek celowych (30.10.2013 – 06.11.2013)	▪ Dostosowanie struktury Grupy do potrzeb biznesowych i standardu rynkowego oraz alokacja nieruchomości z potencjałem deweloperskim do spółek projektowych (SPV) w celu stworzenie zdolności dywidendowej.
B Redukcja korporacyjnych kosztów stałych	▪ Zoptymalizowanie struktury korporacyjnej ze zcentralizowanymi funkcjami na poziomie holdingu. Zmniejszenie zatrudnienia z 872 na 31 grudnia 2011 r. do 255 pracowników na 30 września 2013 r.	▪ Dalsza poprawa efektywności operacyjnej poprzez zmniejszenie liczby zatrudnionych pracowników do ogólnej liczby blisko 100 na przestrzeni 3-4 lat.
C Aktywne zarządzanie zasobami – wzrost zysku operacyjnego netto	▪ 5% wzrost zysku brutto z najmu z 52,6 mln PLN narastająco w III Q 2012 r. do 55,4 mln PLN narastająco w III Q 2013 r. (o 2,8 mln PLN r/r).	▪ Przedłużanie umów najmu zgodnie z tendencjami rynkowymi, zmniejszenie ilości niewynajętych powierzchni i rozliczanie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych wynajętej powierzchni przez najemców.
D Sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością	▪ Podpisane pierwsze umowy: 2 umowy przyręczone oraz 3 umowy przedwstępne na sprzedaż nieruchomości z portfela Grupy. Obecnie trwają negocjacje warunków transakcji dla 6 nieruchomości oraz rozpoczęto postępowanie na zbycie 3 kolejnych.	▪ Optymalizacja struktury portfela poprzez sprzedaż ponad 90 aktywów niezwiązanych z działalnością podstawową – łączna wartość tych aktywów ok. 0,7 mld PLN (sprzedaż połowy aktywów w ciągu 3-4 lat, a całość w ciągu 6-7 lat).

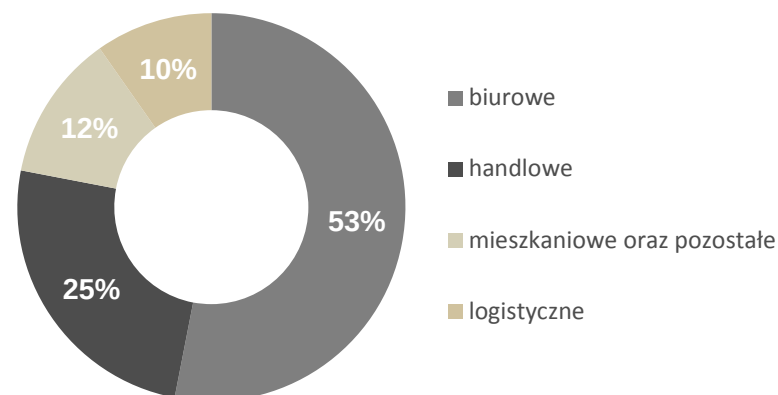


Struktura najemców Grupy PHN wg stanu na 30 września 2013 r.

Struktura najemców wg rodzaju wynajmowanej powierzchni

% łącznej liczby najemców *

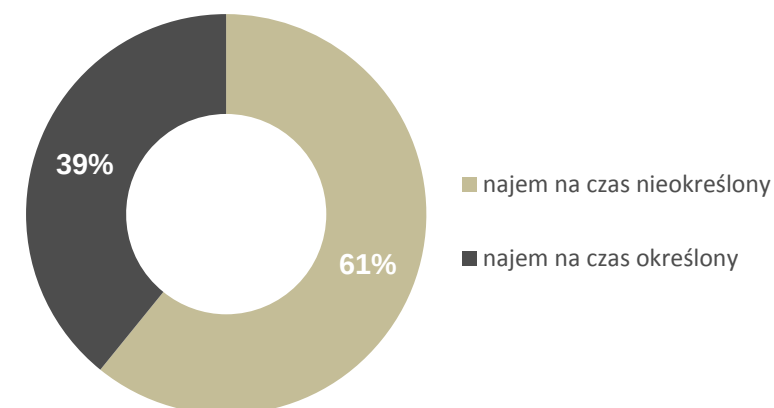
1.239 najemców



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców wg okresu trwania umowy

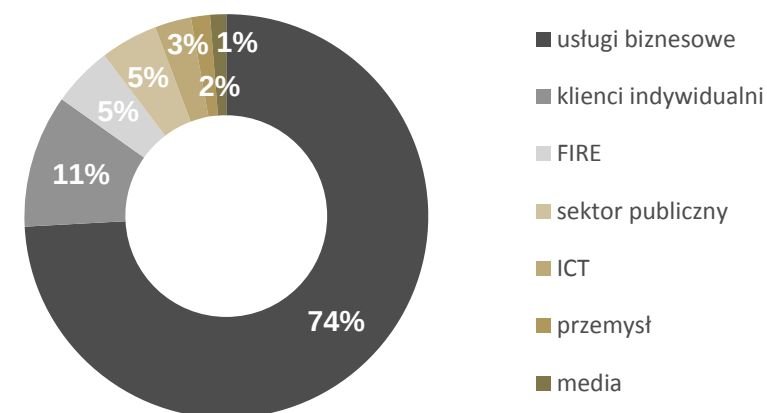
% GLA



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców wg branży

% łącznej liczby najemców *

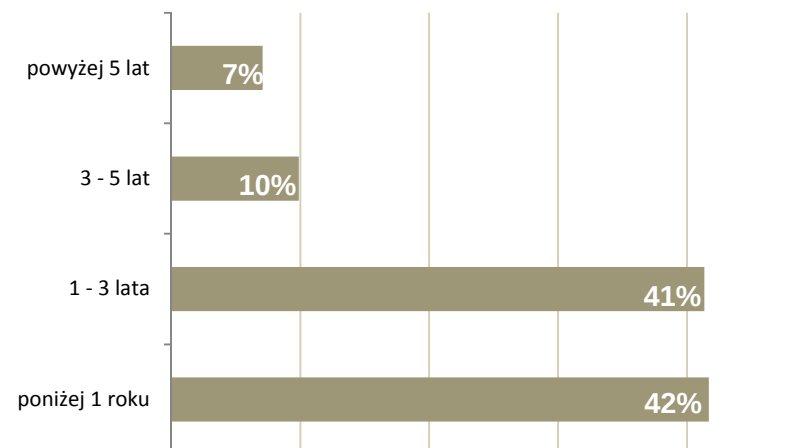


FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate

ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

Struktura najemców wg okresu najmu

% umów zawartych na czas określony



- Główne osiągnięcia w III kwartale 2013 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



Otoczenie rynkowe i perspektywy rozwoju

- W III kwartale 2013 r. **zarejestrowano delikatny spadek aktywności najemców na rynkach biurowych w Europie** (o 6% w stosunku do II kwartału oraz o 9% w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym). Aktywność najemców spadła zarówno w Europie Zachodniej (o 6%), jak i Europie Środkowo - Wschodniej (o 5%). *(Jones Lang LaSalle „European Office Property Clock Q3 2013”)*
- Stawki czynszu dla najlepszych powierzchni biurowych w Europie **ogółem nie utrzymały tendencji wzrostowej rejestrowanej na początku roku**. *(Jones Lang LaSalle „European Office Property Clock Q3 2013”)*
- Czynsze za najbardziej prestiżowe obiekty biurowe w Warszawie są najwyższe w Europie Środkowo-Wschodniej, a jednocześnie wyższe niż w Berlinie, Kopenhadze czy Lyonie. *(Jones Lang LaSalle „European Office Property Clock Q3 2013”)*
- Eksperci Jones Lang LaSalle spodziewają się, że **sytuacja na europejskim rynku najmu będzie się poprawiać, pomimo nadal ostrożnej postawy najemców**. Poprawie tej sprzyjać będą coraz lepsze nastroje inwestorów oraz prognozowany wzrost ekonomiczny w nadchodzących latach. *(Jones Lang LaSalle „European Office Property Clock Q3 2013”)*
- **Warszawa pozostaje jednym z najbardziej aktywnych rynków biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej**, zarówno w obszarze popytu, jak i podaży. Aktywność deweloperów utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. *(Jones Lang LaSalle „European Office Property Clock Q3 2013”)*



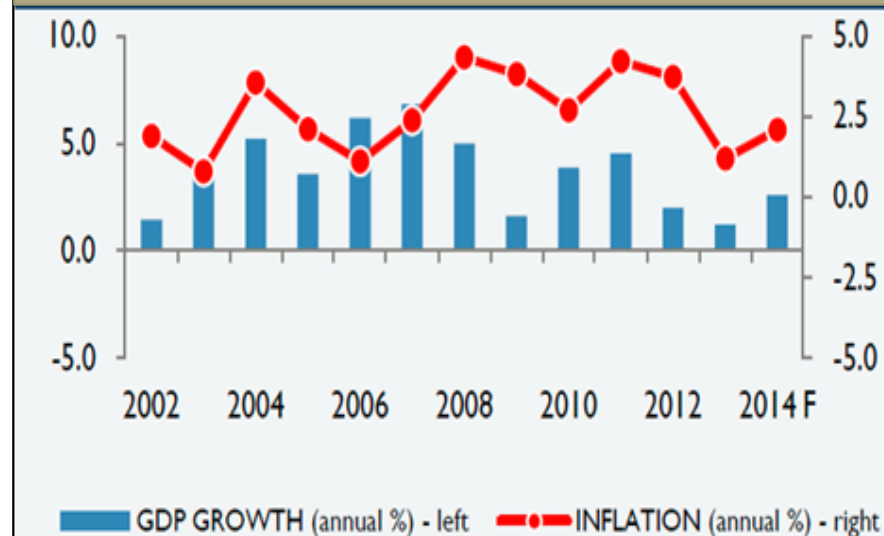
Sytuacja makroekonomiczna Polski

Wskaźniki ekonomiczne

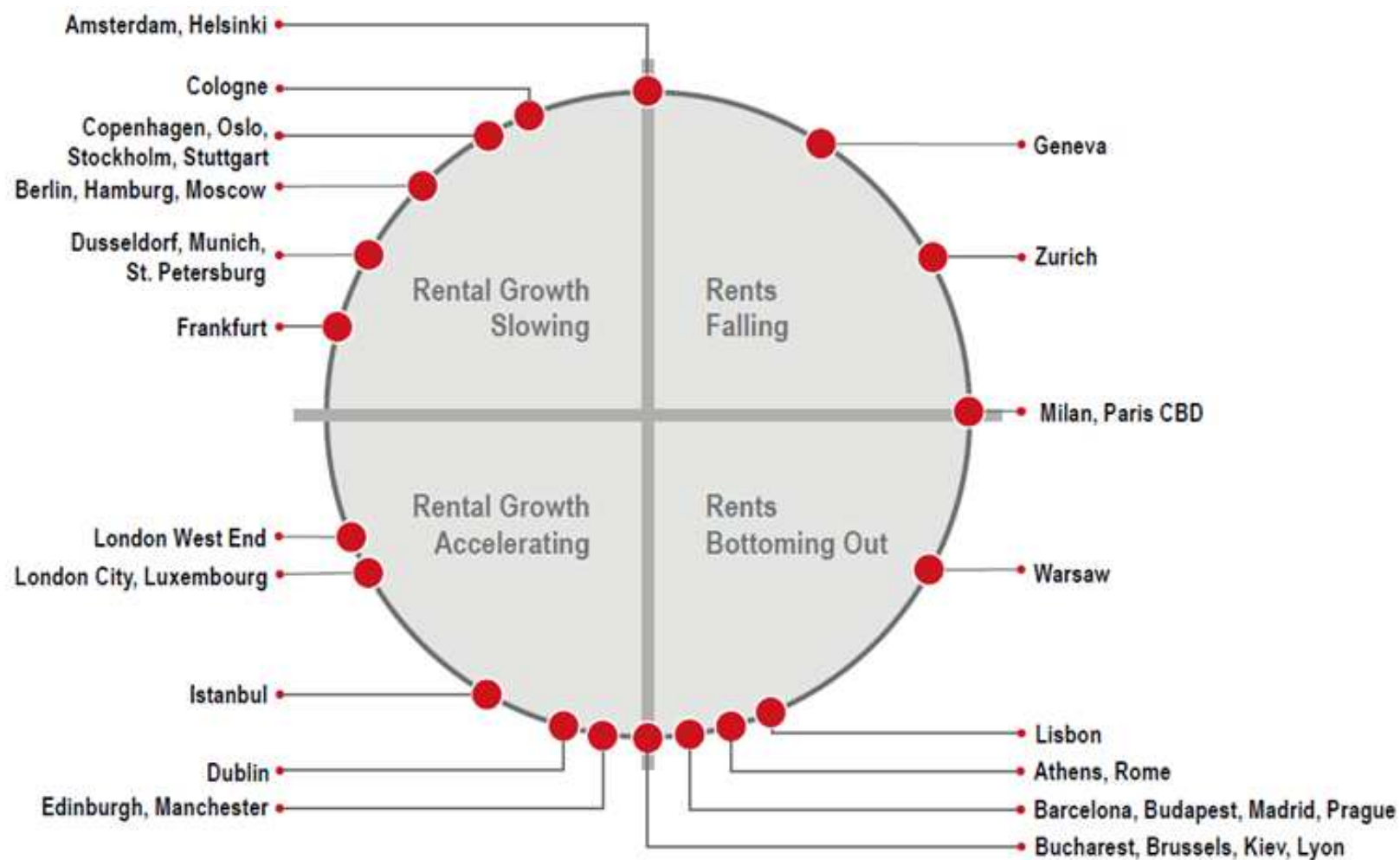
ECONOMIC INDICATORS*	2010	2011	2012	2013 ^F	2014 ^F
GDP growth	3.9	4.5	2.0	1.2	2.6
Consumer spending	3.1	2.6	0.8	0.6	2.0
Industrial production	10.4	6.9	1.8	1.1	3.9
Investment	-0.4	8.2	-1.0	-1.6	3.1
Unemployment rate (%)	12.1	12.4	12.8	13.6	13.5
Inflation	2.7	4.2	3.7	1.2	2.4
PLZ/€ (average)	3.99	4.12	4.19	4.19	4.03
PLZ/US\$ (average)	3.02	2.96	3.26	3.23	3.26
Interest rates: 3-month (%)	3.7	4.3	4.7	2.9	3.4
Interest rates 10-year (%)	5.8	6.0	5.0	3.7	4.3

NOTE: *annual % growth rate unless otherwise indicated. E estimate F forecast
Source: Oxford Economics Ltd. and Consensus Economics Inc

Aktywność ekonomiczna



Relatywne położenie poszczególnych rynków w Europie w kolejnych fazach cyklu zmiany stawek najmu dla najlepszej powierzchni biurowych



Source: Jones Lang LaSalle IP, October 2013



Rynek nieruchomości biurowych - Polska

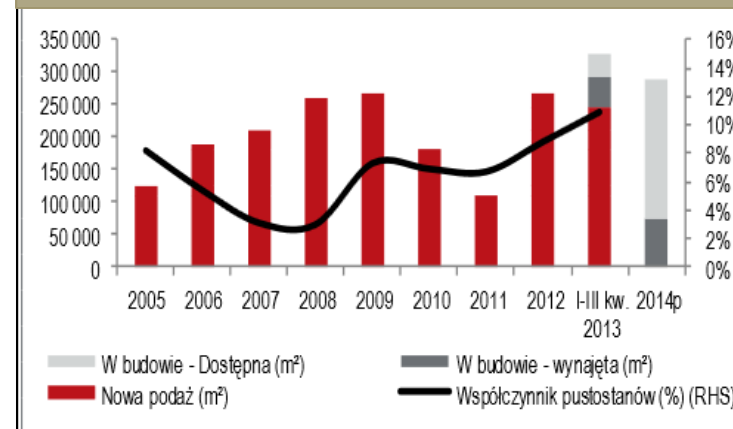
- W 2013 r. na rynek trafi około 320 000 m² nowej powierzchni biurowej, co jest od wielu lat wartością rekordową. Ponad 246 000 m² nowych biur zostało oddane do użytku w pierwszych trzech kwartałach tego roku. (Jones Lang LaSalle, [Warszawski Rynek Biurowy III kw. 2013 r.](#))
- W ciągu najbliższych trzech lat na rynek może trafić około 820 000 m², z czego blisko 600 000 m² jest aktualnie w trakcie budowy. Oznacza to spadek o 19% w porównaniu do rekordowego poziomu powierzchni w budowie obserwowanego jesienią 2012. (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))
- Wysoki poziom podaży planowanej na kilka kolejnych lat przełoży się na rosnące wskaźniki dostępności, co będzie skutkowało **umocnieniem się pozycji negocjacyjnej najemców**. Koszt wynajmu powierzchni wyrażony w efektywnej stawce czynszu, obniży się, szczególnie w mniej atrakcyjnych lokalizacjach lub w przypadku słabszej jakości budynków. (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))
- Właściciele budynków biurowych będą musieli zmierzyć się z **rosnącą stopą pustostanów**, większymi wymaganiami ze strony najemców, a w rezultacie również presją na obniżenie czynszów. (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))
- Co więcej, duża liczba nowych projektów wchodzących na rynek może skutkować wydłużeniem procesu wynajmu nowej powierzchni. (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))

Po dwóch latach bardzo wysokiego wolumenu dostarczanej powierzchni (2013-2014), w 2015 **oczekujemy spowolnienia dynamiki podaży**, która może wynieść około 200 tys. m².

Słabszą aktywność deweloperów odzwierciedla mniejszy wolumen powierzchni w trakcie budowy, szczególnie na najwcześniejszych etapach (prace ziemne, stan surowy).

Źródło: DTZ, Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013

Oddane do użytku, planowane i współczynnik pustostanów



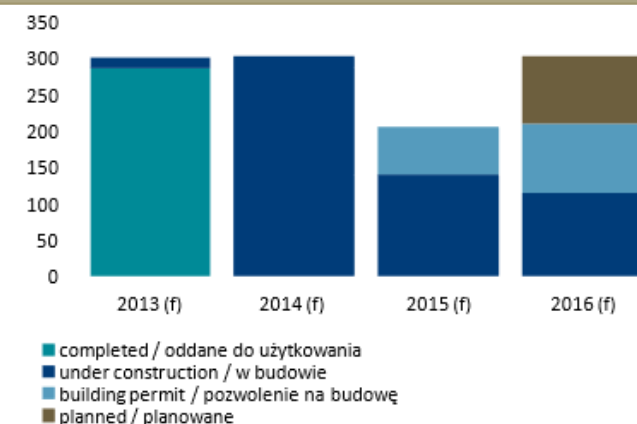
Źródło: Jones Lang LaSalle



Rynek nieruchomości komercyjnych - Warszawa

- Od początku 2013 r. na warszawski rynek trafiło blisko 290.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Całkowita roczna podaż w 2013 r. może przekroczyć 300.000 m² i **będzie to najwyższy wolumen nowo dostarczonej powierzchni począwszy od 2001 r.** Dodatkowo, DTZ szacuje, że rekordowy poziom podaży zostanie powtórzony także w 2014 r. (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))
- Rekordowy poziom podaży** - na koniec III kwartału 2013 r. zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 4,07 mln m kw² zlokalizowanej w 425 budynkach. (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))
- Znaczna część powierzchni znajdowała się w czterech strefach:** dwóch centralnych (Ścisłe Centrum i Centrum) oraz dwóch położonych poza centrum (Południowy Zachód i Południe Górne). (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#))
- W 2014 r. na warszawski rynek zostanie dostarczone kolejne 290.000 m²,** z których prawie 30% zostało już wynajęte. (Jones Lang LaSalle, [Warszawski Rynek Biurowy III kw. 2013 r.](#))
- W III kwartale 2013 r. w **Warszawie odnotowano rekordowy popyt netto na poziomie 136 000 mkw.** (184 600 mkw. brutto, czyli z przedłużeniami umów). (Jones Lang LaSalle, [Warszawski Rynek Biurowy III kw. 2013 r.](#))

Roczna podaż powierzchni biurowej w Warszawie w tys. m²



Source: / Źródło: DTZ, (f) Forecast / Prognoza

Warszawski rynek powierzchni biurowej

Podsumowanie	III kw. 2013/ I-III kw. 2013	Zmiana kw-d-kw	Zmiana r-d-r	Prognoza 12 miesięcy
Popyt brutto (m ²)	184 600/ 518 600	+6 000	+27 000/ 63 000	➔
Popyt netto (m ²)	136 000/ 365 000	+6 000	+13 000/ 42 000	➔
Współczynnik pustostanów (%)	10,9	+0,4 pp	+2,8 pp	⬆
Oddane do użytku (m ²)	94 000/ 246 600	+18 000	+38 000/ 99 000	➔
W trakcie realizacji (m ²)	573 000	-8 000	-16 000	⬇
Najwyższe czynsze (€ /m ² / miesiąc)	22-24	0%	-4%	⬇
Najlepsze stopy kapitalizacji(%)	6,25	0 pp	0 pp	➔

Źródło: Jones Lang LaSalle



- **Główne osiągnięcia w I półroczu 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Wyniki 3Q2013 - podsumowanie

[mln PLN]

Zysk brutto ze sprzedaży

3Q 2013	2Q 2013
20,5	20,8

Zysk netto ze sprzedaży

3Q 2013	2Q 2013
11,1	11,1

Wynik z działalności operacyjnej

3Q 2013	2Q 2013
8,6	-32,8

Skorygowana EBITDA

3Q 2013	2Q 2013
9,5	8,9

Wynik netto Grupy Kapitałowej

3Q 2013	2Q 2013
86,8	-25,4

Wynik netto dla akcjonariuszy jednostki dominującej

3Q 2013	2Q 2013
78,8	-23,1

Wynik netto jednostki dominującej – PHN S.A.

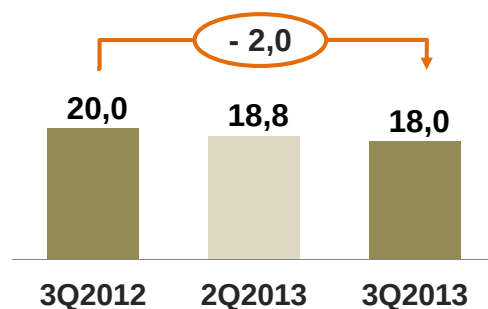
3Q 2013	2Q 2013
116,3	-23,4



Dobre wyniki ze sprzedaży

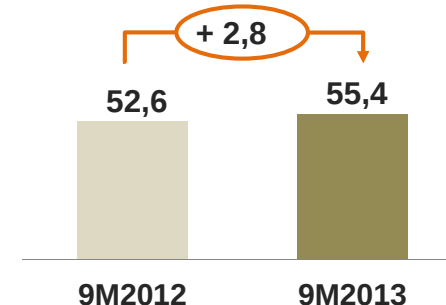
[mln PLN]

Wynik z najmu

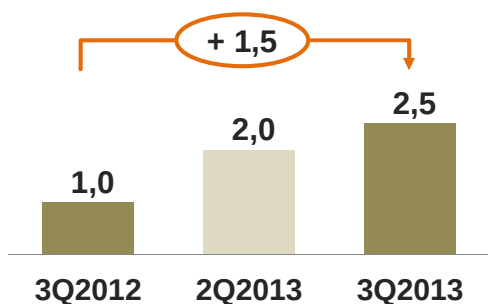


Utrzymanie poziomu bieżących wyników z najmu mimo spadku przychodów będącego następstwem słabnącej koniunktury gospodarczej i rosnącej podaży.

Poprawa wyniku 9M r/r o 2,8 mln PLN (5%) dzięki zmniejszeniu kosztów o 7,6 mln PLN (15%) przy spadku przychodów o 4,8 mln PLN (5%).



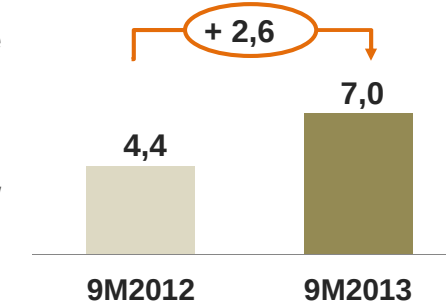
Wynik z działalności deweloperskiej



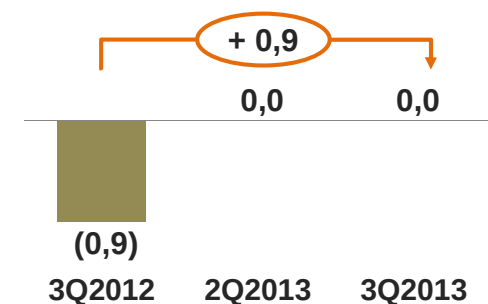
Zmiana wyniku 9M r/r o 2,6 mln PLN (59%) głównie w efekcie netto

- wyższych w 2012 rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania (9M2013: 0,8 mln PLN; 9M2012: -7 mln PLN),
- odpisu wartości zapasów w 2013: 1,9 mln PLN,
- niższej marży (9M2013: 26%; 9M2012: 35%),
- zawarcia w 9M2013 mniejszej liczby ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (9M2013: 83, 9M2012: 106).

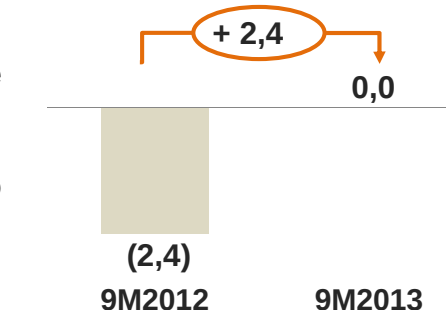
Poprawa dynamiki bieżącej sprzedaży mieszkań (9M2013: 61; 9M2012: 43).



Wynik z pozostałej działalności



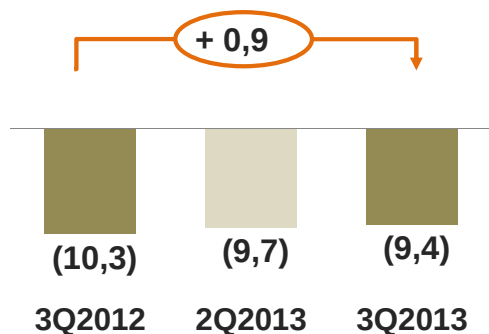
Całkowita redukcja straty z pozostałej działalności w efekcie konsekwentnej realizacji strategii koncentracji na działalności podstawowej i wygaszania nierentownych działalności ubocznych odziedziczonych po spółkach, z których utworzono Grupę Kapitałową PHN.



Dalsza redukcja kosztów administracyjnych i poprawa wyniku netto ze sprzedaży

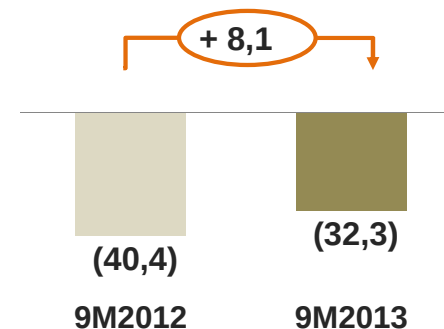
[mln PLN]

Koszty administracyjne i sprzedaży

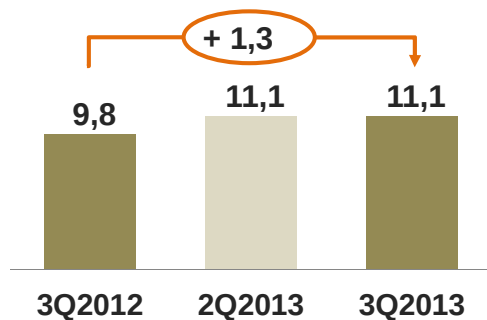


Po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO zmniejszenie kosztów administracyjnych 9M r/r wyniosło 6,4 mln PLN (18%).

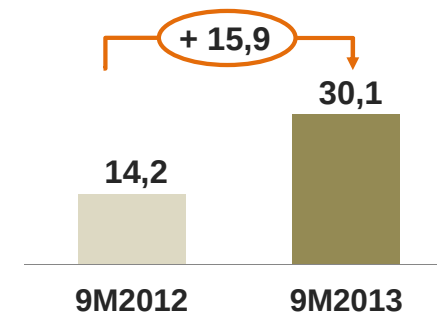
Istotne zmniejszenie kosztów administracyjnych w efekcie centralizacji zarządzania i redukcji zatrudnienia.



Wynik netto ze sprzedaży



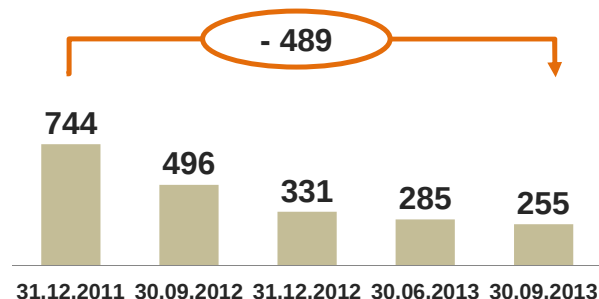
Wynik netto ze sprzedaży ponad dwukrotnie wyższy niż w porównywalnym okresie 2012 – wzrost 9M r/r o 15,9 mln PLN (112%) w efekcie poprawy wyniku brutto za sprzedaży o 7,8 mln PLN i zmniejszenia kosztów administracyjnych o 8,1 mln PLN.



Systematyczna redukcja kosztów wynagrodzeń

[mln PLN]

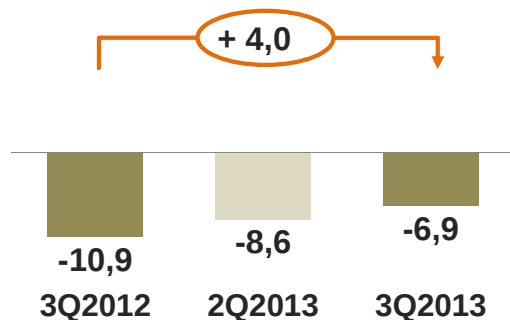
Zatrudnienie (liczba osób)



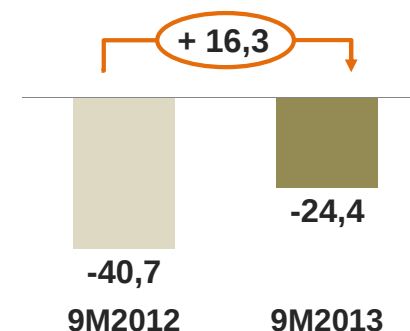
Zmniejszenie zatrudnienia o 489 osób (66%) w okresie siedmiu kwartałów do poziomu 255 osób na dzień 30 września 2013 r. – redukcja o kolejne 30 osób w 3Q2013.

Do końca roku dalsza redukcja zatrudnienia m.in. w efekcie outsourcingu w zakresie utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.

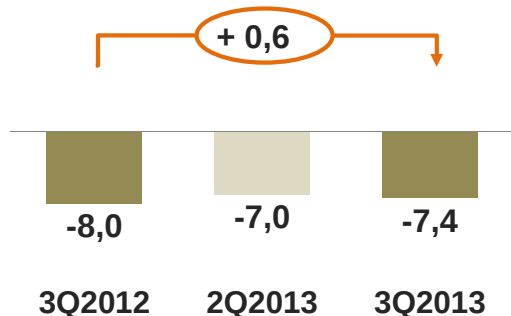
Wynagrodzenia i świadczenia



Redukcja kosztów wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników 9M r/r o 16,3 mln PLN (40%) w efekcie konsekwentnie realizowanej optymalizacji zatrudnienia.

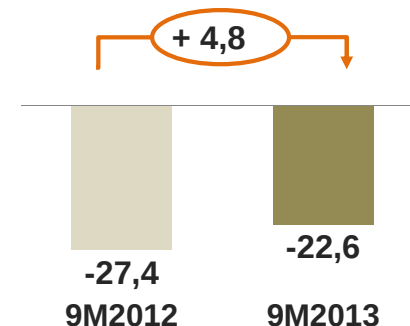


Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)



Zachowana kontrola kosztów usług zewnętrznych mimo wzrostu kosztów outsourcingu w związku z restrukturyzacją operacyjną.

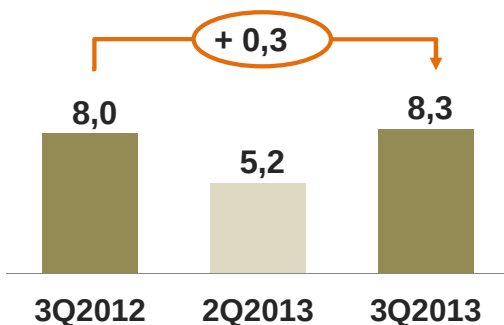
Pozytywny wpływ niższego poziomu kosztów restrukturyzacji i IPO oraz remontów w 2013 r. – 9M r/r łącznie 6,9 mln PLN.



Wzrost EBITDA

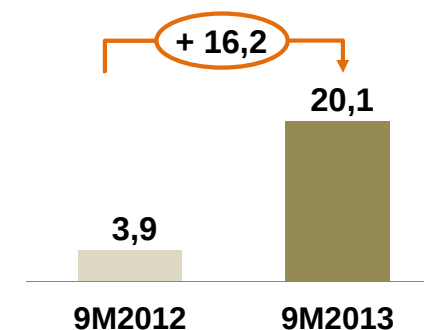
[mln PLN]

EBITDA

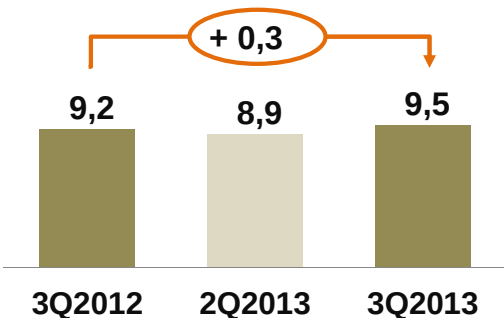


Wzrost EBITDA 9M r/r o 16,2 mln PLN w efekcie

- wzrostu wyniku ze sprzedaży netto o 15,9 mln PLN
- wzrostu pozostałych przychodów i kosztów netto o 1,1 mln PLN
- niższej korekty amortyzacji o 0,3 mln PLN
- niższej korekty z tytułu odpisów aktualizujących wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych o 2,0 mln PLN
- dodatkowej korekty w 2013 z tytułu odpisu aktualizującego wartość gruntów w zapasach 1,5 mln PLN



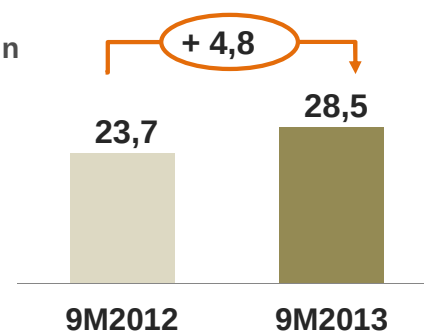
Skorygowana EBITDA



Wzrost skorygowanej EBITDA 9M r/r o 4,8 mln PLN (20%).

Skorygowana EBITDA ustalona z uwzględnieniem

- kosztów tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (9M2013: 3,7 mln PLN; 9M2012: 6,6 mln PLN),
- odpraw dla zwalnianych pracowników (9M2013: 4,7 mln PLN; 9M2012: 6,2 mln PLN),
- dodatkowych rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w segmencie działalności deweloperskiej dotyczących poprzednich okresów (9M2013: -0,8 mln PLN; 9M2012: 7,0 PLN),
- rezerw na koszty bezumownego korzystania z nieruchomości (gruntów) dotyczących poprzednich okresów (9M2013: 0,8 mln PLN; 9M2012: 0 PLN).



EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony o pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, i gruntów w zapasach oraz aktualizację wartości zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych

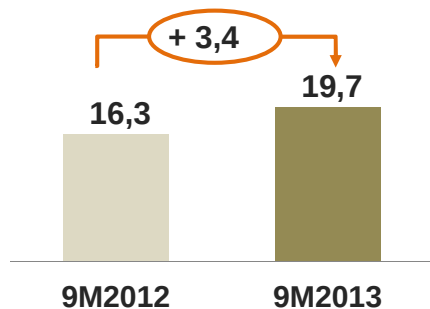
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO, odprawy dla zwalnianych pracowników, dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości



Poprawa wskaźników dochodowości najmu wg EPRA

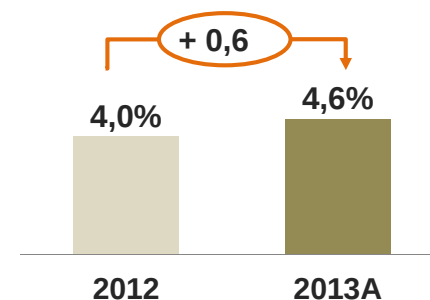
[mln PLN]

Wynik netto segmentu najem wg EPRA



	9M2013	9M2012
Wynik netto segmentu najem	70,2	(128,6)
Korekty	25,3	149,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	30,3	183,8
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,0	1,2
Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt	(6,0)	(35,2)
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	95,5	21,2
Korekty	(75,8)	(4,9)
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	1,6	2,3
Odprawy dla zwalnianych pracowników	4,4	4,3
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,0
Odsetki od wolnych środków pieniężnych	(4,2)	(6,8)
Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt	(0,5)	0,0
Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej	(77,9)	(4,7)
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	19,7	16,3

EPRA NIY*



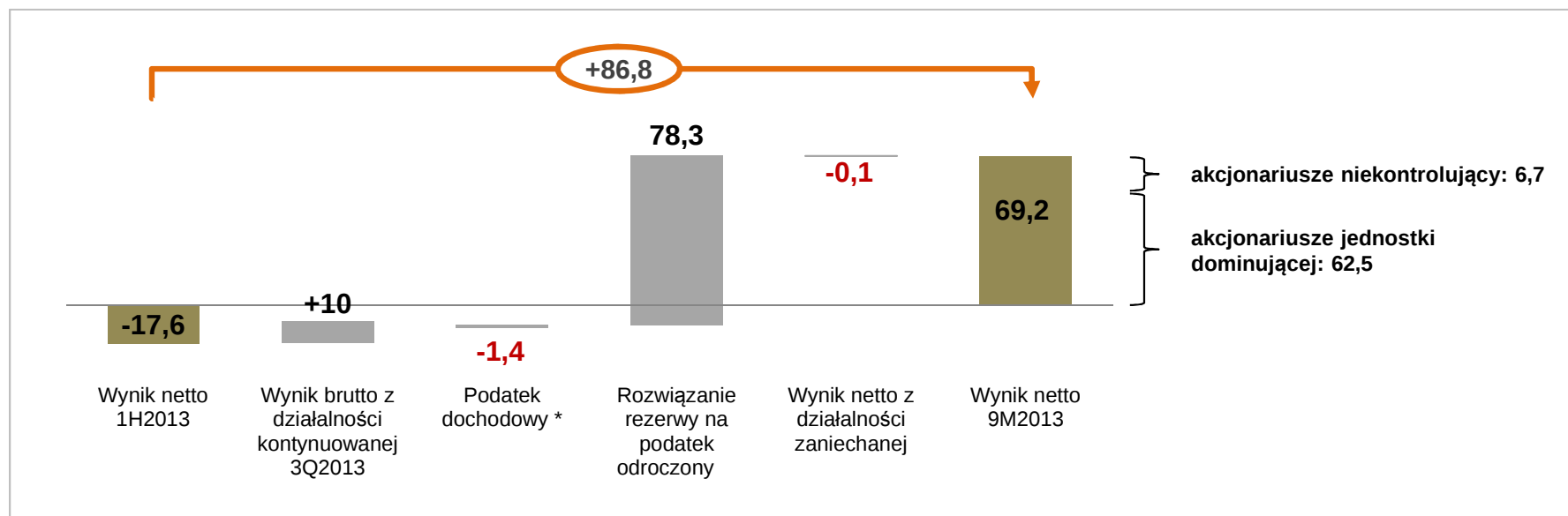
	2013A	2012
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 902,7	1 911,5
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(499,0)	(501,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 403,7	1 410,0
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	73,9	69,5
Korekty	(7,0)	(11,0)
Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(0,1)	(0,9)
Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym	(8,7)	(9,9)
Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,1	(0,6)
Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)	1,7	0,4
Wynik z najmu wg EPRA	66,9	58,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,1	42,3
EPRA NIY	4,6%	4,0%

*EPRA Net Initial Yield – liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwane koszty operacyjne nieruchomości (wynik) do wartości rynkowej nieruchomości powiększonej o szacowane koszty transakcyjne; dla 2013 uroczniony



Wzrost wyniku netto w 3Q2013

[mln PLN]



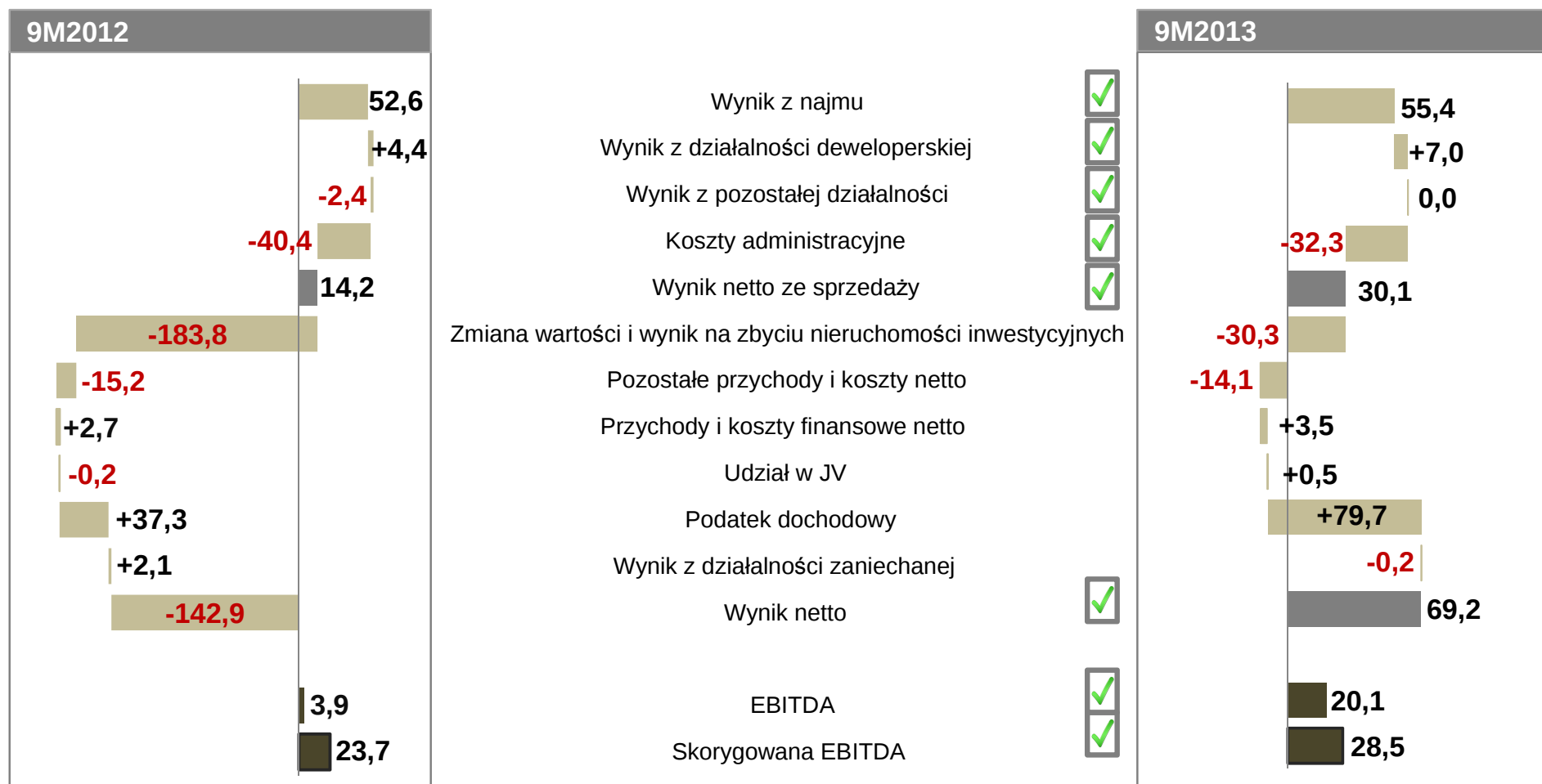
* dotyczy bieżącej działalności operacyjnej

- Wynik brutto z działalności kontynuowanej obejmujący
 - zysk z działalności operacyjnej: 8,6 mln PLN
 - zysk netto z działalności finansowej: 1,2 mln PLN
 - udział w zyskach spółki JV: 0,2 mln PLN.
- Rozwiązanie 78,3 mln PLN rezerwy na podatek odroczony w efekcie alokacji części nieruchomości do spółek celowych w ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej.



Wzrost wyników na wszystkich poziomach RZiS

[mln PLN]



EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

- Wynik brutto ze sprzedaży: +7,8 mln PLN (14%)
- Koszty administracyjne: +8,1 mln PLN (20%)
- Wynik netto ze sprzedaży: +15,9 mln PLN (112%)

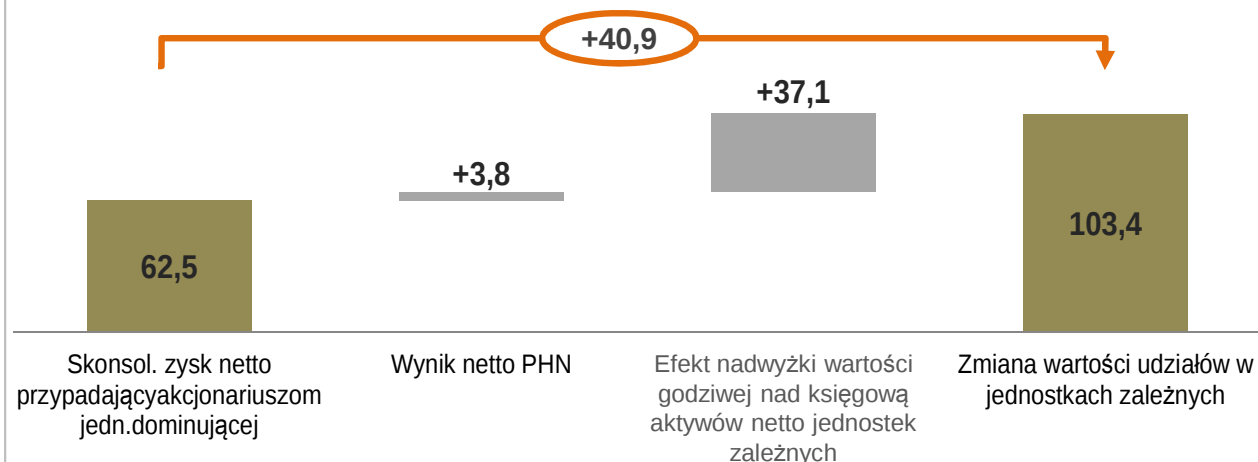
- Wynik netto: +212,2 mln PLN
- EBITDA: +16,2 mln PLN (415%)
- Skorygowana EBITDA: +4,8 mln PLN (20%)

Jednostkowy wynik PHN S.A.

[mln PLN]

	9M2013
Wynik netto z bieżącej działalności operacyjnej PHN	-3,8
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	103,4
Zysk netto	99,6

Uzgodnienie wzrostu wartości udziałów w jednostkach zależnych z wynikiem przypadającym akcjonariuszom jednostki dominującej w sprawozdaniu skonsolidowanym



Nadwyżka wartości godziwej nad księgową aktywów netto jednostek zależnych uwzględniona w odwróceniu odpisu aktualizującego wartość udziałów obejmuje głównie:

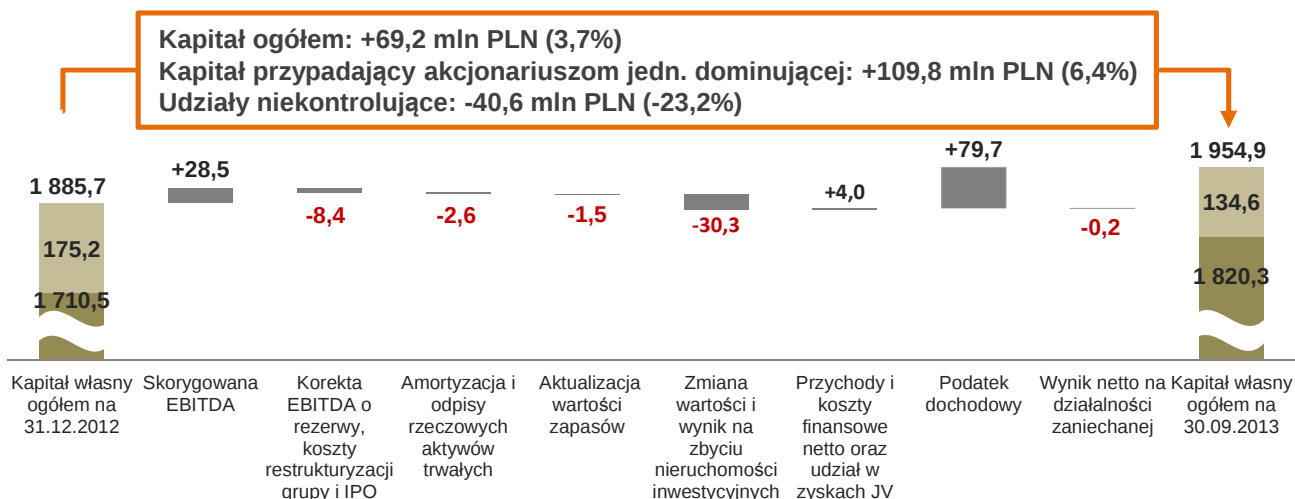
- planowane w 4Q 2013 rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z kontynuacją projektu zmiany struktury Grupy Kapitałowej
- koszty realizacji zmiany struktury Grupy Kapitałowej, które zostaną ujęte w 4Q 2013
- korektę wartości księgowej zapasów deweloperskich do wartości godziwej.



Wzrost kapitału własnego

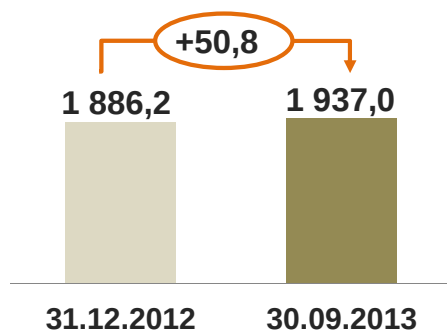
[mln PLN]

Aktywa netto



- Wzrost kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowanego zysku netto (62,5 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (47,3 mln PLN).
- Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-47,3 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto (6,7 mln PLN).

EPRA NNAV



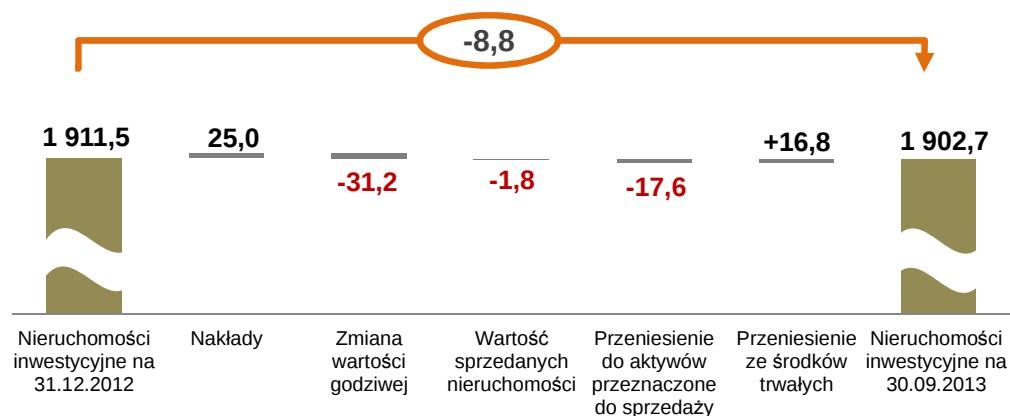
	30.09.2013	31.12.2012
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 820,3	1 710,5
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	104,9	165,0
EPRA NAV	1 925,2	1 875,5
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	11,8	10,7
EPRA NNAV	1 937,0	1 886,2



Wzrost stanu nieruchomości inwestycyjnych

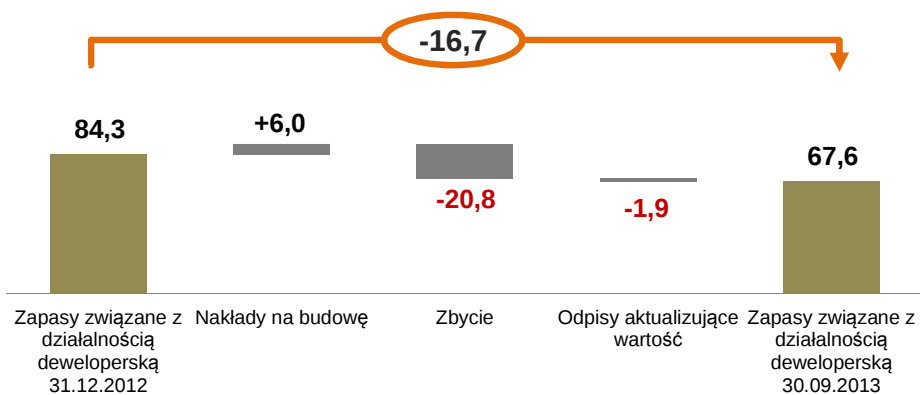
[mln PLN]

Nieruchomości inwestycyjne



- 19,1 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (głównie Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 5,9 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- Zmiana wartości godziwej przede wszystkim w efekcie zmian warunków rynkowych.
- Przeniesienie nieruchomości do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy.
- Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych w wyniku uwolnienia powierzchni wykorzystywanych na potrzeby własne i przeznaczeniem jej pod wynajem.

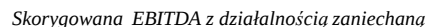
Zapasy deweloperskie



- 6 mln PLN nakładów w związku z realizacją ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (83 lokali w 9M2013).
- Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych (1,5 mln PLN) oraz wybudowanych lokali (0,4 mln PLN).
- Na dn. 30.09.2013 w zapasie pozostaje 165 lokali, w tym 39 z umowami deweloperskimi sprzedaży.



[mln PLN]

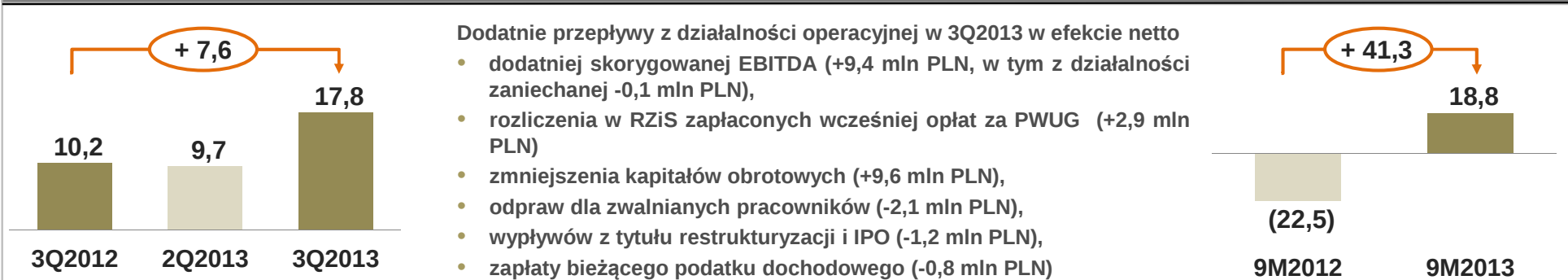


- 

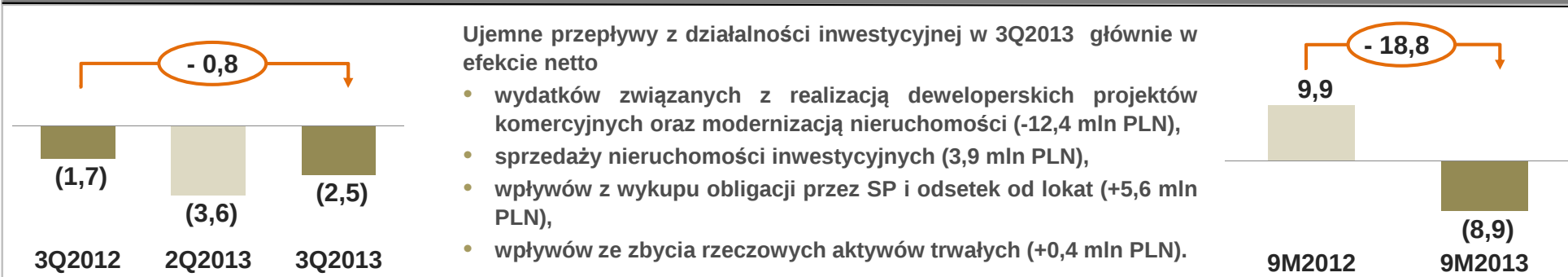
Istotna poprawa przepływów operacyjnych

[mln PLN]

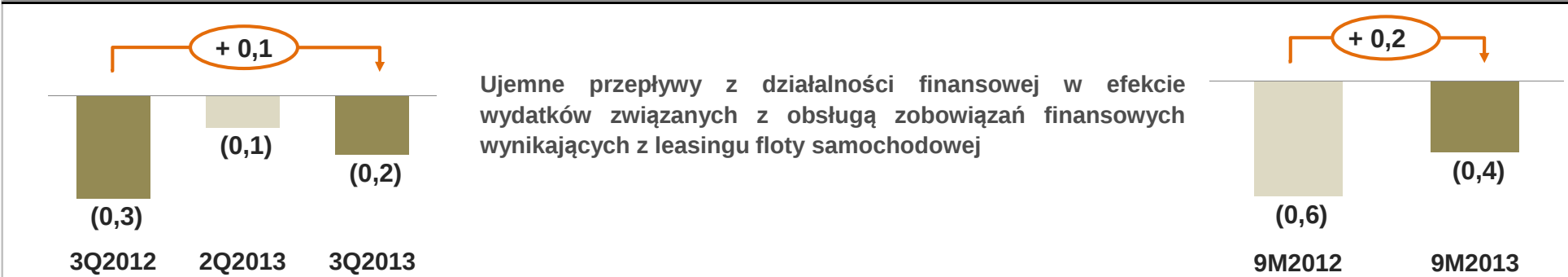
Przepływy z działalności operacyjnej



Przepływy z działalności inwestycyjnej



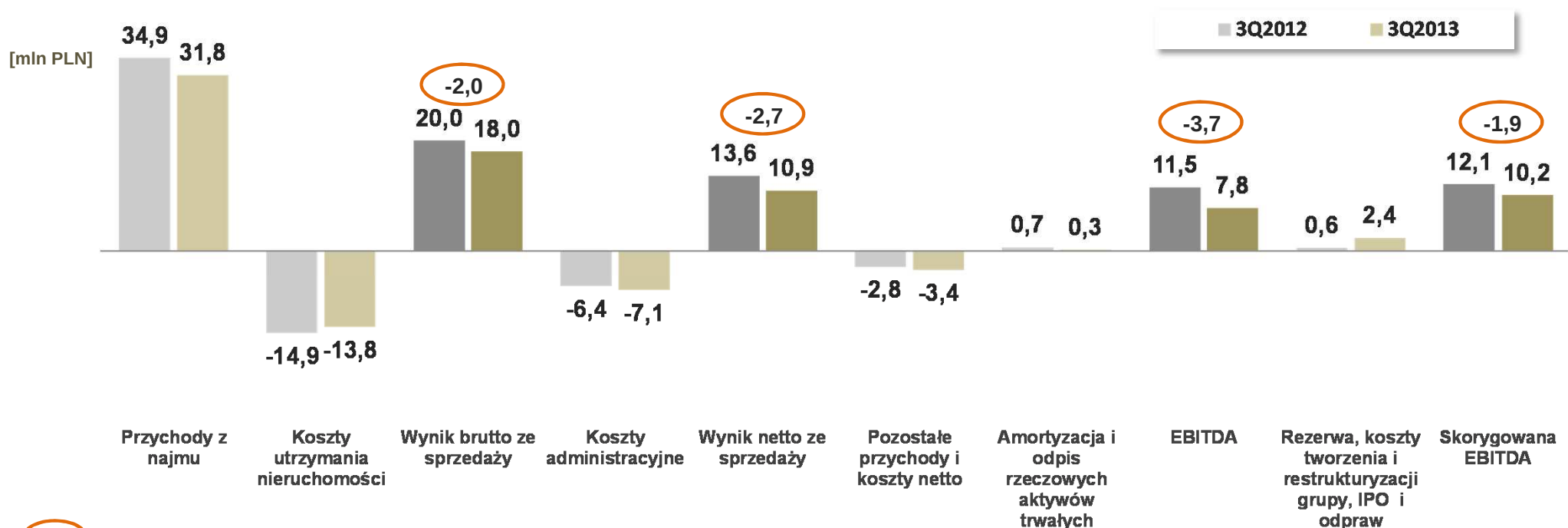
Przepływy z działalności finansowej



Uzupełniające informacje finansowe



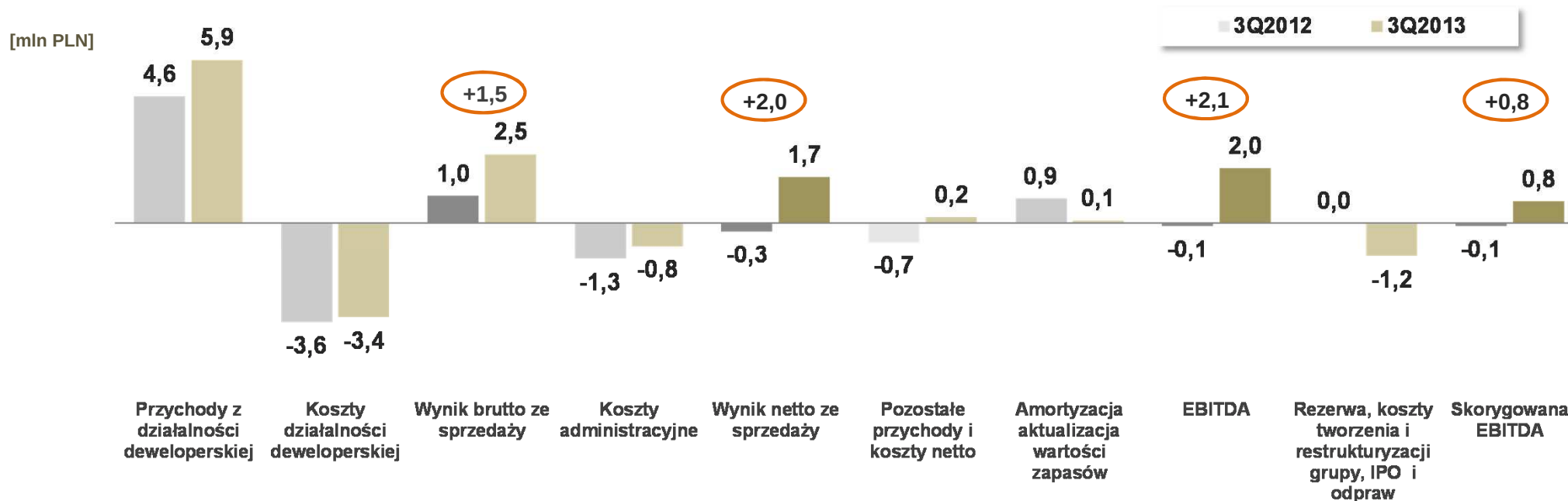
Najem – wynik segmentu



EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników

- Niższe o 3,1 mln PLN przychody z najmu w następstwie słabnącej koniunktury gospodarczej i rosnącej podaży przekładającej się na niższe stawki czynszu oraz wzrost pustostanów.
- Niższe o 1,1 mln PLN koszty utrzymania nieruchomości w efekcie optymalizacji zatrudnienia i outsourcingu oraz niższych kosztów remontów.
- Wyższe o 0,7 mln PLN koszty administracyjne w związku z wyższymi kosztami restrukturyzacji grupy i IPO.
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie koszty rezerw z tytułu roszczeń o pożytki z najmu nieruchomości (3Q2013: 1,4mln PLN; 3Q2012: 2,3 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (3Q2013: 2,2 mln PLN; 3Q2012: 0 mln PLN), odpisy aktualizujące wartość należności netto (3Q2013: -1,8 mln PLN; 3Q2012: -2,0 mln PLN), odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (3Q2013: 0 mln PLN; 3Q2012: 0,4 mln PLN).
- Korekta EBITDA o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (3Q2013: 1,2 mln PLN; 3Q2012: 0,6 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (3Q2013: 1,2 mln PLN; 3Q2012: 0 mln PLN).

Działalność deweloperska – wynik segmentu



zmiana w mln PLN

EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, i gruntów w zapasach oraz aktualizację wartości zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych

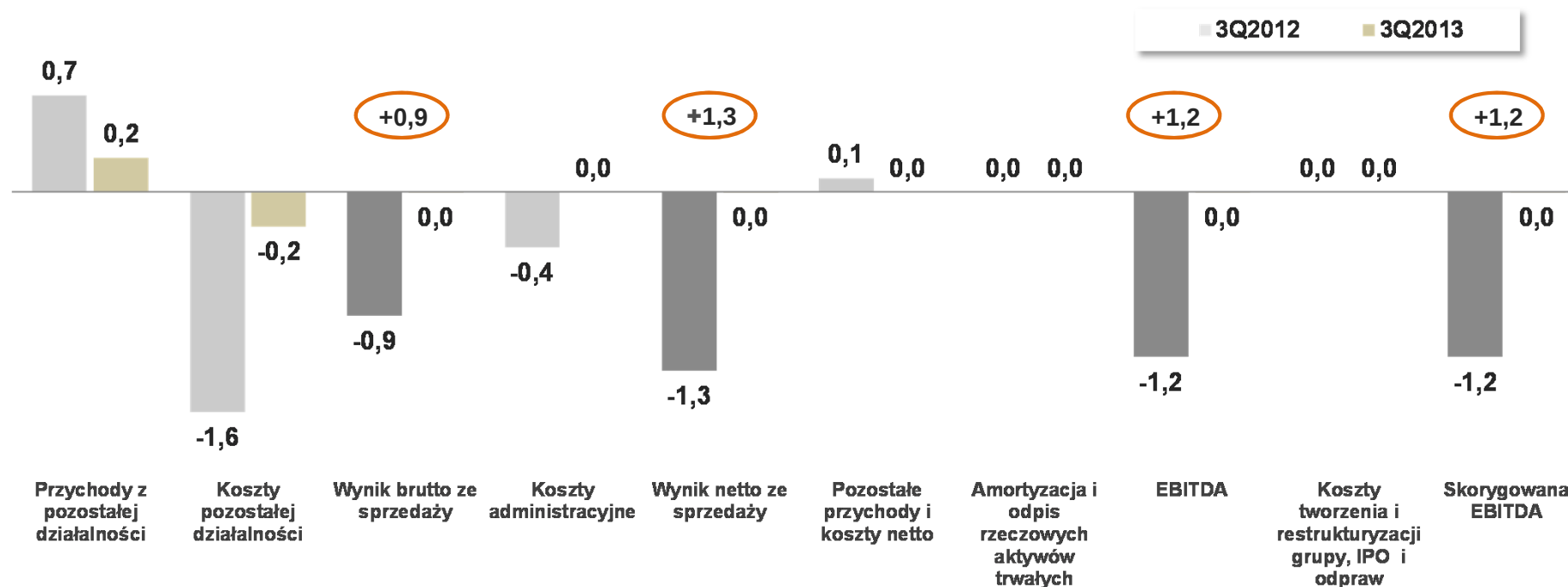
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników oraz dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania

- Wzrost przychodów r/r o 1,3 mln PLN (29%) pomimo zawarcia mniejszej liczby ostatecznych umów przeniesienia własności lokali (3Q2013: 12, 3Q2012: 17) w związku ze sprzedażą lokalu usługowego.
- Spadek kosztów administracyjnych o 0,5 mln PLN (36%) głównie w wyniku przeprowadzonej restrukturyzacji związanej ze zmniejszeniem skali działalności.
- Korekta EBITDA o koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (3Q2013: 0,1 mln PLN; 3Q2012: 0 mln PLN) oraz koszty dodatkowych rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania netto dotyczących poprzednich okresów (3Q2013: -1,3 mln PLN; 3Q2012: 0 mln PLN).



Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]



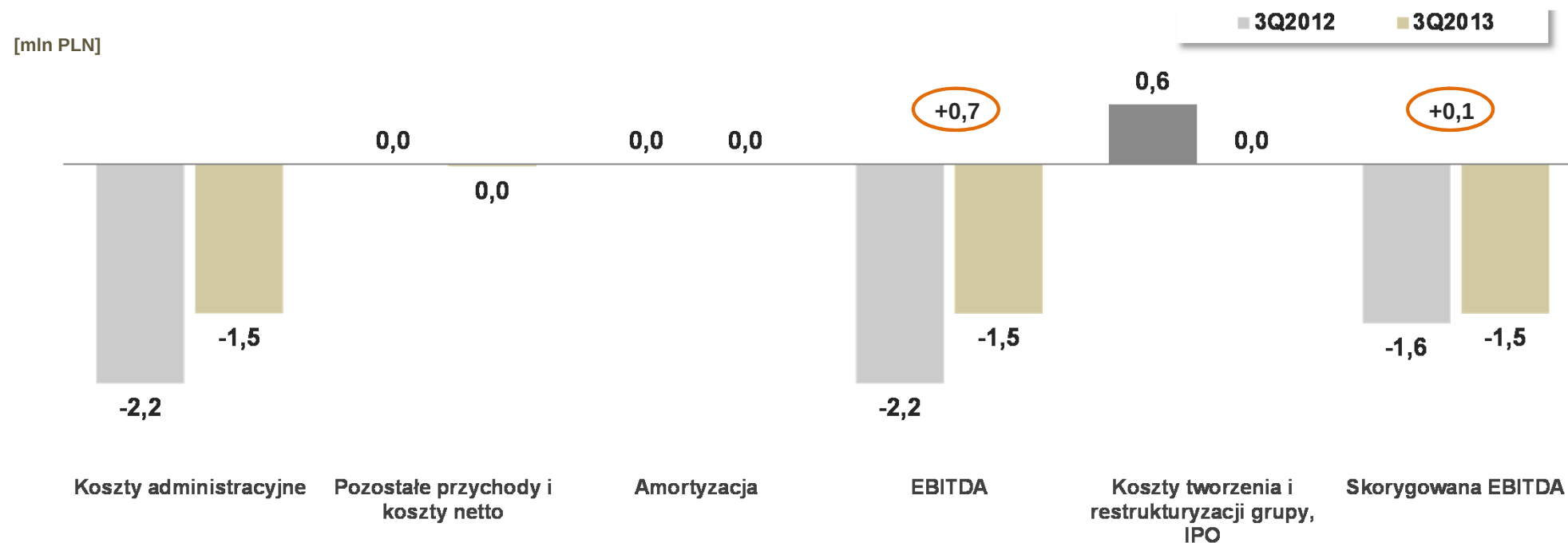
 zmiana w mln PLN

EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony o pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywów trwałych
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych pracowników

- Pozostała działalność to działalność uboczna odziedziczonych po spółkach, z których utworzono Grupę Kapitałową PHN, głównie działalność hotelowa, usługi logistyczne, zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, sprzedaż książek.
- Redukcja straty z pozostałej działalności w efekcie konsekwentnej realizacji strategii koncentracji na działalności podstawowej i likwidacji działalności ubocznych.



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



zmiana w mln PLN

EBITDA liczona jako koszty administracyjne skorygowane o amortyzację

Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz koszty IPO

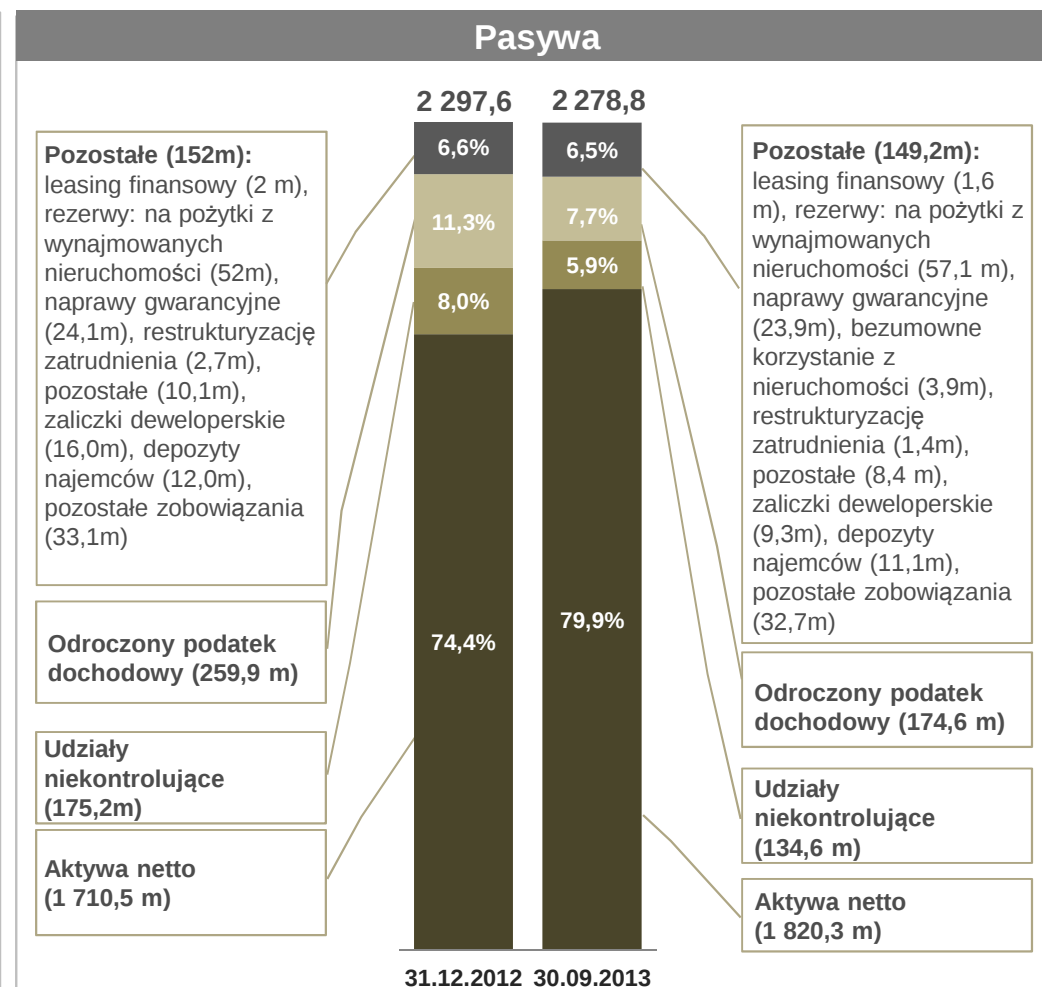
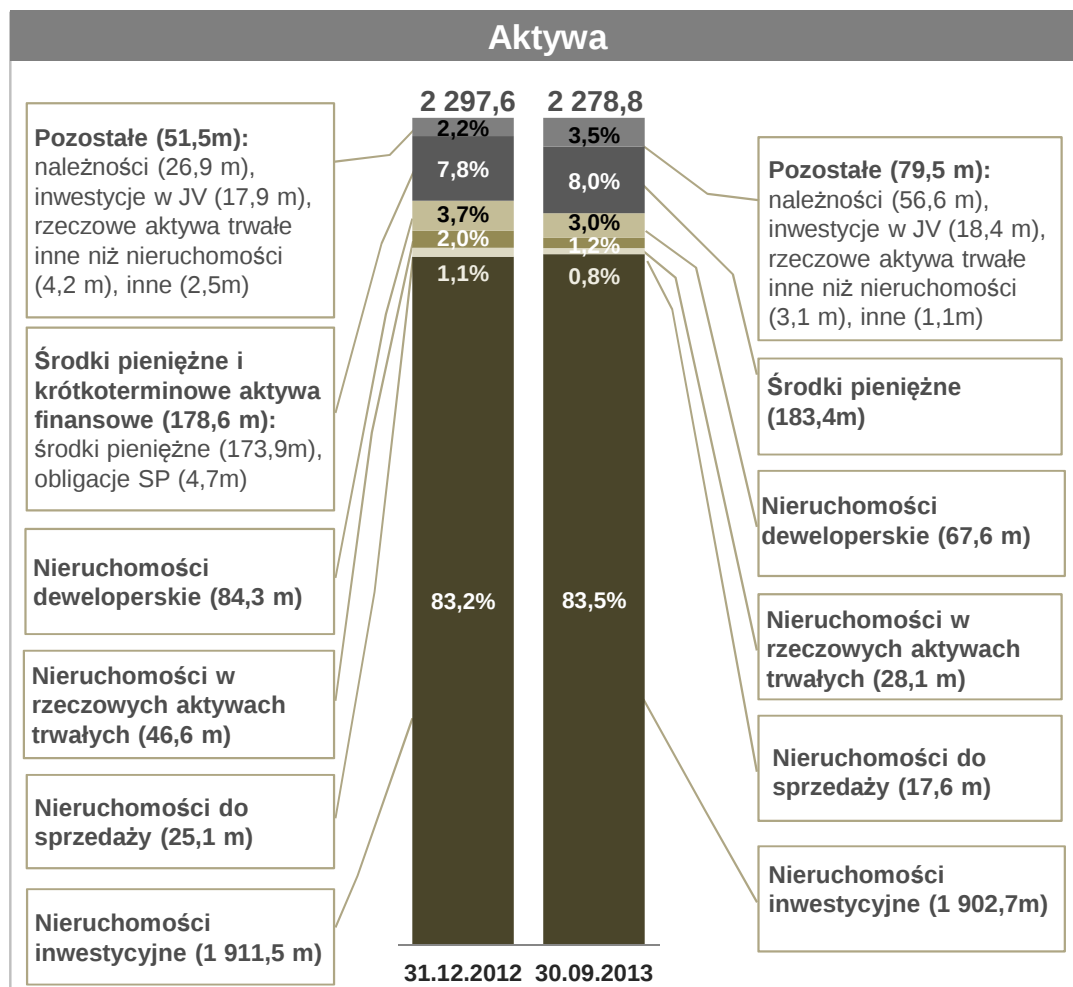
- Niealokowane koszty administracyjne to koszty jednostki dominującej (spółki holdingowej).

- Spadek kosztów administracyjnych w efekcie niższych kosztów restrukturyzacji grupy i IPO (3Q2013: 0 mln PLN; 3Q2012: 0,6 mln PLN).



Struktura aktywów i pasywów

[mln PLN]



- Zmniejszenie sumy bilansowej o -18,8 mln PLN (0,8%)
- Zmniejszenie udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem o 51,5 mln PLN (-2,5%) w efekcie sprzedaży i zmiany ich wartości.

- Wzrost aktywów netto o 109,8 mln PLN (6,4%) i spadek udziałów niekontrolujących o 40,6mln PLN (23%) w efekcie zmiany struktury własnościowej oraz wypracowania zysku netto
- Zmniejszenie odroczonego podatku dochodowego o 85,3 mln PLN (33%) głównie w wyniku zmiany struktury Grupy Kapitałowej



- **Główne osiągnięcia w I kwartale 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Wskaźniki i rekomendacje

Wskaźnik P/BV na dzień 13.11.2013 r.

	Market value (PLN m)	Book value (PLN m)	P/BV
PHN S.A.*	1 179,0	1 820,3	0,65
Echo Investment S.A.	2 950,7	2 746,98	1,07
Globe Trade Centre S.A.	2 564,5	2 955,0	0,86
Rank Progress S.A.	308,62	450,52	0,68
BBi Development NFI S.A.	209,23	264,46	0,84

Wskaźnik P/BV na dzień 13.02.2013 r.

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

* Łącznie z dopuszczonymi 18 września 2013 r **1.107.223** akcjami serii C związanymi z wymianą akcji pracowniczych

Dotychczasowe rekomendacje dla Spółki:

UBS Investment Research



NEUTRALNIE

(14.10.2013 r.)

cena docelowa: **30,00 PLN**

cena w dniu rekomendacji: 28,50 PLN

Deutsche Bank AG



TRZYMAJ

(28.05.2013 r.)

cena docelowa: **29,00 PLN**

cena w dniu rekomendacji: 25,30 PLN

DM PKO BP SA



TRZYMAJ

(19.04.2013 r.)

cena docelowa: **26,30 PLN**

cena w dniu rekomendacji: 25,15 PLN

Societe Generale



TRZYMAJ

(17.04.2013 r.)

cena docelowa: **26,50 PLN**

cena w dniu rekomendacji: 25,01 PLN

UBS Investment Research



NEUTRALNIE

(28.03.2013 r.)

cena docelowa: **27,00 PLN**

cena w dniu rekomendacji: 25,72 PLN



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wykres notowań



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 13.11.2013 r.:

- **PHN** zmiana od 13.02.2013 do 13.11.2013: **+12,28%**
- **WIG** zmiana od 13.02.2013 do 13.11.2013: **+13,52%**
- **WIG-DEWEL** zmiana od 13.02.2013 do 13.11.2013: **+14,64%**



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27
tel. +48 22 52 63 107, fax. +48 22 620 99 60
www.GrupaPHNSA.pl

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