

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za 2013 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja
27 lutego 2014 r.**

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Artur Lebedziński

Prezes Zarządu
CEO



Włodzimierz Stasiak

Członek Zarządu ds. finansowych
CFO



- **Główne osiągnięcia w 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Grupa PHN w liczbach wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.

PRZYCHODY Z NAJMU (mln PLN):

131,2 ▼ - 6,3 %

31.12.2012: **140,0**

Grupa w 2013 r. utrzymała stabilne przychody z najmu na poziomie 131,2 mln PLN wobec 140,0 mln PLN w 2012 r.

AKTYWA GRUPY (mln PLN):

2.457,8 ▲ + 7,0 %

31.12.2012: **2.297,6**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. aktywa Grupy wynosiły 2.457,8 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (78% aktywów)

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO (m²):

317.599 ▼ - 3,3 %

31.12.2012: **328.491**

Grupa dysponuje łącznie 317.599 m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY:

147 ▼ - 2,0 %

31.12.2012: **150**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmował łącznie 147 nieruchomości

ZATRUDNIENIE:

189 ▼ - 42,9 %

31.12.2012: **331**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 189 pracowników z 744 na koniec 2011 r.

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE (ha):

1.186 bez zmian

31.12.2012: **1.186**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa PHN dysponowała łącznie 1.186 ha nieruchomościami gruntowymi



Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (1/6)

▪ DEBIUT PHN S.A. NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.

- ✓ Polski Holding Nieruchomości S.A. z sukcesem zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Oferta spotkała się z szerokim zainteresowaniem inwestorów. Począwszy od 24 czerwca 2013 r. zgodnie z kwartalną korektą listy uczestników indeksów dokonaną po sesji w dniu 21 czerwca 2013 r., **akcje PHN SA, decyzją GPW, są notowane w indeksie sWIG 80**. Rewizja była pierwszą, która miała miejsce od czasu debiutu PHN S.A. na warszawskim parkiecie 13 lutego 2013 r.

▪ ZNACZĄCA POPRAWA WYNIKÓW FINANSOWYCH

- ✓ Systematyczna poprawa efektywności ekonomicznej, której miarą jest **wzrost zysku z najmu o niemal 4% oraz ponad trzykrotny wzrost zysku ze sprzedaży netto** za 2013 r. w stosunku do okresu porównawczego (z 11,5 mln PLN do 35,5 mln PLN). Osiągnięte wyniki są efektem:
 - kontynuacji działań związanych z restrukturyzacją kosztów i poziomu zatrudnienia
 - zmiany struktury Grupy Kapitałowej i centralizacji funkcji zarządzania
 - realizacji strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości
 - przebudowy portfela nieruchomości
- ✓ Grupa w 2013 r. wypracowała **dodatni wynik finansowy na poziomie 107,0 mln PLN** w porównaniu do poniesionej w analizowanym okresie roku poprzedniego straty na poziomie 185,8 mln PLN.
- ✓ **Utrzymano tendencję spadkową kosztów administracyjnych w 2013 r. aż o 8,4 mln PLN (r/r)** z 54,6 mln PLN do 46,2 mln PLN (niższe koszty restrukturyzacji Grupy oraz wydatki związane z IPO).
- ✓ W konsekwencji poprawa **EBITDA* o 17,8 mln PLN (r/r)** i **skorygowanej EBITDA** o 9,8 mln PLN (r/r)**.



Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (2/6)

▪ KONTYNUOWANY PROCES ZMIANY STRUKTURY GRUPY

- ✓ W sierpniu 2013 r. Spółka Intraco S.A. wniosła do Spółki Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo – akcyjna **przedsiębiorstwo obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej**. W wyniku tej transakcji spełnione zostały warunki określone w MSR 12 § 39 w konsekwencji czego Grupa w III kwartale 2013 r. rozwiązała rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 19,6 mln PLN.
- ✓ 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 Białołęce, Firoga w Gdańsku, Psie Pole we Wrocławiu, Parzniew koło Warszawy, Lućmierz koło Łodzi oraz Łągów 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.**
- ✓ W związku ze zmianą struktury Grupy Kapitałowej Spółka Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna **zbyła wybrane nieruchomości do spółek celowych.**

W konsekwencji zmiany struktury Grupy zdaniem spółki **zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 107,1 mln PLN** w odniesieniu do nieruchomości zbytych przez Spółkę Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna **w związku ze zwiększeniem ich wartości podatkowej.**



Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (3/6)

REALIZACJA PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

- ✓ Zgodnie z przyjętą strategią Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. program inwestycyjny na nieruchomościach PHN S.A. **obejmuje projekty komercyjne polegające na zabudowie działek gruntowych lub zastąpieniu istniejących obiektów budowlanych nowymi projektami inwestycyjnymi**. W 2013 roku zgodnie z przyjętym harmonogramem część nieruchomości przeznaczonych pod projekty komercyjne została sprzedana do spółek celowych. Zakup nieruchomości został sfinansowany poprzez emisję obligacji przez spółki celowe.
- ✓ 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.
- ✓ W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku października 2013 r. **weszła w życie kolejna umowa najmu, obecnie wynajęta łącznie powierzchnia to ok. 16.100 m²**.
- ✓ W lutym 2014 r. Dalmor S.A. **podpisał list intencyjny** ze spółką deweloperską o uznanej pozycji rynkowej w sprawie nawiązania potencjalnej współpracy w zakresie **realizacji inwestycji Port Rybacki w Gdyni**. przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Mola Rybackiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Portu w Gdyni, zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
- ✓ W lutym 2014 r. PHN S.A. oraz PHN SPV 4 Sp. z o.o. **podpisały list intencyjny** ze spółką deweloperską o uznanej międzynarodowej marce w segmencie magazynowym w sprawie możliwość nawiązania potencjalnej współpracy w zakresie **realizacji inwestycji w Parzniewie**. Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie Gminy Brwinów, w okolicy Pruszkowa, w pobliżu węzłów autostradowych Konotopa i Pruszków.



Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (4/6)

■ NAJWAŻNIEJSZE BIEŻĄCE INWESTYCJE



Biurowiec Foksal 10 A w Warszawie

Przy ul. Foksal 10A realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A o powierzchni użytkowej (GLA) wynoszącej ok. 3.342 m². Biurowiec składa się z 7 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na 17 miejsc parkingowych.



SEGRO Industrial Park Wrocław we Wrocławiu

Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej szacowanej na prawie 40.000 m². Do tej pory zakończony został I etap ok. 19.500 m², w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16.100 m². Uzyskano pozwolenie na budowę II etapu, który będzie obejmował ok. 19.000 m².



Biurowiec Rakowiecka 19 w Warszawie

Przebudowany został budynek mieszkalny wykorzystywany na cele biurowe przy ul. Rakowieckiej 19 na warszawskim Mokotowie na nowoczesny budynek biurowy o standardzie klasy A, o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) ok. 1.697 m². W styczniu 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku.



Biurowiec Domaniewska 37C w Warszawie

Przy ul. Domaniewskiej 37C realizowana będzie budowa 7-kondygnacyjnego biurowca w standardzie klasy A. Projekt biurowca składa się z 2 segmentów, posiadających oddzielne wejścia oraz ciągi komunikacyjne. Uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę, która rozpoczęła się w styczniu 2014 r.

■ NAJWAŻNIEJSZE PLANOWANE INWESTYCJE



Świętokrzyska 36 w Warszawie

Planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A. W dniu 3 października 2013 r. została podpisana dokumentacja dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia przy ul. Świętokrzyskiej 36 z podmiotami z grupy Hochtief.



Park logistyczny w Parzniewie

Na działkach inwestycyjnych (ok. 22 ha) w Parzniewie k. Pruszkowa planowana jest budowa kompleksu magazynowo - logistycznego w formule JV w pięciu etapach. Przeprowadzone zostało również postępowanie na wybór partnera do wspólnej realizacji projektu.



Wilanowska 372 w Warszawie

Planowana jest budowa dwóch 6-kondygnacyjnych biurowców o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) około 27.585 m². Alternatywnym rozwiązaniem jest wybudowanie budynku handlowo-usługowego o powierzchni najmu brutto (GLA) około 30.000 m².



Łuśmierz k. Zgierza

Na działkach o powierzchni ok. 10 ha (będącej częścią nieruchomości o powierzchni ok. 44 ha) zaplanowano budowę obiektów o funkcji handlowo - usługowej. Planowana powierzchnia najmu brutto (GLA) to ok. 40.000 m². Rozpoczęta została procedura zmiany studium i MPZP.



Lewandów k. Warszawy

Na części działek o powierzchni 25,4 ha, planuje się wybudowanie obiektów handlowych i usługowych o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) ok. 60.000 m². Inwestycja będzie podzielona na kilka projektów. Obecnie część terenu jest wydzierżawiona McDonald's.

Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (5/6)

▪ KONTYNUOWANY Z SUKCESEM PROCES DEZINWESTYCJI

- ✓ W 2013 r. Grupa **zbyła trzy nieruchomości** oraz zawarła **umowy przedwstępne na sprzedaż kolejnych pięciu nieruchomości**:

Farbiarska – zawarta umowa przyrzeczona

Lektykarska – zawarta umowa przyrzeczona

Humańska – zawarta umowa przyrzeczona

Willowa – zawarta umowa przedwstępna

Okrzei – zawarta umowa przedwstępna

Zakopane – zawarta umowa przedwstępna

Łagów – zawarta umowa przedwstępna

Parzniew III – zawarta umowa przedwstępna

- ✓ Obecnie trwają **negocjacje sprzedażowe dla kolejnych trzech nieruchomości**.



Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (6/6)

PRZYJĘTA STRATEGIA ZARZĄDZANIA MARKAMI

- ✓ 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.



Realizacja celów strategicznych

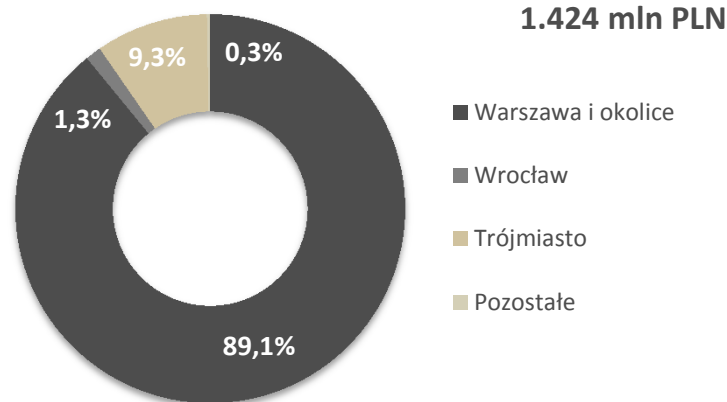
	REALIZACJA	CELE
A Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	Kontynuowany proces zmiany struktury Grupy: aport przedsiębiorstwa Intraco (14.08.2013) oraz aporty wybranych nieruchomości ze spółek WHN i Budexpo (01.10.2013) do PHN SKA oraz ich dalsza alokacja do spółek celowych (30.10.2013 – 06.11.2013).	Kontynuacja działań w zakresie poprawy struktury organizacyjnej Grupy w celu jej dostosowania do potrzeb biznesowych i standardu rynkowego.
B Redukcja korporacyjnych kosztów stałych	Zoptymalizowanie struktury korporacyjnej ze zcentralizowanymi funkcjami na poziomie holdingu. Zmniejszenie zatrudnienia z 872 na 31 grudnia 2011 r. do 189 pracowników na 31 grudnia 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	niemal 4% wzrost zysku z najmu z 69,5 mln PLN w 2012 r. do 72,1 mln PLN w 2013 r. (o 2,6 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: 3 umowy przyręczone oraz 5 umowy przedwstępnych na sprzedaż nieruchomości z portfela Grupy. Obecnie trwają negocjacje warunków transakcji dla 3 kolejnych nieruchomości.	Optymalizacja struktury portfela poprzez sprzedaż ok. 90 aktywów niezwiązanych z działalnością podstawową – łączna wartość tych aktywów ok. 0,7 mld PLN (sprzedaż połowy aktywów w ciągu 2-3 lat, a całość w ciągu 5-6 lat).



Struktura portfela nieruchomości Grupy PHN wg stanu na 31 grudnia 2013 r.

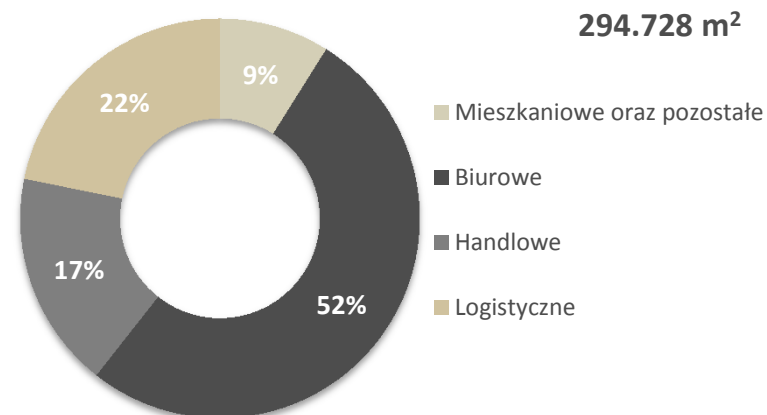
Struktura geograficzna portfela nieruchomości ¹

% wartości rynkowej ²



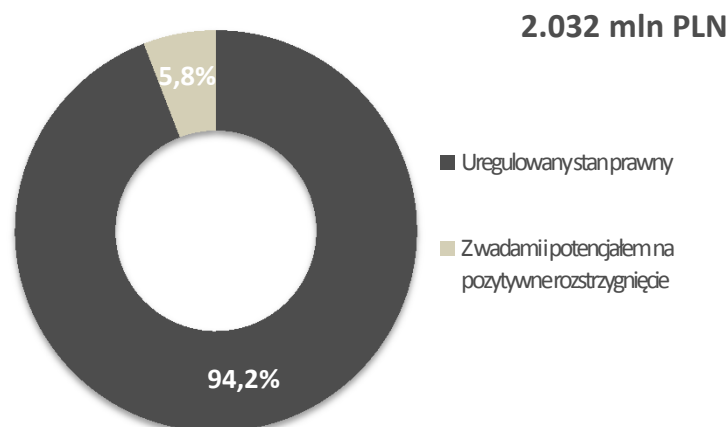
Struktura portfela nieruchomości według GLA ¹

% całości ²

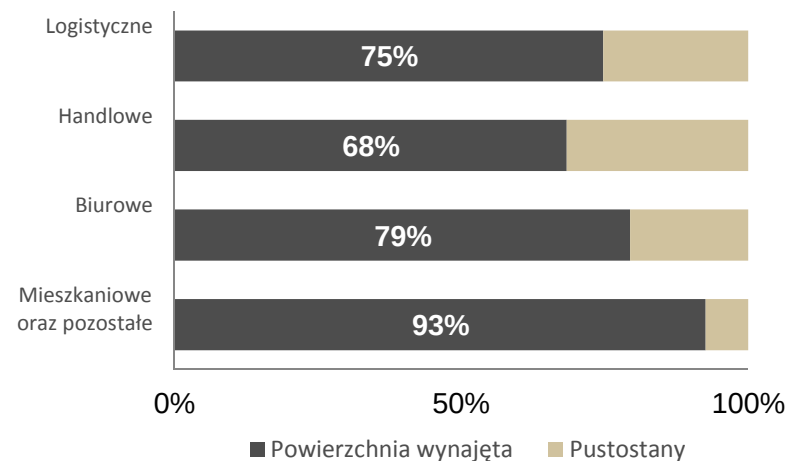


Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej ³

% całości ²



Powierzchnia wynajęta ^{1, 2, 4}



¹ Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

² Pozycja nie zawiera nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym oraz nieruchomości straconej

³ Dotyczy portfela 147 nieruchomości

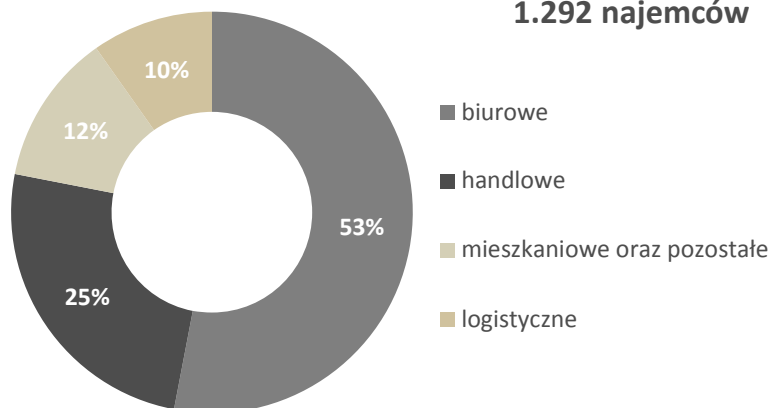
⁴ Przedstawiony % reprezentuje stosunek powierzchni wynajętej do powierzchni GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek oraz o powierzchnię trwale niewynajętą

Struktura najemców Grupy PHN wg stanu na 31 grudnia 2013 r.

Struktura najemców wg rodzaju wynajmowanej powierzchni ¹

% łącznej liczby najemców

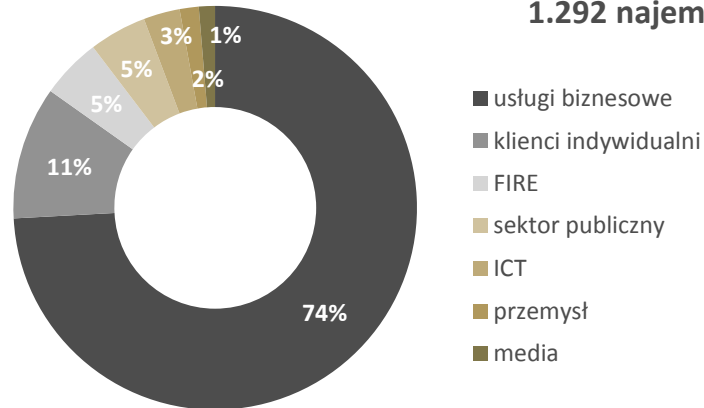
1.292 najemców



Struktura najemców według branży ¹

% łącznej liczby najemców

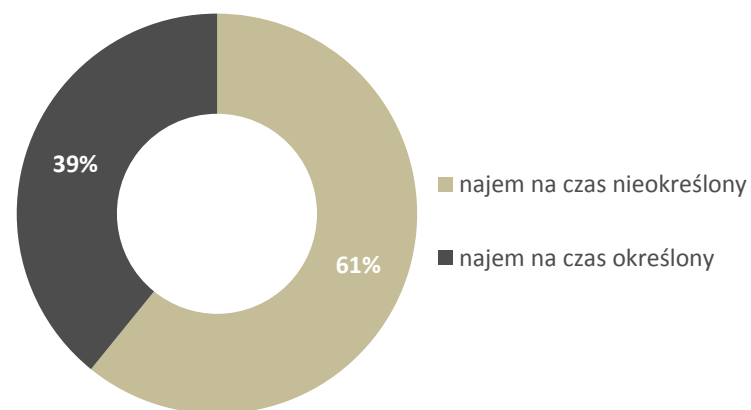
1.292 najemców



FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

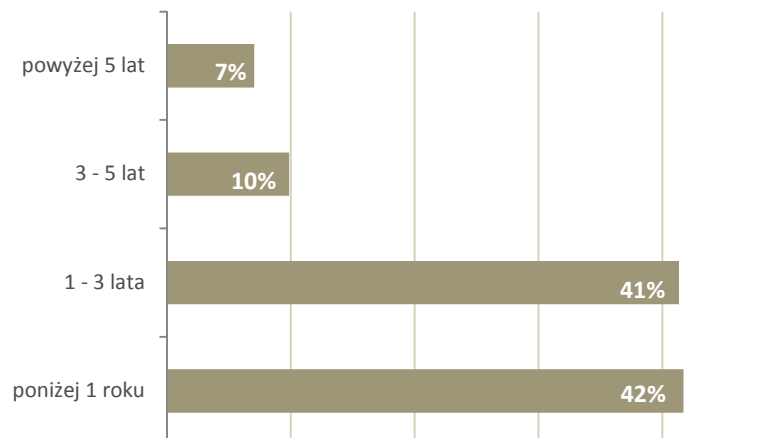
Struktura najemców według okresu trwania umowy ¹

% GLA



Struktura najemców według okresu najmu ¹

% umów zawartych na czas określony



¹ Pozycja nie zawiera 23 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

TOP 10 NAJEMCÓW

pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu



- Główne osiągnięcia w 2013 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje

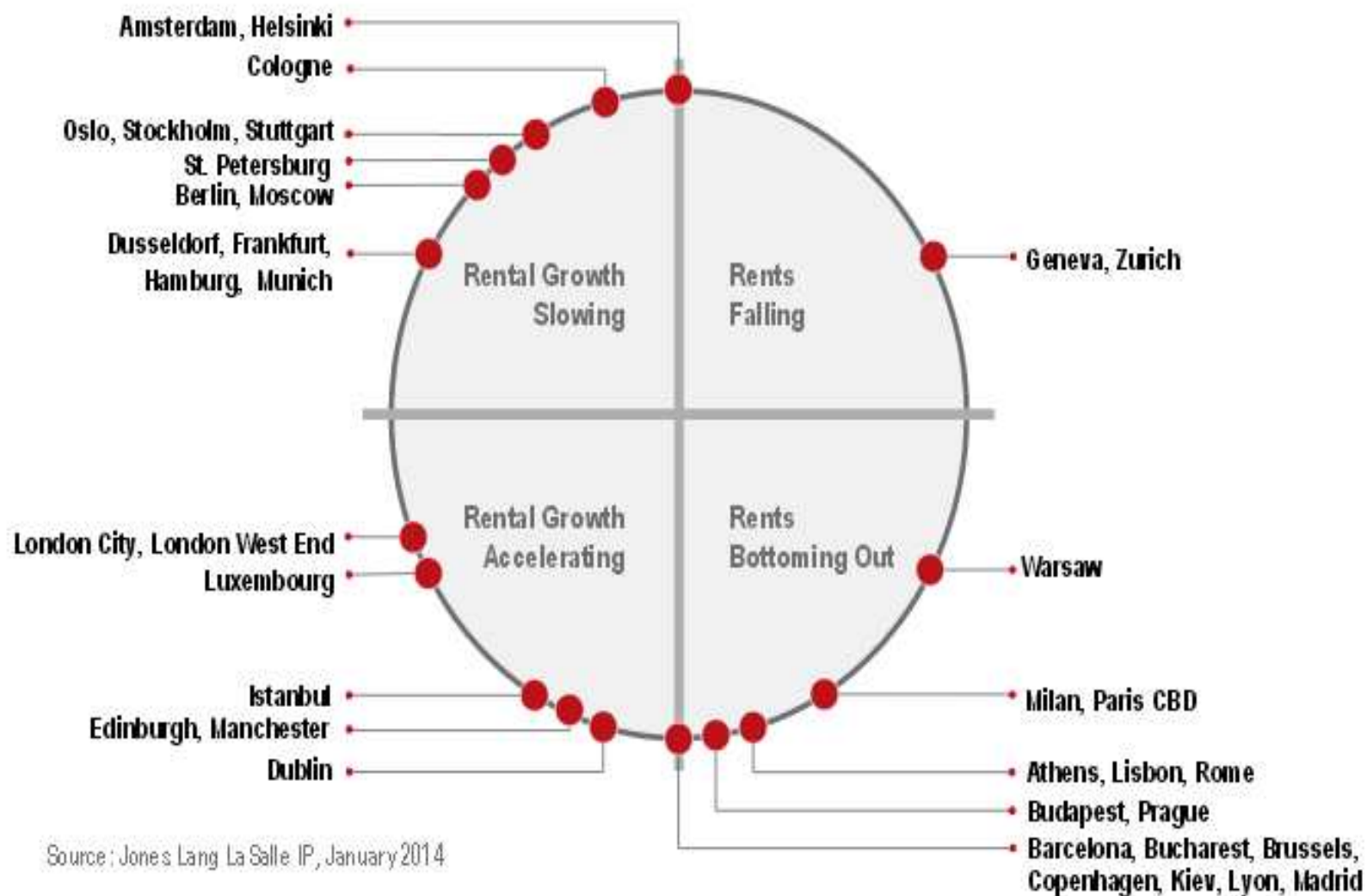


Otoczenie rynkowe i perspektywy rozwoju

- W 2013 r. odnotowano rekordowy wzrost podaży nowoczesnych powierzchni biurowych, któremu towarzyszyło zwiększenie ilości pustostanów. **Czynnikiem stymulującym popyt w 2013 r. była przede wszystkim relokacja biur firm już wcześniej działających na terenie Polski, chcących poprawić warunki najmu lub dokonać optymalizacji przestrzeni** (na podstawie EY „[Poland Real State of the Real Estate](#)” ed. 2014).
- Stawki czynszu dla najlepszych powierzchni biurowych w Polsce **wyniosły w 2013 roku od 22 do 24 EUR/m²/miesiąc**, co oznacza spadek w stosunku do cen z 2012 r. (na podstawie EY „[Poland Real State of the Real Estate](#)” ed. 2014).
- Najważniejszym i notującym najlepsze wyniki w 2013 r. pozostawał rynek warszawski. **Wysoka aktywność budowlana deweloperów, pomimo bardzo dobrych poziomów popytu, wpłynęła na lekki wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej.** Według analityków *Jones Lang LaSalle* ten trend utrzyma się w 2014 r.
- Motorem rozwoju rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce był w 2013 r. **stale prężnie rozwijający się sektor BPO (Business Process Offshoring)** (na podstawie EY „[Poland Real State of the Real Estate](#)” ed. 2014).
- 192 mln EUR – tyle wydali na nieruchomości komercyjne polscy inwestorzy w I połowie roku.
▪ W stolicy podaż rośnie szybciej, niż absorpcja, co może skutkować większą presją na czynsze.
▪ Ilość nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie przekroczyła **4 mln m²**.
▪ W całej Polsce rośnie liczba pustostanów, z wyjątkiem Krakowa (spadek do poziomu 2,7%).
(na podstawie *Cushman & Wakefield* [Marketbeat Polish Real Estate Market Report – Autumn 2013](#))



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



Rynek nieruchomości

POLSKA:

- W ciągu najbliższych trzech lat na rynek może trafić około 820 000 m², z czego blisko 600 000 m² jest aktualnie w trakcie budowy (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. Co więcej, **duża liczba nowych projektów wchodzących na rynek może skutkować wydłużeniem procesu wynajmu nowej powierzchni** (DTZ, [Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013](#)).

WARSZAWA:

- Pod koniec IV kwartału 2013 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosły w Warszawie **4 113 000 m²**.
- W 2013 r. odnotowano na warszawskim rynku **rekordowy wolumen nowo dostarczonej powierzchni biurowej od 2001 r. Wyniósł on ponad 300 000 m²** (na podstawie EY „[Poland Real State of the Real Estate](#)” ed. 2014).
- W 2014 r. na warszawski rynek zostanie dostarczone kolejne 340 00 m² (na podstawie EY „[Poland Real State of the Real Estate](#)” ed. 2014).

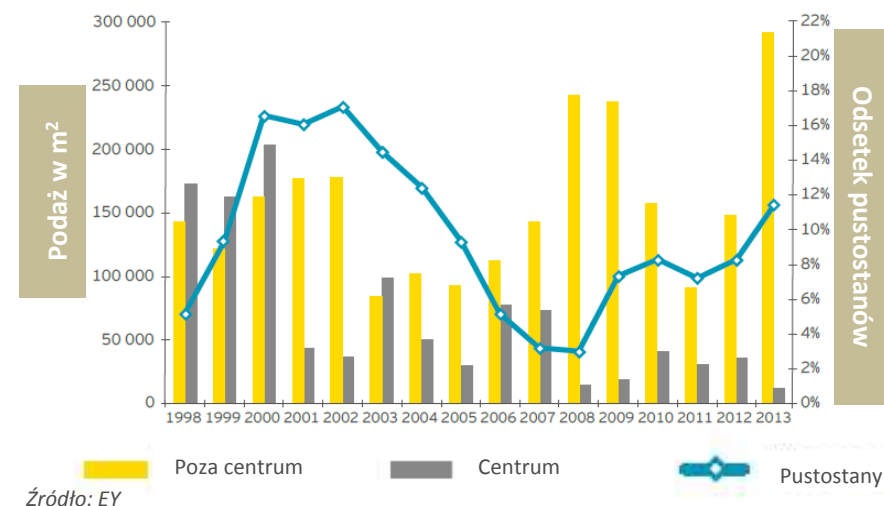


Po dwóch latach bardzo wysokiego wolumenu dostarczanej powierzchni (2013-2014), w 2015 oczekujemy spowolnienia dynamiki podaży, która może wynieść około 200 tys. m²

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

DTZ, Skyline Tracker Warsaw – Autumn 2013

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej (w m²) w Warszawie



- Główne osiągnięcia w 2013 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

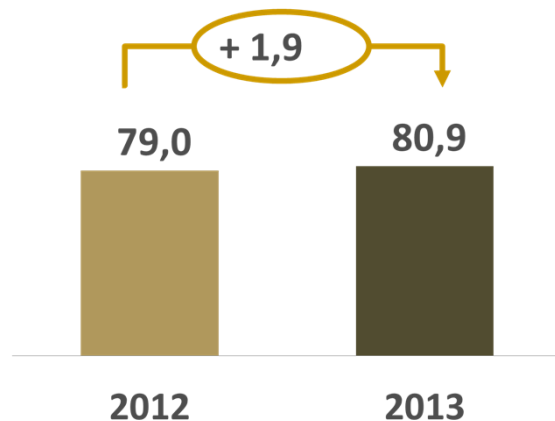
- Dodatkowe informacje



Wybrane pozycje Rachunku Zysków i Strat

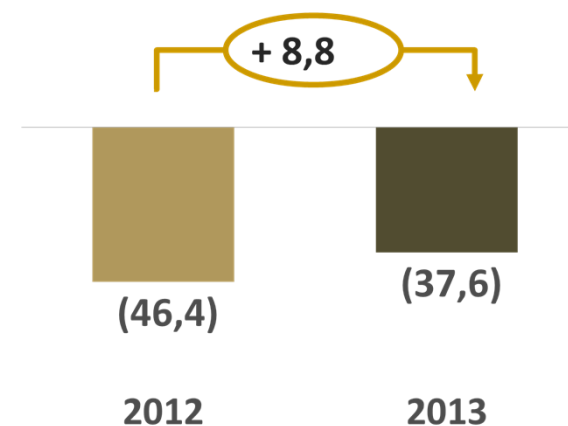
Wynik brutto ze sprzedaży (skorygowany) ¹⁾

[mln PLN]



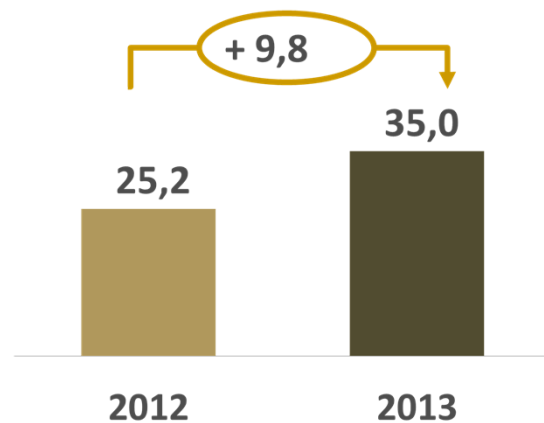
Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane) ²⁾

[mln PLN]



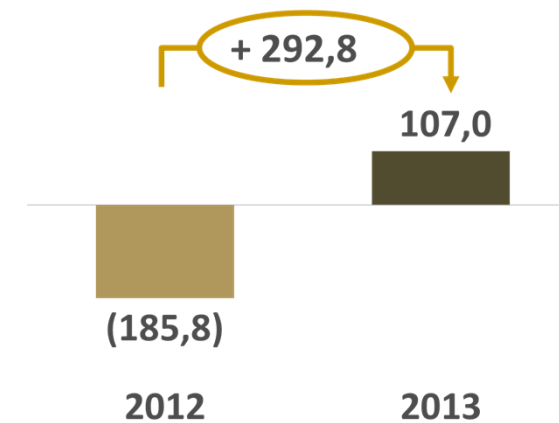
Skorygowana EBITDA ³⁾

[mln PLN]



Skonsolidowany zysk netto

[mln PLN]



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

1) korekta o naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej dotyczące lat ubiegłych (2013: -0,8; 2012: 12,2), koszty restrukturyzacji grupy i IPO (2013: 0; 2012: 0,7)

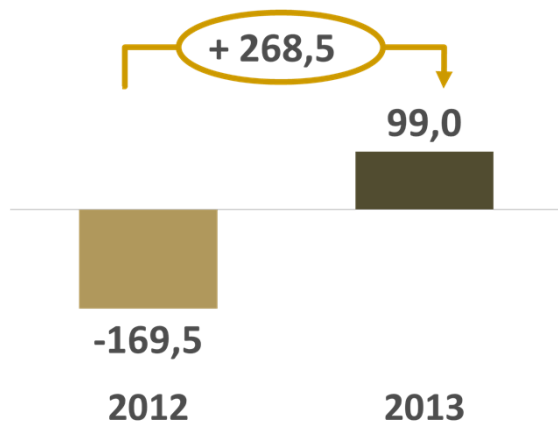
2) korekta o koszty restrukturyzacji grupy i IPO (2013: 8,6; 2012: 8,2)

3) EBITDA po korekcie o koszty restrukturyzacji grupy i IPO, odpisy dla zwalnianych pracowników oraz dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości i rezerwę na roszczenia dotyczące lat ubiegłych; łączna korekta 2013: 21,9; 2012: 29,9

Wzrost wartości dla Akcjonariuszy

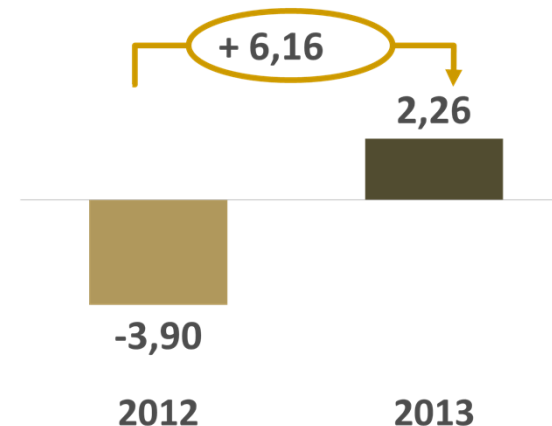
Zysk netto jednostki dominującej – PHN S.A.

[mln PLN]

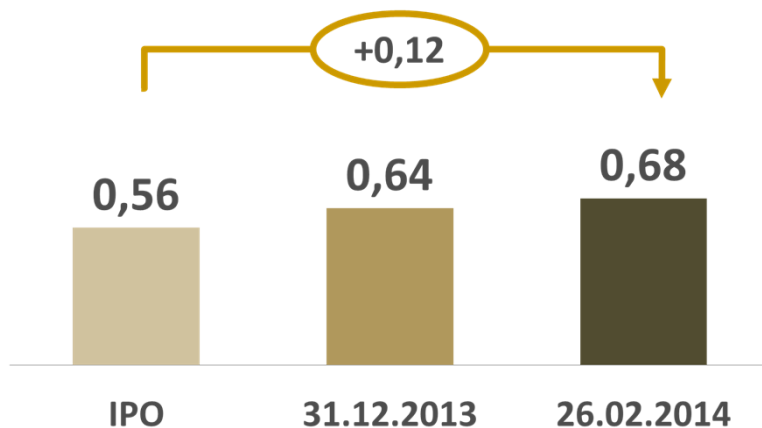


Zysk na akcję (EPS) 1)

[mln PLN]



Wartość rynkowa / aktywa netto (P/BV) 2)



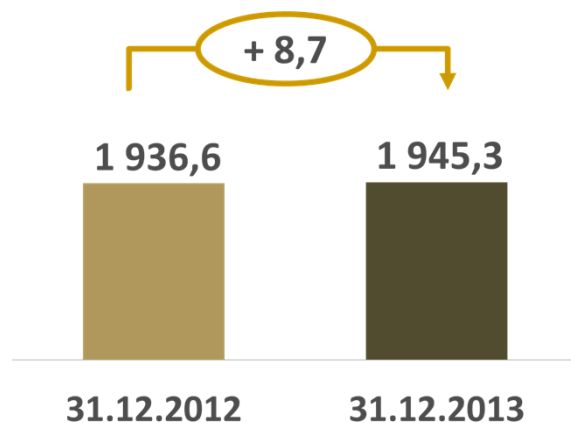
- ✓ Zarząd będzie rekomendował WZA przeznaczenie zysku netto w całości na wypłatę dywidendy.
- ✓ Na dzień 31.12.2013 było 44 599 947 akcji wprowadzonych do obrotu giełdowego.
- ✓ Na dzień przekazania raportu tj. 26.02.2014 wprowadzonych do obrotu było 45 622 181 akcji.
- ✓ Maksymalna liczba akcji może wynieść 47 737 003 (w ramach warunkowego podwyższenia kapitału)
- ✓ Akcje serii C (emitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału) wydane najpóźniej w dniu dywidendy będą uczestniczyć w podziale zysku począwszy od zysku za rok poprzedni, a wydane po dniu dywidendy będą uczestniczyć w zysku począwszy od zysku za rok, w którym zostały wydane.

1) EPS obliczony dla średniej ważonej liczby akcji w ciągu roku: 43 706 932
 2) Na dzień 26.02.2014 liczba akcji i aktywa netto z 31.12.2013

Wybrane pozycje bilansowe

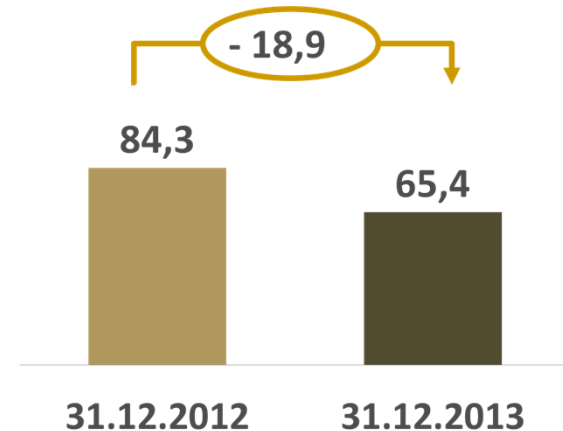
Nieruchomości inwestycyjne i na sprzedaż 1)

[mln PLN]



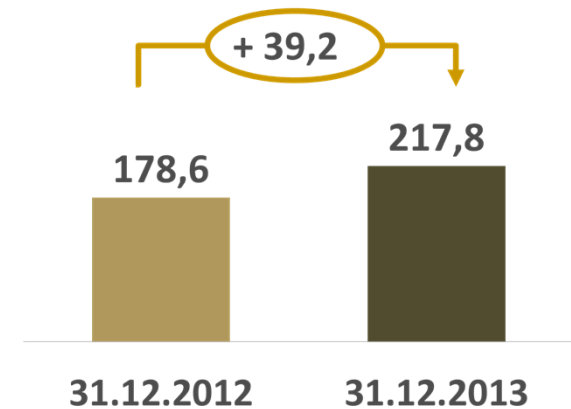
Zapasy deweloperskie

[mln PLN]



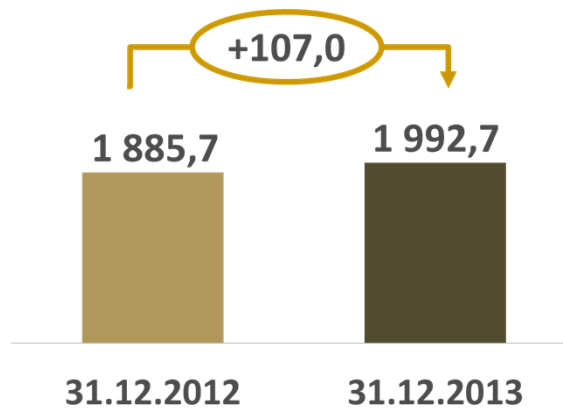
Środki pieniężne 2)

[mln PLN]



Kapitał własny

[mln PLN]



¹⁾ Nieruchomości inwestycyjne 2013: 1927,9, 2012: 1911,5; aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży 2013: 17,4, 2012: 25,1

²⁾ W 2012 środki pieniężne: 173,9 i krótkoterminowe aktywa finansowe: 4,7

- **Główne osiągnięcia w 2013 r.**

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Wskaźniki i rekomendacje ¹

Wskaźnik P/BV na dzień 26 lutego 2014 r.

	Market value (PLN m)	Book value (PLN m)	P/BV
PHN S.A.*	1 271,1	1 861,7	0,68
Echo Investment S.A.	2 463,76	2 745,31	0,90
Globe Trade Centre S.A.	2 305,87	2 842,09	0,81
Rank Progress S.A.	220,87	442,89	0,50
BBI Development NFI S.A.	198,77	265,64	0,75



Wskaźnik P/BV na dzień 13 lutego 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

* Przy uwzględnieniu ilości akcji na dzień 31 grudnia 2013 r. = 45 599 947 szt.

Dotychczasowe rekomendacje dla Spółki:

Data	Rekomendujący	Rekomendacja	Cena docelowa	Cena w dniu rekomendacji
12.02.2014	DM BZ WBK	TRZYMAJ	29,50 PLN	28,65 PLN
08.01.2014	DM PKO BP	TRZYMAJ	27,60 PLN	26,30 PLN
14.10.2013	UBS Investment Research	NEUTRALNIE	30,00 PLN	28,50 PLN
28.05.2013	Deutsche Bank AG	TRZYMAJ	29,00 PLN	25,30 PLN
19.04.2013	DM PKO BP SA	TRZYMAJ	26,30 PLN	25,15 PLN
17.04.2013	Societe Generale	TRZYMAJ	26,50 PLN	25,01 PLN
28.03.2013	UBS Investment Research	NEUTRALNE	27,00 PLN	25,72 PLN

¹ Źródło: www.gpwinfostrefa.pl

Wykres notowań



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 26.02.2014 r.:

- PHN zmiana od 13.02.2013 do 26.02.2014: **+ 20,76 %**
- WIG zmiana od 13.02.2013 do 26.02.2014: **+ 14,17 %**
- WIG-DEWEL zmiana od 13.02.2013 do 26.02.2014: **+ 9,30 %**

Źródło: onet.pl



**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

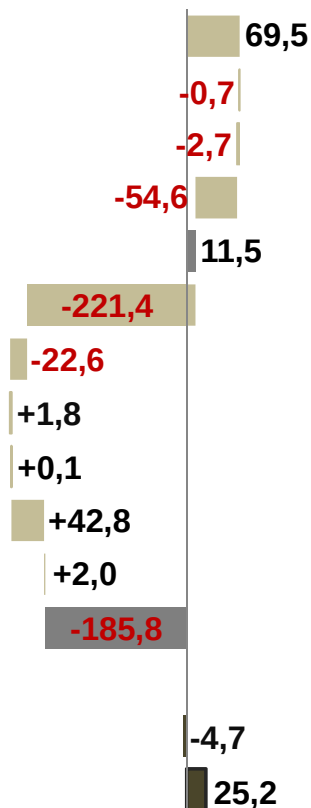
NIP 525-250-49-78, KRS 0000383595, REGON 142900541

Uzupełniające informacje finansowe



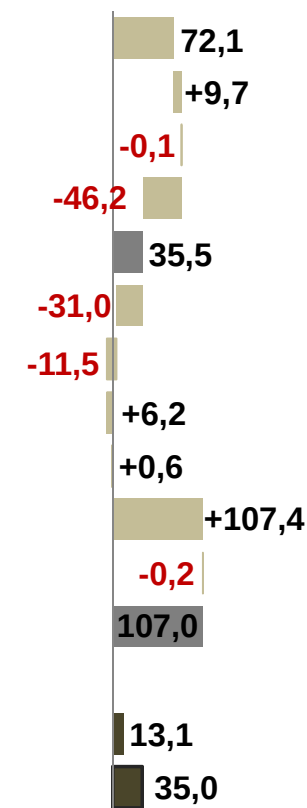
Wzrost wyników na wszystkich poziomach RZiS

2012
[mln PLN]



Wynik z najmu	✓
Wynik z działalności deweloperskiej	✓
Wynik z pozostałej działalności	✓
Koszty administracyjne	✓
Wynik netto ze sprzedaży	✓
Zmiana wartości i wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	
Pozostałe przychody i koszty netto	
Przychody i koszty finansowe netto	
Udział w JV	
Podatek dochodowy	
Wynik z działalności zaniechanej	
Wynik netto	✓
EBITDA	✓
Skorygowana EBITDA	✓

2013
[mln PLN]



EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

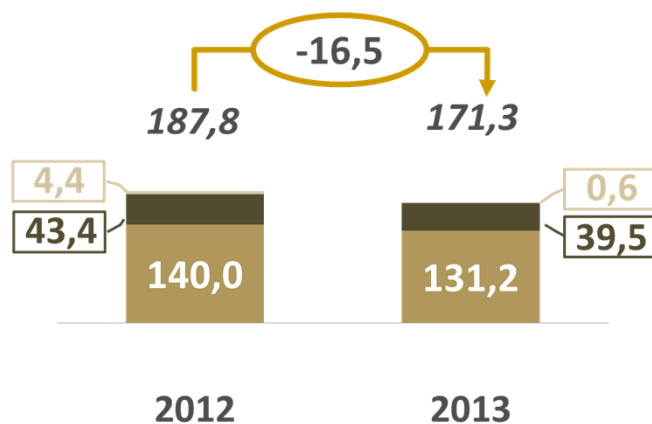
- ✓ Wynik brutto ze sprzedaży: +15,6 mln PLN (24%)
- ✓ Koszty administracyjne: +8,4 mln PLN (15%)
- ✓ Wynik netto ze sprzedaży: +24,0 mln PLN (209%)

- ✓ Wynik netto: +292,8 mln PLN
- ✓ EBITDA: +17,8 mln PLN
- ✓ Skorygowana EBITDA: +9,8 mln PLN (39%)

Przychody i wyniki ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży

[mIn PLN]

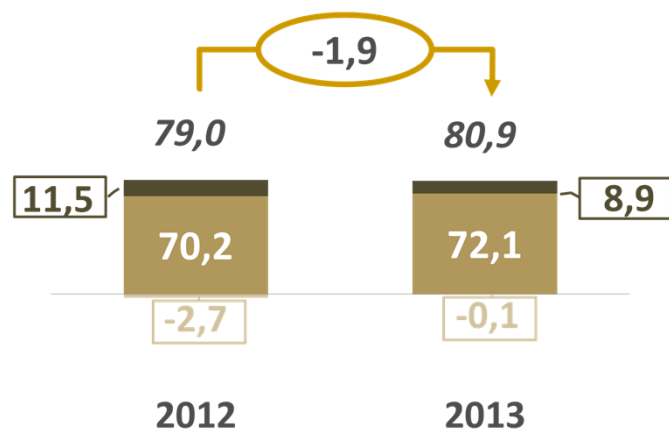


Sprzedaż mieszkań

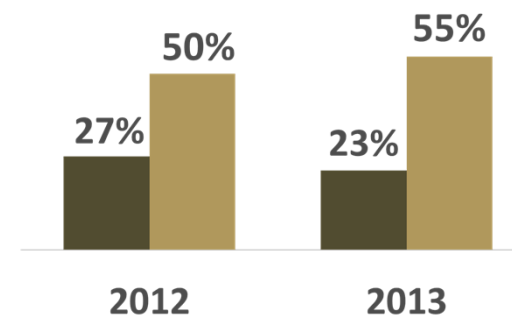


Wynik brutto ze sprzedaży (skorygowany)

[mIn PLN]



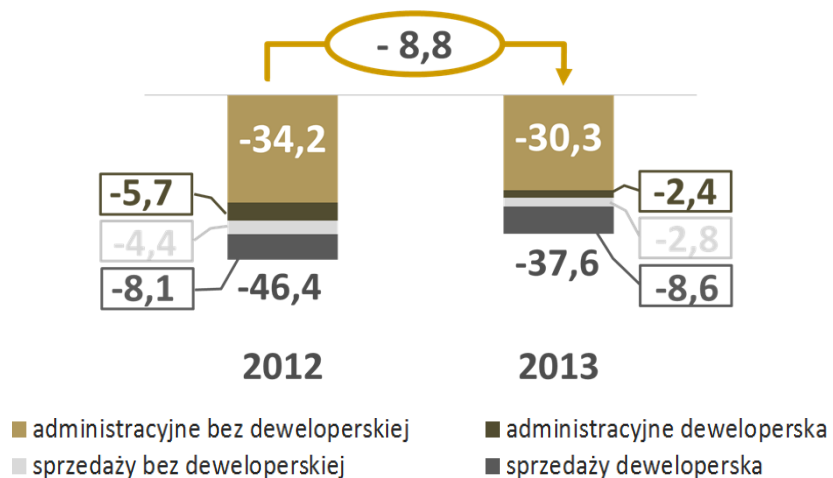
Marża (skorygowana)



Koszty działalności

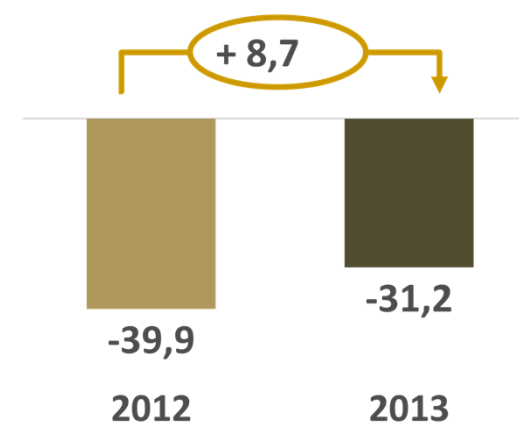
Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane)

[mln PLN]

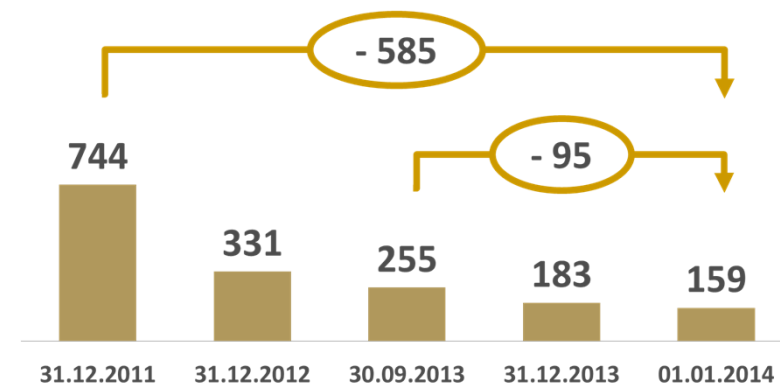


Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)

[mln PLN]

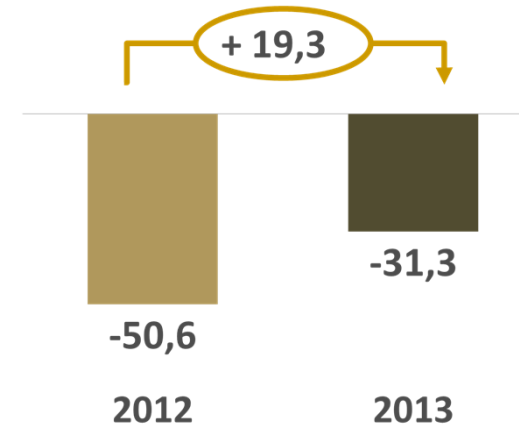


Zatrudnienie



Wynagrodzenia

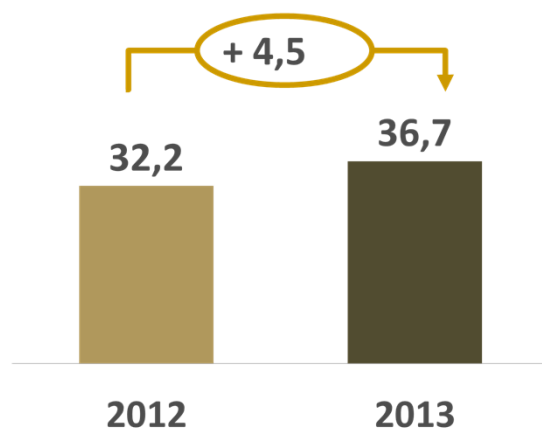
[mln PLN]



Wyniki segmentów – skorygowana EBITDA

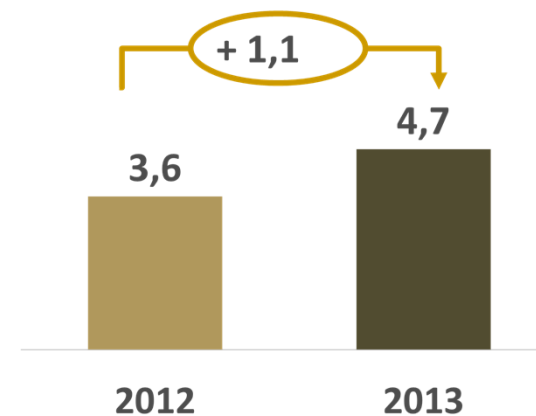
Najem

[mln PLN]



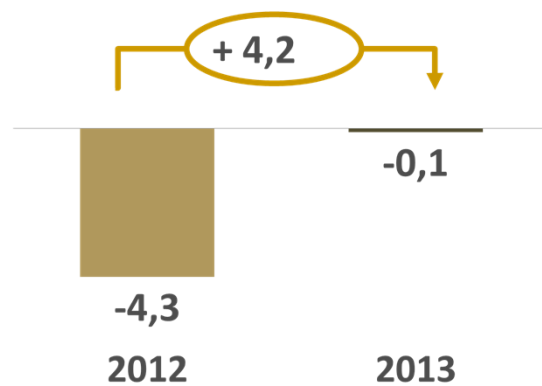
Działalność deweloperska

[mln PLN]



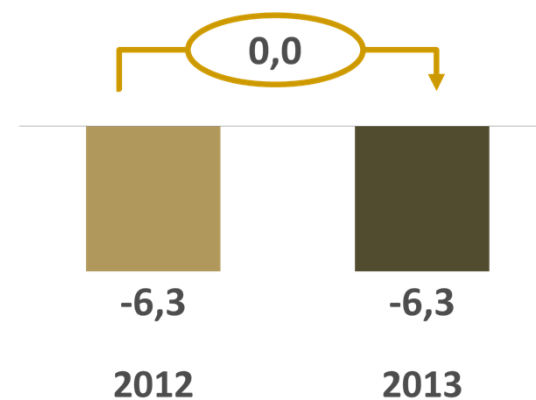
Pozostała działalność

[mln PLN]



Niealokowane pozycje

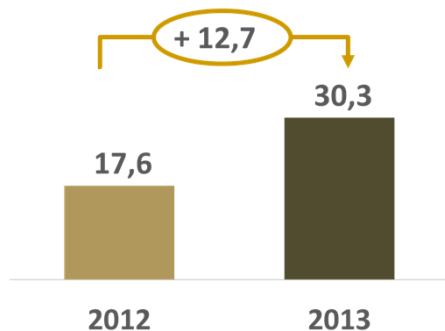
[mln PLN]



Wskaźniki dochodowości najmu wg EPRA

Wynik netto segmentu najem wg EPRA *

[mIn PLN]

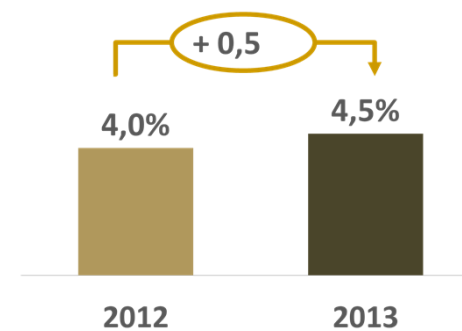


	2013	2012
Wynik netto segmentu najem	110,6	(160,2)
Korekty	14,7	181,9
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	31,0	221,4
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(13,1)	-
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	0,3	3,2
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(3,5)	(42,7)
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	125,3	21,7
Korekty	(95,0)	(4,1)
<i>Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)</i>	6,4	2,5
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	6,6	6,5
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczący lat ubiegłych</i>	0,8	-
<i>Roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	6,4	-
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(5,7)	(8,2)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(2,8)	(0,2)
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	(106,7)	(4,7)
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	30,3	17,6

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem (2013: -3,4; 2012: -201,5) po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej (2013: 6,1; 2012: 0,4), podatku dochodowego (2013: 107,3; 2012: 40,8) oraz udziału w jednostkach współzależnych (2013: 0,6; 2012: 0,1)

EPRA NIY **

[mIn PLN]



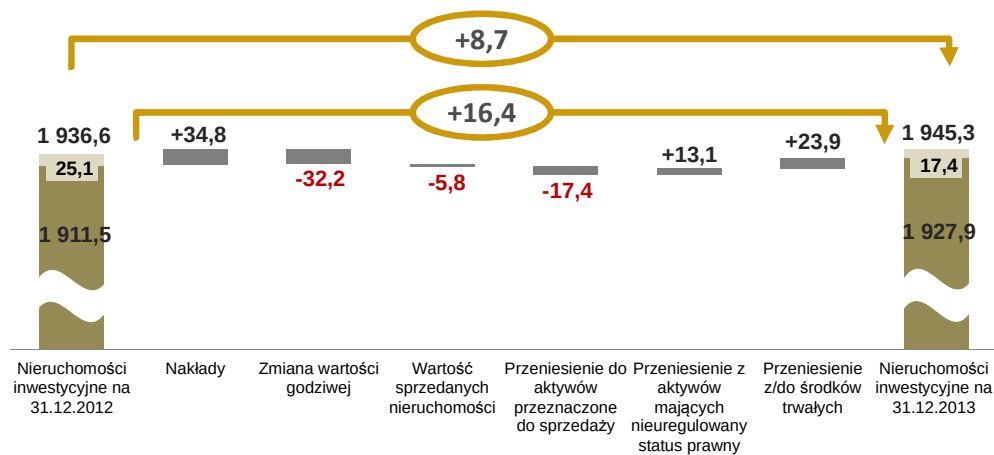
	2013	2012
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 927,9	1 911,5
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(507,5)	(501,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 420,4	1 410,0
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	72,1	69,5
Korekty	(6,6)	(11,0)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(0,3)	(0,9)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym</i>	(8,0)	(9,9)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,1	(0,6)
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>	1,6	0,4
Wynik z najmu wg EPRA	65,5	58,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,6	42,3
EPRA NIY	4,5%	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;

Nieruchomości inwestycyjne i zapasy

Nieruchomości inwestycyjne i na sprzedaż

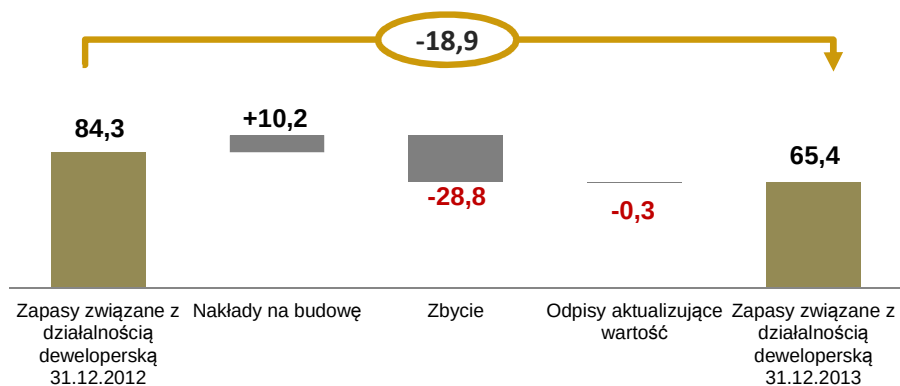
[mln PLN]



- ✓ 27,8 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (głównie Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 7,0 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- ✓ Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny części nieruchomości Grójecka 22/24.
- ✓ Przeniesienie 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

[mln PLN]



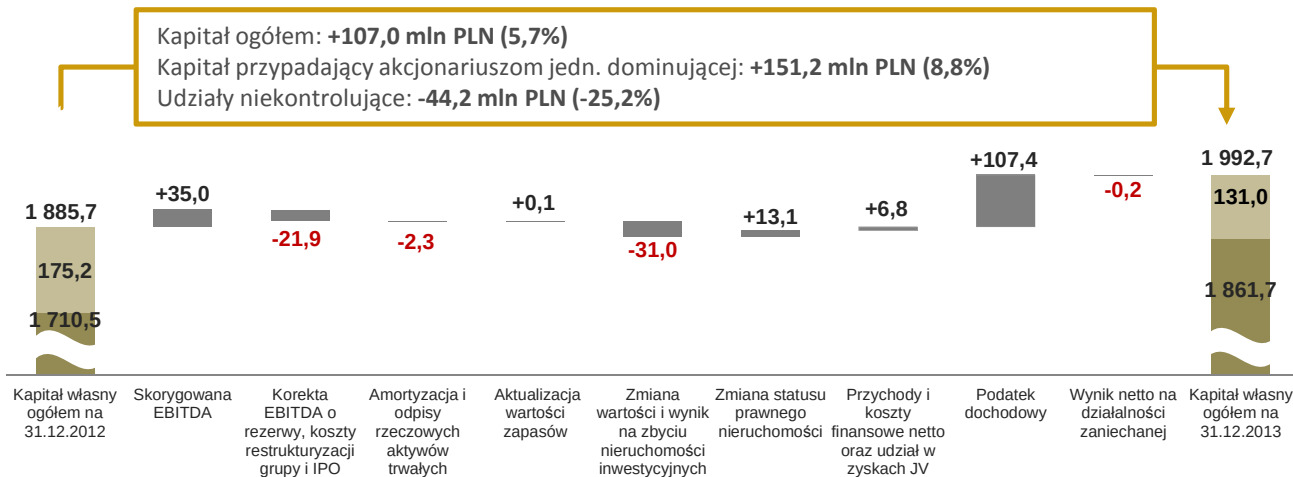
- ✓ 10,2 mln PLN nakładów w związku z realizacją ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- ✓ Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (116 lokali w 2013).
- ✓ Odpisy aktualizujące wartość wybudowanych lokali (0,4 mln PLN) i odwrócenie odpisu nieruchomości gruntowych (0,1 mln PLN)
- ✓ Na dn. 31.12.2013 w zapasie pozostaje 132 wybudowanych lokali, w tym 30 z umowami deweloperskimi sprzedaży.



Kapitały własne

Aktywa netto

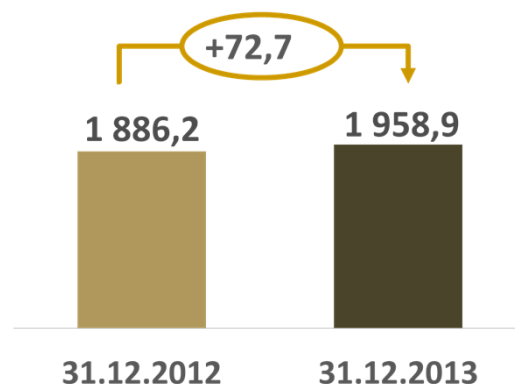
[mln PLN]



- ✓ **Wzrost kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej** w efekcie wypracowanego zysku netto (100,0 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (51,2 mln PLN).
- ✓ **Spadek udziałów niekontrolujących** w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-51,2 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto (7,0 mln PLN).

EPRA NNAV

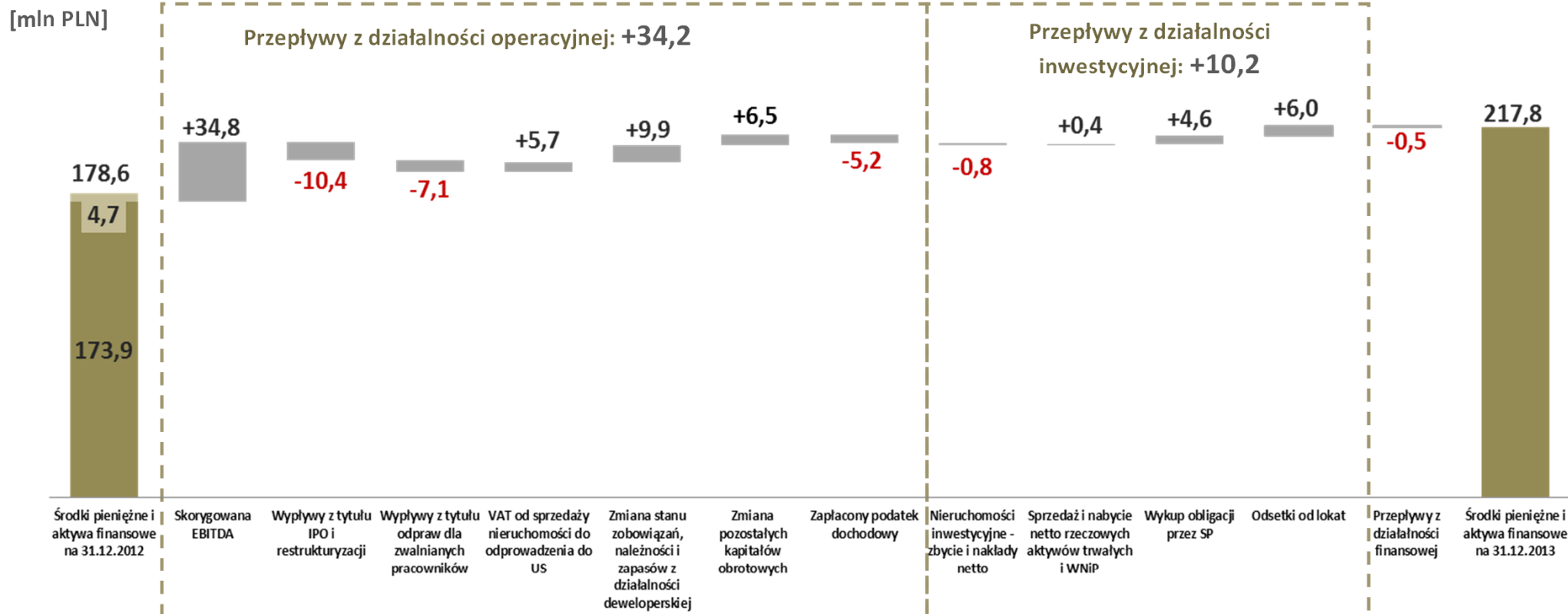
[mln PLN]



	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 861,7	1 710,5
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	82,7	165,0
EPRA NAV	1 944,4	1 875,5
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominującej	14,5	10,7
EPRA NNAV	1 958,9	1 886,2



Przepływy pieniężne



Skorygowana EBITDA z działalności zaniechaną

- ✓ **Wzrost środków pieniężnych i ich ekwiwalentów** o 43,9 mln PLN (25%), w tym w efekcie wykupu posiadanych obligacji Skarbu Państwa.
- ✓ **Pozytywny wpływ wyników operacyjnych** mierzonych skorygowaną EBITDA (34,8 mln PLN, w tym działalność zaniechana -0,2 mln PLN) i spadku kapitału obrotowego o 16,4 mln PLN (głównie w działalności deweloperskiej).
- **Negatywne przepływy w efekcie nietypowych i jednorazowych zdarzeń:**
 - poniesione koszty restrukturyzacji grupy i IPO (-10,4 mln PLN)
 - wypłata odpraw dla zwalnianych pracowników (-7,1 mln PLN).



Działalność kontynuowana – wynik

[mln PLN]	2013	2012	4Q 2013	3Q 2013	4Q 2012
Przychody ze sprzedaży	171,3	187,7	41,2	37,9	46,6
Koszty działalności	(89,6)	(121,6)	(21,9)	(17,4)	(35,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	81,7	66,1	19,3	20,5	11,5
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w dział. deweloperskiej dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>(0,8)</i>	<i>12,2</i>	<i>-</i>	<i>(1,3)</i>	<i>5,2</i>
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>-</i>	<i>0,7</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	80,9	79,0	19,3	19,2	16,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(46,2)	(54,6)	(13,9)	(9,4)	(14,2)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>8,6</i>	<i>8,2</i>	<i>4,9</i>	<i>1,2</i>	<i>2,3</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(37,6)	(46,4)	(9,0)	(8,2)	(11,9)
Wynik netto ze sprzedaży	35,5	11,5	5,4	11,1	(2,7)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	43,3	32,6	10,3	11,0	4,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(31,0)	(221,4)	(0,7)	0,7	(37,6)
Pozostałe przychody	20,5	7,0	15,0	2,2	1,1
Pozostałe koszty	(32,0)	(29,6)	(12,4)	(5,4)	(8,5)
Wynik z działalności operacyjnej	(7,0)	(232,5)	7,3	8,6	(47,7)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>6,9</i>	<i>8,8</i>	<i>2,2</i>	<i>1,3</i>	<i>2,6</i>
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Rezerwa na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>6,4</i>	<i>-</i>	<i>6,4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	7,1	(223,7)	15,9	9,9	(45,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,0	221,4	0,7	(0,7)	37,6
Amortyzacja	2,0	2,6	0,4	0,4	0,7
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,3	3,8	(0,7)	-	0,8
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	(0,1)	-	(1,6)	-	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(13,1)	-	(13,1)	-	-
EBITDA	13,1	(4,7)	(7,0)	8,3	(8,6)
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w dział. deweloperskiej dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>(0,8)</i>	<i>12,2</i>	<i>-</i>	<i>(1,3)</i>	<i>5,2</i>
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>8,6</i>	<i>8,9</i>	<i>4,9</i>	<i>1,2</i>	<i>2,3</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>6,9</i>	<i>8,8</i>	<i>2,2</i>	<i>1,3</i>	<i>2,6</i>
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Rezerwa na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>6,4</i>	<i>-</i>	<i>6,4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Skorygowana EBITDA	35,0	25,2	6,5	9,5	1,5

- korekty

Najem – wynik segmentu

[mln PLN]	2013	2012	4Q 2013	3Q 2013	4Q 2012
Przychody ze sprzedaży	131,2	140,0	31,2	31,8	35,2
Koszty działalności	(59,1)	(70,5)	(14,5)	(13,8)	(18,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	72,1	69,5	16,7	18,0	16,9
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,7	-	-	-
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	72,1	70,2	16,7	18,0	16,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(33,0)	(32,4)	(11,1)	(7,1)	(8,9)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	6,4	1,8	4,8	1,2	0,2
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(26,6)	(30,6)	(6,3)	(5,9)	(8,7)
Wynik netto ze sprzedaży	39,1	37,1	5,6	10,9	8,0
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	45,5	39,6	10,4	12,1	8,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(31,0)	(221,4)	(0,7)	0,7	(37,6)
Pozostałe przychody	19,1	5,9	14,7	1,7	0,7
Pozostałe koszty	(30,6)	(23,1)	(11,9)	(5,1)	(6,7)
Wynik z działalności operacyjnej	(3,4)	(201,5)	7,7	8,2	(27,4)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	6,6	6,5	2,2	1,2	2,2
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczące lat ubiegłych</i>	0,8	-	-	-	-
<i>Rezerwa na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	6,4	-	6,4	-	-
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	10,4	(195,0)	16,3	9,4	(25,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,0	221,4	0,7	(0,7)	37,6
Amortyzacja	1,7	1,9	0,4	0,3	0,6
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,3	1,4	(0,7)	-	0,2
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(13,1)	-	(13,1)	-	-
EBITDA	16,5	23,2	(5,0)	7,8	11,0
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	6,4	2,5	4,8	1,2	0,2
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	6,6	6,5	2,2	1,2	2,2
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczące lat ubiegłych</i>	0,8	-	-	-	-
<i>Rezerwa na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	6,4	-	6,4	-	-
Skorygowana EBITDA	36,7	32,2	8,4	10,2	13,4

- korekty

Działalność deweloperska – wynik segmentu

[mln PLN]	2013	2012	4Q 2013	3Q 2013	4Q 2012
Przychody ze sprzedaży	39,5	43,3	9,9	5,9	10,7
Koszty działalności	(29,8)	(44,0)	(7,2)	(3,4)	(15,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	9,7	(0,7)	2,7	2,5	(5,1)
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w dział. deweloperskiej dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>(0,8)</i>	<i>12,2</i>	<i>-</i>	<i>(1,3)</i>	<i>5,2</i>
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	8,9	11,5	2,7	1,2	0,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,5)	(7,9)	(1,1)	(0,8)	(1,7)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>-</i>	<i>0,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,1</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(4,5)	(7,8)	(1,1)	(0,8)	(1,6)
Wynik netto ze sprzedaży	5,2	(8,6)	1,6	1,7	(6,8)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	4,4	3,7	1,6	0,4	(1,5)
Pozostałe przychody	1,2	0,6	0,3	0,5	0,4
Pozostałe koszty	(1,4)	(4,5)	(0,5)	(0,3)	(1,7)
Wynik z działalności operacyjnej	5,0	(12,5)	1,4	1,9	(8,1)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,3</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	5,3	(11,7)	1,4	2,0	(7,7)
Amortyzacja	0,3	0,6	-	0,1	0,1
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	-	2,4	-	-	0,6
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	(0,1)	-	(1,6)	-	-
EBITDA	5,2	(9,5)	(0,2)	2,0	(7,4)
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w dział. deweloperskiej dotyczące lat ubiegłych</i>	<i>(0,8)</i>	<i>12,2</i>	<i>-</i>	<i>(1,3)</i>	<i>5,2</i>
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>-</i>	<i>0,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,3</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>
Skorygowana EBITDA	4,7	3,6	(0,2)	0,8	(1,7)

- korekty

Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]	2013	2012	4Q 2013	3Q 2013	4Q 2012
Przychody ze sprzedaży	0,6	4,4	0,1	0,2	0,7
Koszty działalności	(0,7)	(7,1)	(0,2)	(0,2)	(1,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	(2,7)	(0,1)	-	(0,3)
Koszty administracyjne i sprzedaży	-	(1,6)	-	-	(0,3)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,1)	(4,3)	(0,1)	-	(0,6)
Pozostałe przychody	-	0,5	-	-	-
Pozostałe koszty	-	(2,0)	-	-	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,1)	(5,8)	(0,1)	-	(0,7)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	1,5	-	-	-
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(0,1)	(4,3)	(0,1)	-	(0,7)
EBITDA	(0,1)	(5,8)	(0,1)	-	(0,7)
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	1,5	-	-	-
Skorygowana EBITDA	(0,1)	(4,3)	(0,1)	-	(0,7)

- korekty



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

[mln PLN]	2013	2012	4Q 2013	3Q 2013	4Q 2012
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,7)	(12,7)	(1,7)	(1,5)	(3,3)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	2,2	6,3	0,1	-	2,0
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(6,5)	(6,4)	(1,6)	(1,5)	(1,3)
Wynik netto ze sprzedaży	(8,7)	(12,7)	(1,7)	(1,5)	(3,3)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	(6,5)	(6,4)	(1,6)	(1,5)	(1,3)
Pozostałe przychody	0,2	-	-	-	-
Wynik z działalności operacyjnej	(8,5)	(12,7)	(1,7)	(1,5)	(3,3)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(6,3)	(6,4)	(1,6)	(1,5)	(1,3)
Amortyzacja		0,1	-	-	-
EBITDA	(8,5)	(12,6)	(1,7)	(1,5)	(3,3)
<i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	2,2	6,3	0,1	-	2,0
Skorygowana EBITDA	(6,3)	(6,3)	(1,6)	(1,5)	(1,3)

- korekty





**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27

tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01

www.phnsa.pl

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