

## Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

*Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2014 r.*

**Prezentacja  
15 maja 2014 r.**

## Uczestnicy dzisiejszego spotkania



**Artur Lebedziński**

Prezes Zarządu  
CEO



**Włodzimierz Stasiak**

Członek Zarządu ds. finansowych  
CFO



- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



## Grupa PHN w liczbach wg stanu na dzień 31 marca 2014 r.

### PRZYCHODY Z NAJMU (mln PLN):

**31,1** ▼ - 9,6 %

31.03.2013: **34,4**

W I kw. 2014 r. przychody Grupy z najmu wyniosły 31,1 mln PLN wobec 34,4 mln PLN w I kw. 2013 r.

### AKTYWA GRUPY (mln PLN):

**2 294,0** ▼ - 6,7 %

31.12.2013: **2 457,8**

Na dzień 31 marca 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.294,0 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (85% aktywów)

### POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO (m<sup>2</sup>):

**301 000** ▼ - 1,5 %

31.03.2013: **305 605**

Grupa dysponuje łącznie ponad 301 000 m<sup>2</sup> powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY:

**146** ▼ - 2,7 %

31.03.2013: **150**

Na dzień 31 marca 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmował łącznie 146 nieruchomości

### ZATRUDNIENIE:

**144** ▼ - 51,5 %

31.03.2013: **297**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 144 pracowników na dzień 31.03.2014 r. ze 183 na dzień 31.12. 2013 r.

### NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE (ha):

**1.186** bez zmian

31.03.2013: **1.186**

Na dzień 31 marca 2014 r. Grupa Kapitałowa PHN dysponowała łącznie 1.186 ha nieruchomości gruntowych



# Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości w I kwartale 2014r.

## ■ POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ

- ✓ Pomimo presji na czynsze wynikającej z nasilającej się konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych, **Grupa utrzymała stabilny poziom przychodów w głównym segmencie najem (31 mln PLN), przy jednoczesnym zachowaniu kontroli kosztów.**
- ✓ Niższy wynik z najmu w I kwartale 2014 r. (1,1 mln PLN kw./kw.) to efekt głównie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym.
- ✓ W efekcie skorygowana EBITDA była niższa o 1,1 mln PLN kw./kw. oraz o 4,7 mln PLN r/r.
- ✓ W efekcie redukcji zatrudnienia oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo – płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami **zmniejszono koszty wynagrodzeń i świadczeń** na rzecz pracowników o 0,6 mln PLN kw./kw. oraz o 2,6 mln PLN r/r.
- ✓ Grupa w I kwartale 2014 r. wypracowała **dodatni wynik finansowy na poziomie 2,7 mln PLN.**
- ✓ **Grupa odnotowuje systematyczną poprawę efektywności ekonomicznej poprzez:**
  - kontynuację działań związanych z restrukturyzacją kosztów i poziomu zatrudnienia
  - zmianę struktury Grupy Kapitałowej i centralizację funkcji zarządzania
  - realizację strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości
  - przebudowę portfela nieruchomości
- ✓ Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. przeznaczyło dla akcjonariuszy na dywidendę za 2013 r. łącznie 99,85 mln PLN, czyli **2,16 PLN na jedną akcję.**



# Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości w I kwartale 2014r.

## 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.**
- ✓ PHN kontynuuje prace budowlane przy budynku biurowym przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB. W I kwartale 2014 r. prowadzone były prace fundamentowe. Ponadto **został wybrany Generalny Wykonawca.** Spółka jest w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego. Planuje się, że inwestycja zostanie zakończona w 3 kwartale 2015 r.
- ✓ W marcu 2014 r. **uzyskano pozwolenie na użytkowanie** budynku przy ul. Foksal/Krywulka 2 – FOKSAL CITY. Obecnie trwa procedura certyfikacji BREEAM obiektu na poziomie „very good”. Budynek jest w trakcie komercjalizacji.
- ✓ PHN **zakończył przebudowę i modernizację** budynku przy ul. Rakowieckiej 19 – RAKOWIECKA CITY. W styczniu 2014 r. uprawomocniło się pozwolenie na użytkowanie obiektu. Spółka analizuje możliwość zarówno sprzedaży nieruchomości, jak i komercjalizacji powierzchni.
- ✓ W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku 2014 r. została podpisana kolejna umowa najmu. **Obecnie łącznie wynajęta powierzchnia to ponad 16 tys. m<sup>2</sup>.**
- ✓ 12 lutego 2014 r. Dalmor S.A. podpisał list intencyjny ze spółką deweloperską o uznanej pozycji rynkowej. Zamiarem było nawiązanie potencjalnej współpracy przy realizacji inwestycji Port Rybacki w Gdyni, na obszarze Mola Rybackiego. Strony nie osiągnęły jednak porozumienia i rozwiązały list intencyjny. Niezależnie od tego, **Dalmor S.A. podejmuje działania zmierzające do pozyskania partnera do wspólnego przedsięwzięcia oraz kontynuuje prace związane z przygotowaniem realizacji inwestycji.**
- ✓ 13 lutego 2014 r. PHN oraz podmiot zależny - PHN SPV 4 Sp. z o.o. - **podpisały list intencyjny ze spółką deweloperską działającą w segmencie magazynowym,** dotyczący potencjalnej współpracy w zakresie wspólnej realizacji inwestycji w Parzniewie, na działkach należących do PHN SPV 4 Sp. z o.o. Strony są w trakcie negocjacji dokumentacji transakcyjnej.
- ✓ Spółka **kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości Świętokrzyska 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A** w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief.



# Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości po I kwartale 2014r.

## ■ REALIZACJA PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

- ✓ 14 maja 2014 r. spółka z Grupy Kapitałowej PHN S.A. – PHN SPV 7 Sp. z o.o. **podpisała list intencyjny ze spółką o uznanej pozycji rynkowej w branży handlowej** dotyczący potencjalnej współpracy przy inwestycji na warszawskim Lewandowie, dzięki czemu określono wstępne warunki oraz zasady współpracy przy procesach planowania i realizacji przedsięwzięcia. W ramach spółki celowej (SPV) **wybudowana zostanie powierzchnia wystawienniczo-magazynowa** na działce należącej do PHN SPV 7 Sp. z o.o., mierzącej ok. 40 tys. m<sup>2</sup>. Następnie obiekt zostanie długoterminowo wynajęty przez SPV partnerowi.
- ✓ W maju 2014 r. **wybrano pracownię architektoniczną dla inwestycji INTRACO CITY** przy ul. Stawki 2 w Warszawie. Współpraca obejmować ma m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego, umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Obecnie PHN kontynuuje prace związane z pozyskaniem zgód organów korporacyjnych na rozpoczęcie inwestycji.
- ✓ W maju 2014 r. Grupa Kapitałowa PHN S.A. wybrała również wykonawcę analizy chłonności terenu nieruchomości gruntowej przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie. **Analiza ma na celu rozpoznanie optymalnych możliwości inwestycyjnych na terenie BARTYCKA RETAIL HUB**, zgodnych z obowiązującymi postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



# Optymalna alokacja kapitału - Capital Recycling

## PROJEKTY:

### 1. Z POZWOLENIEM NA UŻYTKOWANIE:

- Rakowiecka
- Foksal

### 2. W REALIZACJI:

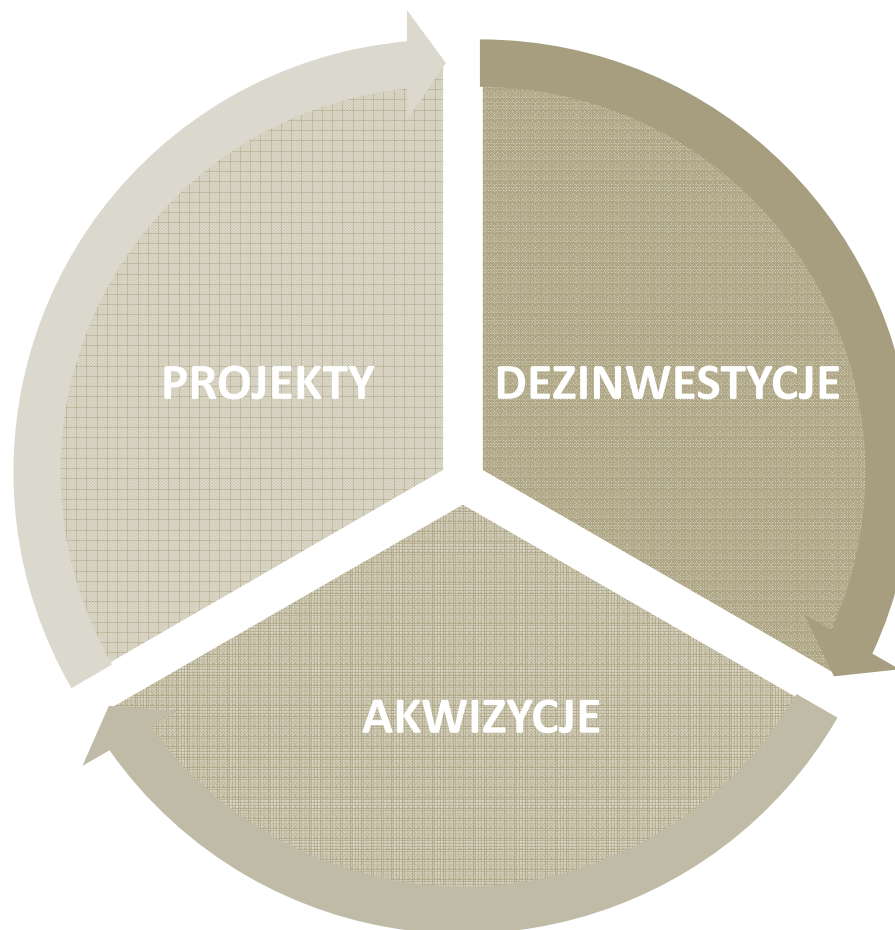
- Domaniewska
- SEGRO WIP

### 3. W PRZYGOTOWANIU:

- PHN Tower
- Parzniew
- Port Rybacki Gdynia
- Lewandów

### 4. PLANOWANE:

- Stawki
- Bartycka
- Wilanowska
- Lućmierz



## DEZINWESTYCJE:

- Optymalizacja struktury portfela poprzez sprzedaż 108 nieruchomości o wartości 740 mln PLN niezwiązanych z podstawową działalnością
- W I kwartale 2014 r. zbyto nieruchomość przy ul. Broniewskiego w Zakopanem i w Łagowie oraz podpisano przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. Iwickiej w Warszawie
- Intensyfikacja działań sprzedażowych i liczne negocjacje sprzedaży kolejnych nieruchomości
- Wszystkie nieruchomości sprzedawane są powyżej ich wartości księgowej
- Środki ze sprzedaży nieruchomości mogą zostać przeznaczone na akwizycję nieruchomości komercyjnych

## AKWIZYCJE:

- Trwa proces identyfikacji potencjalnych budynków biurowych do nabycia przez PHN (nieruchomości generujące przychody z najmu)
- Analiza ponad 60 nieruchomości komercyjnych zlokalizowanych w Warszawie i głównych miastach regionalnych
- Złożone pierwsze oferty i negocjacje w toku



# Projekty – Z pozwoleniem na użytkowanie/ W trakcie realizacji

## POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

### RAKOWIECKA 19 (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja na Mokotowie
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 1 700 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

### FOKSAL 10A (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja w Centrum
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 3 340 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 3Q 2012
- Zakończenie: 2Q 2014
- Capex: 30 mln PLN

## W TRAKCIE REALIZACJI

### DOMANIEWSKA 37C (WARSZAWA)



- Biznesowy obszar Mokotowa
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 27 100 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

### SEGRO WROCŁAW INDUSTRIAL PARK (WROCŁAW)



- Atrakcyjna lokalizacja we Wrocławiu
- Park logistyczno-przemysłowy
- GLA: 40 000 m<sup>2</sup> w budowie + potencjalne 80 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 3Q 12 (I) / 1Q 14 (II)
- Zakończenie: 4Q 2013 / 4Q 2015
- Capex: koszty ponosi partner JV



## Projekty – W przygotowaniu

### ŚWIĘTOKRZYSKA 36 – PHN TOWER (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja w Centrum
- Budynek biurowy A klasy
- GLA: 44 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2017
- Capex: 550 mln PLN

### PORT RYBACKI (GDYNIA)



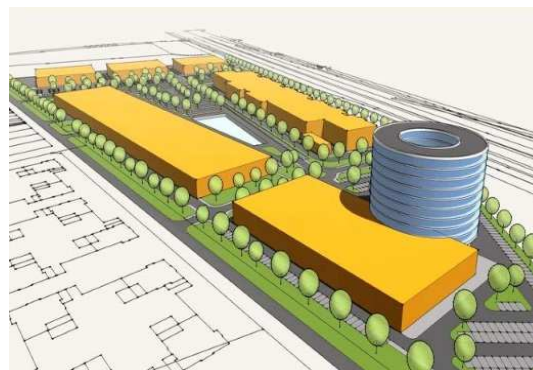
- Doskonała lokalizacja w Gdyni
- Biura / Mieszkania / Handel
- GLA: 71 000m<sup>2</sup>/PUM: 122 000m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2017 (I faza)
- Łączny Capex: 1 250 mln PLN

### PARZNIEW (KOŁO WARSZAWY)



- Lokalizacja przy autostradzie A2
- Produkcja i magazyny
- GLA: 80 000 m<sup>2</sup> (5 faz)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015 (I faza)
- Zakończenie: 2Q 2016 (I faza)
- Łączny Capex: 120 mln PLN

### LEWANDÓW (WARSZAWA)



- Atrakcyjna lokalizacja (park handlowy)
- Kompleks handlowy w kilku fazach
- Łączne GLA: 60 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 4Q 2015 (I faza)
- Łączny Capex: 268 mln PLN



# Projekty – Planowane

## STAWKI 2 – INTRACO (WARSZAWA)



- Doskonała lokalizacja w Centrum
- Projekt biurowy klasy A w 2 fazach
- Łączne GLA: 38 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 4Q14 (I) / 2Q16 (II)
- Zakończenie: 4Q 2016 / 1Q 2019
- Łączny Capex: PLN 270 m

## WILANOWSKA 372 (WARSZAWA)



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

## BARTYCKA 26 (WARSZAWA)



- Atrakcyjna lokalizacja na Mokotowie
- Kompleks handlowo-wystawienniczy
- Łączne GLA: 69 000 m<sup>2</sup>
- Rozpoczęcie: 2015 (I) / 2016 (II)
- Zakończenie: 2017 / 2018
- Łączny Capex: 543 mln PLN

## LUĆMIERZ (KOŁO ŁÓDZI)



- 5 km od autostrady A2 koło Łodzi
- Handel / Magazyny
- GLA: 40 000 m<sup>2</sup> (handel)
- Rozpoczęcie: 2Q 2015
- Zakończenie: 4Q 2016
- Capex: 186 mln PLN



# Realizacja celów strategicznych

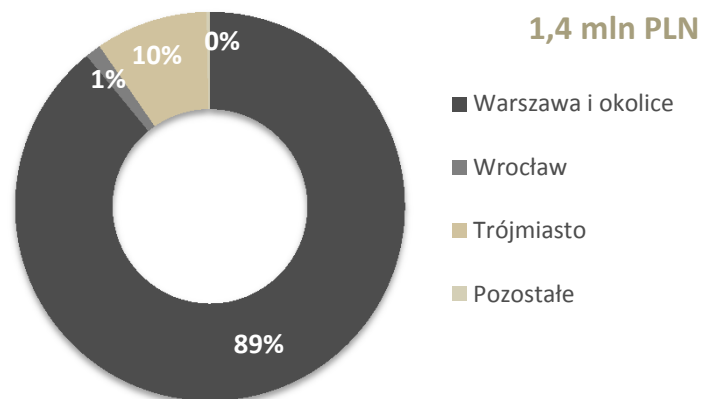
|                                                                       | REALIZACJA                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CELE                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b><br>Zmiana struktury Grupy Kapitałowej                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kontynuowany proces zmiany struktury Grupy: w maju 2014 r. WHN S.A. wniósł aportem wybrane nieruchomości do spółki PHN 4 Sp. z o.o. SKA.</li> </ul>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kontynuacja działań w zakresie <b>poprawy struktury organizacyjnej Grupy</b> w celu jej dostosowania <b>do potrzeb biznesowych i standardu rynkowego</b>.</li> </ul>                                                                        |
| <b>B</b><br>Redukcja korporacyjnych kosztów stałych                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Optymalizacja struktury korporacyjnej ze scentralizowanymi funkcjami na poziomie holdingu. Zmniejszenie zatrudnienia <b>od 31 grudnia 2011 r. do 31 marca 2014 r. o 570 osób do 144 pracowników</b>.</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dalsza poprawa efektywności operacyjnej poprzez zmniejszenie liczby zatrudnionych pracowników <b>do ogólnej liczby blisko 100 na przestrzeni 3-4 lat</b>.</li> </ul>                                                                        |
| <b>C</b><br>Aktywne zarządzanie zasobami                              | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Stabilny poziom przychodów z najmu przy jednoczesnym zachowaniu kontroli kosztów</b>.</li> </ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Przedłużanie umów najmu</b> zgodnie z tendencjami rynkowymi, zmniejszenie ilości niewynajętych powierzchni i rozliczanie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych powierzchni na najemców.</li> </ul>                                      |
| <b>D</b><br>Sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zbycie nieruchomości</b> zlokalizowanej przy ul. Broniewskiego w Zakopanem. Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Iwickiej w Warszawie, a w dniu 9 kwietnia zbycie nieruchomości w Łagowie.</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Optymalizacja struktury portfela poprzez <b>sprzedaż 108 aktywów niezwiązanych z działalnością podstawową</b> – łączna wartość tych aktywów ok. 0,7 mld PLN (sprzedaż połowy aktywów w ciągu 2-3 lat, a całość w ciągu 5-6 lat).</li> </ul> |
| <b>E</b><br>Projekty deweloperskie                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Grupa PHN otrzymała pozwolenie na użytkowanie</b> dla dwóch projektów (Foksal City i Rakowiecka City), <b>rozpoczęła budowę</b> biurowca Domaniewska Office Hub oraz <b>zawarła umowy JV</b> z partnerami o uznanej pozycji rynkowej.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Powiększenie zasobów</b> nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A o ok. 320 000 m kw. GLA oraz powierzchni magazynowej o ok. 190 000 m kw. GLA w ramach marek CITY i HUB.</li> </ul>                                                     |



# Struktura portfela nieruchomości Grupy PHN wg stanu na 31 marca 2014 r.

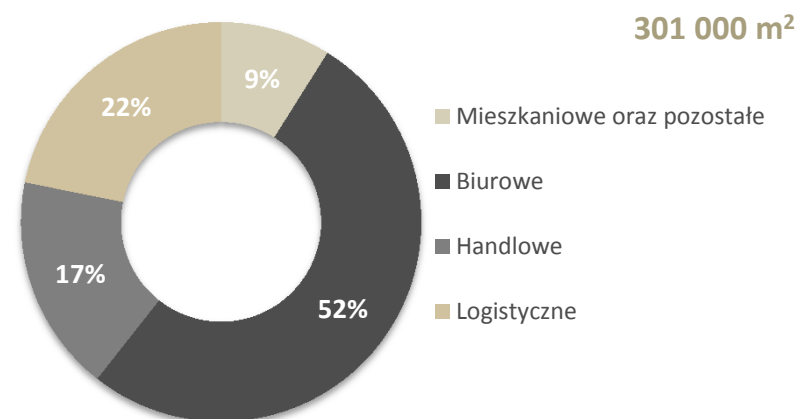
## Struktura geograficzna portfela nieruchomości <sup>1</sup>

% wartości rynkowej <sup>2</sup>



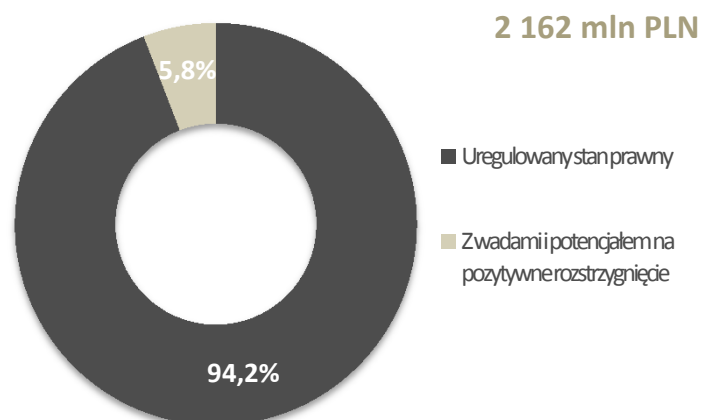
## Struktura portfela nieruchomości według GLA<sup>1</sup>

% całości <sup>2</sup>

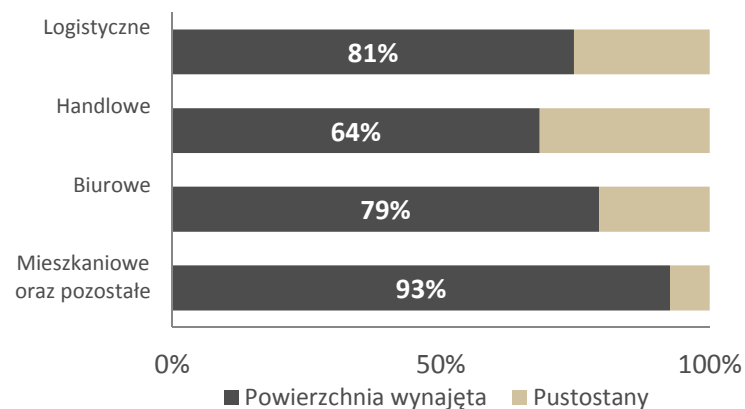


## Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej <sup>1</sup>

% całości <sup>2</sup>



## Pustostany <sup>1, 2, 4</sup>



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

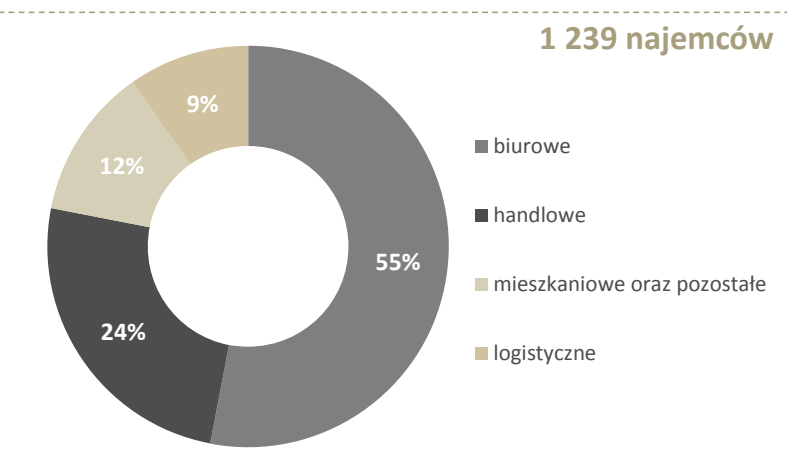
<sup>2</sup> Pozycja nie zawiera nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym oraz nieruchomości straconej

<sup>3</sup> Dotyczy portfela 146 nieruchomości

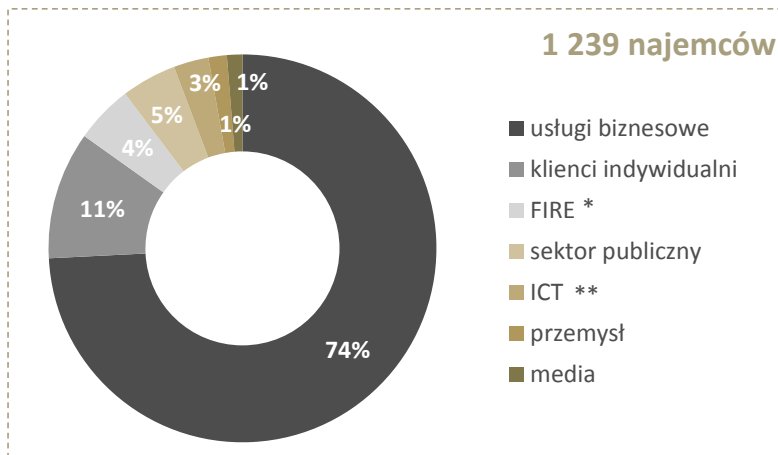
<sup>4</sup> Przedstawiony % reprezentuje stosunek powierzchni wynajętej do powierzchni GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek oraz o powierzchnię trwale niewynajętą

# Struktura najemców Grupy PHN wg stanu na 31 marca 2014 r.

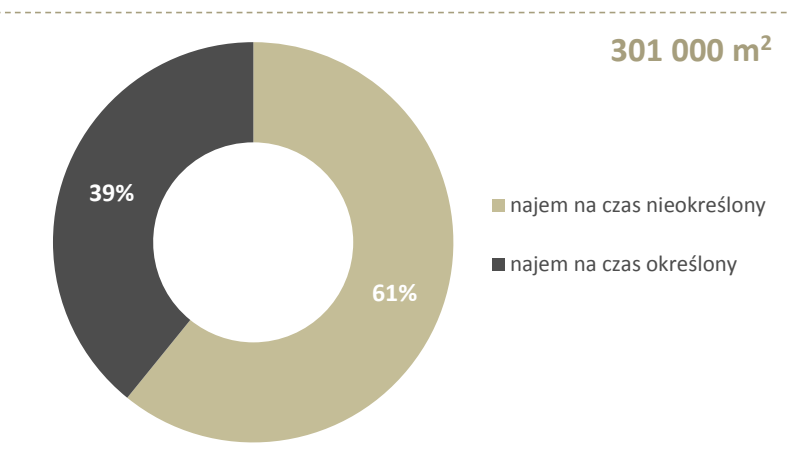
**Struktura najemców wg rodzaju wynajmowanej powierzchni<sup>1</sup>**  
% łącznej liczby najemców



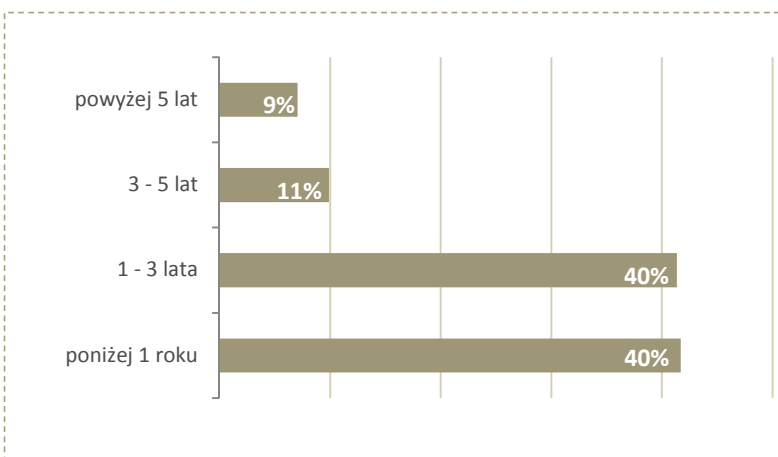
**Struktura najemców według branży<sup>1</sup>**  
% łącznej liczby najemców



**Struktura najemców według okresu trwania umowy<sup>1</sup>**  
% GLA



**Struktura najemców według okresu najmu<sup>1</sup>**  
% umów zawartych na czas określony



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

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

## TOP 10 NAJEMCÓW

pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu



- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- **Otoczenie rynkowe**

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje

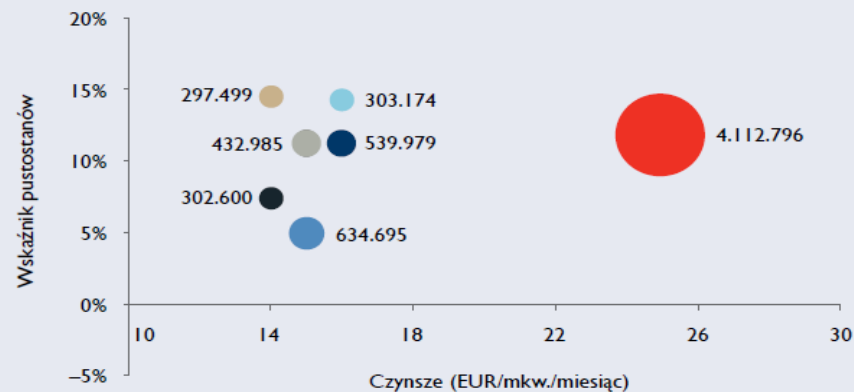


# Rynek nieruchomości

## POLSKA

- W I kwartale 2014 r. **rynek nieruchomości pozostawał pod wpływem presji nowych projektów**, co przy niskiej aktywności najemców, przełożyło się na rosnącą presję spadków czynszów i wzrost wskaźnika pustostanów.
- W grudniu 2013 r. **średni poziom pustostanów** w siedmiu głównych miastach Polski wyniósł ponad 11% i był o ok. 1,5 p.p. wyższy niż średnia dla głównych miast krajów Unii Europejskiej.
- Wzrost podaży oraz ilości pustostanów w istniejących projektach pozwala twierdzić, że **cykl koniunkturalny rynku znajduje się w fazie silnego wzrostu siły negocjacyjnej najemców** szukających optymalizacji kosztów najmu lub lepszego standardu powierzchni przy zachowaniu aktualnych warunków czynszowych.

## NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE

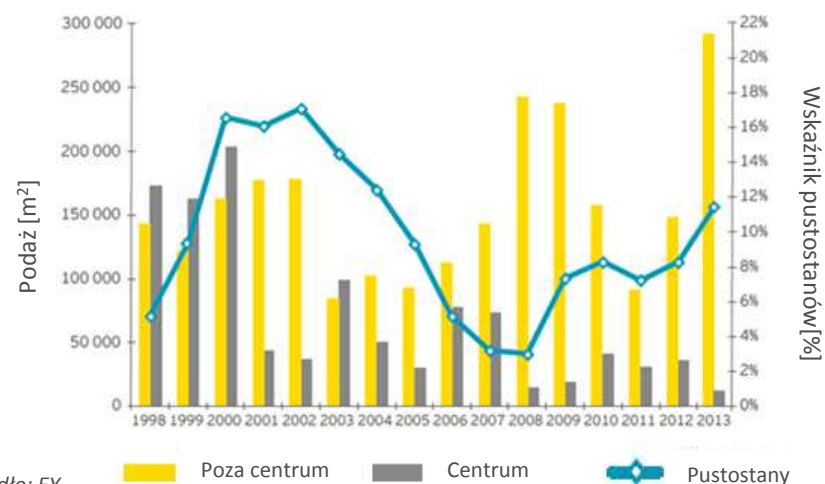


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2014 R.

## WARSZAWA

- Zainteresowanie deweloperów realizacją projektów biurowych w Warszawie spowodowało, że **w ubiegłym roku oddano do użytku ponad 298 000 mkw. nowej powierzchni**.
- Warszawski rynek biurowy powiększył się w pierwszym kwartale o 84 500 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej.**
- W porównaniu z poprzednim kwartałem **poziom pustostanów wzrósł o ponad 0,5 p.p. do 12,2%**, przy czym współczynnik powierzchni niewynajętej w strefach centralnych wyniósł 10,9% (wobec 10,6% na koniec IV kw. 2013), natomiast poza centrum osiągnął poziom 12,8% (12,2% w IV kw. 2013).

## PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ (W M<sup>2</sup>) W WARSZAWIE



Źródło: EY

Źródła: Marketbeat Cushman&Wakefield Wiosna 2014 oraz Warsaw Research Forum (WRF)

- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- Otoczenie rynkowe

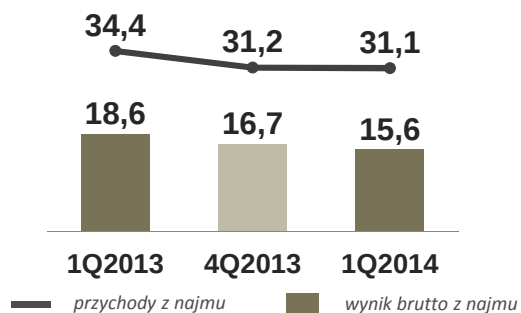
- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



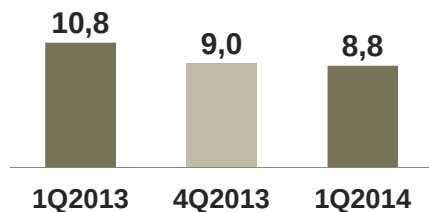
# Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

## Najem (mln PLN)



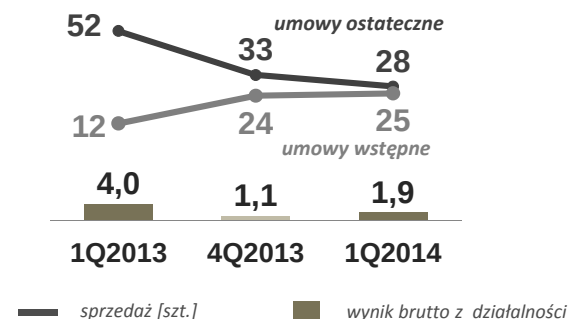
- Stabilizacja poziomu przychodów pomimo presji na czynsze wynikającej z nasilającej się konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych.
- Niższy wynik z najmu w 1Q2014 głównie w efekcie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym.

## Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane) <sup>2)</sup> (mln PLN)



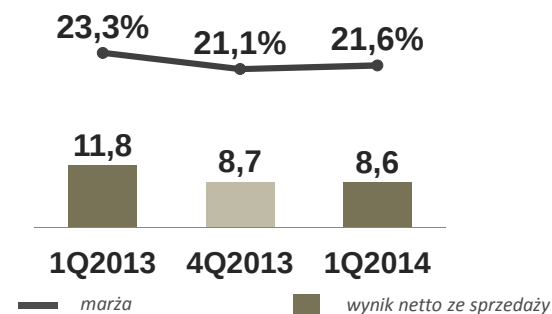
- Dalsze ograniczenie kosztów administracyjnych i sprzedaży.

## Działalność deweloperska (skorygowana) <sup>1)</sup> (mln PLN)



- Zmniejszenie wyniku związane z malejącą liczbą zawieranych umów ostatecznych. W 2013 ujęcie odroczonego efektu wysokiej sprzedaży w latach wcześniejszych.
- Systematyczna poprawa tempa bieżącej sprzedaży mieszkań (umowy wstępne).

## Wynik netto ze sprzedaży (skorygowany) <sup>3)</sup> (mln PLN)



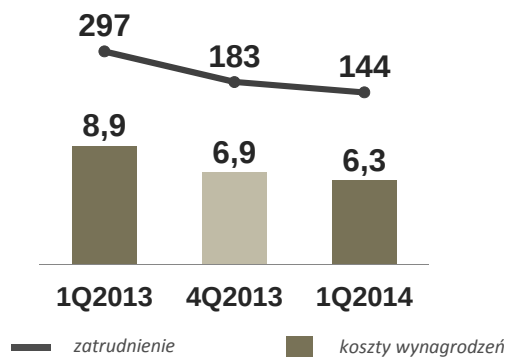
- Utrzymanie skorygowanego wyniku netto ze sprzedaży i poziomu marży mimo malejących przychodów. Pozytywny efekt redukcji kosztów w wyniku realizacji procesu restrukturyzacji.

1) korekta o odpisy aktualizujące wartość gruntów w zapasach (1Q2014:0; 4Q2013: -1,6; 1Q2013: 1,5)  
 2) korekta o koszty restrukturyzacji grupy i IPO (1Q2014: 0,2; 4Q2013: 4,9; 1Q2013: 2,4)  
 3) korekta o odpisy aktualizujące wartość gruntów w zapasach, koszty restrukturyzacji grupy i IPO; łącznie korekta 1Q2014: 0,2; 4Q2013: 3,3; 1Q2013: 3,9

# Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

## Wynagrodzenia i zatrudnienie

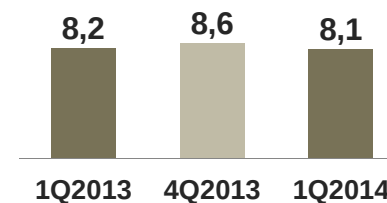
(mln PLN)



- Dalsze ograniczenie kosztów wynagrodzeń w efekcie konsekwentnej optymalizacji poziomu zatrudnienia.

## Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)

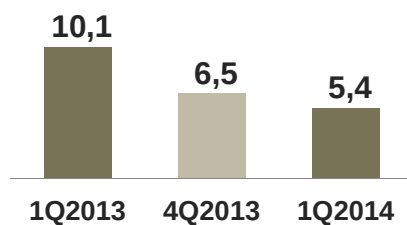
(mln PLN)



- Utrzymanie kontroli poziomu kosztów usług zewnętrznych.

## Skorygowana EBITDA <sup>1)</sup>

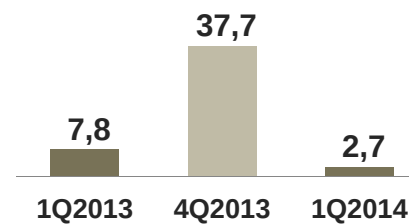
(mln PLN)



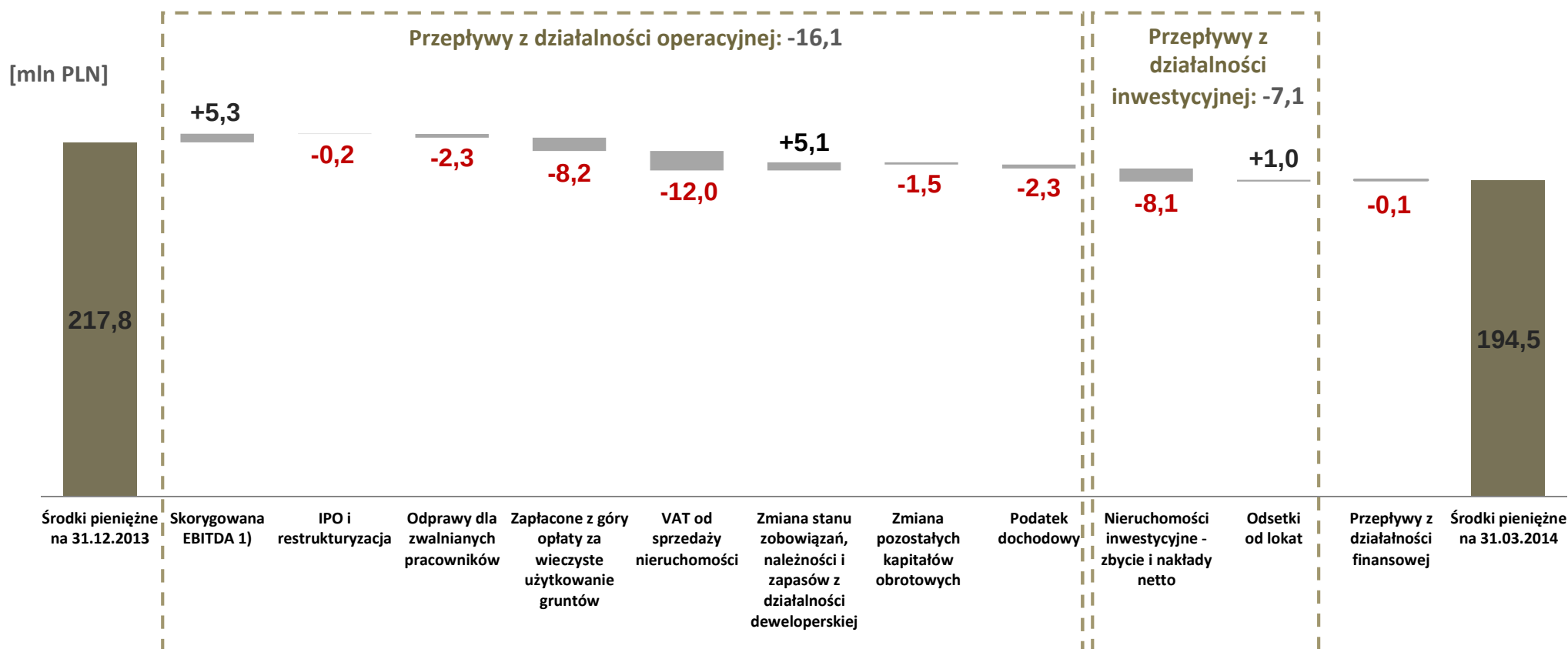
- Zmniejszenie skorygowanej EBITDA głównie związane z wyższymi odpisami należności.

## Skonsolidowany zysk netto

(mln PLN)



# Przepływy pieniężne



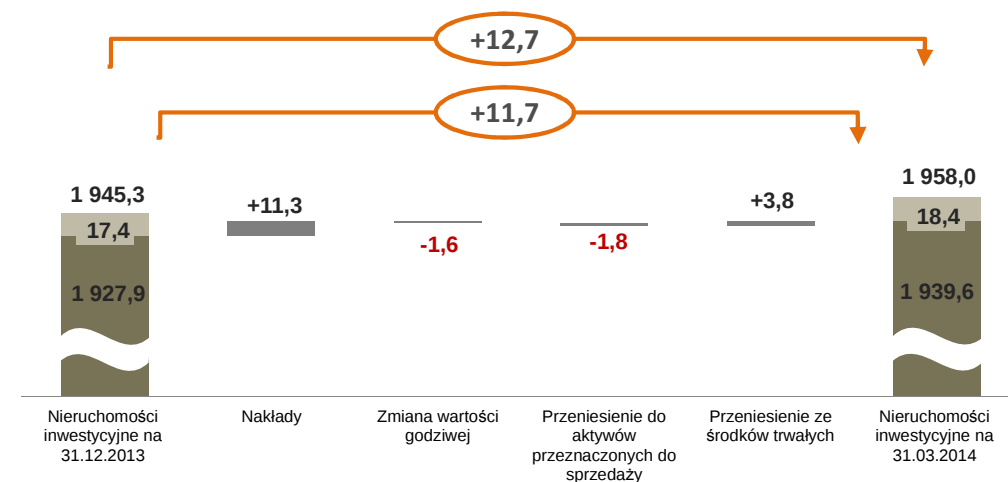
1) Skorygowana EBITDA z działalnością zaniechaną

- ✓ **Zmniejszenie środków pieniężnych** o 23,3 mln PLN (11%).
- ✓ **Pozytywny wpływ**
  - **wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA** (5,3 mln PLN, w tym działalność zaniechana -0,1 mln PLN),
  - **spadku kapitału obrotowego w działalności deweloperskiej** o 5,1 mln PLN.

- ✓ **Negatywne przepływy w efekcie nietypowych i jednorazowych zdarzeń:**
  - poniesione koszty restrukturyzacji grupy i IPO (-0,2 mln PLN),
  - wypłata odpraw dla zwalnianych pracowników (-2,3 mln PLN),
  - zapłaty z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za II – IV kwartał 2014 (-8,2 mln PLN),
  - zapłata podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości (12 mln PLN), w tym od transakcji między spółkami Grupy do rozliczenia w następnych okresach (6,3 mln PLN).

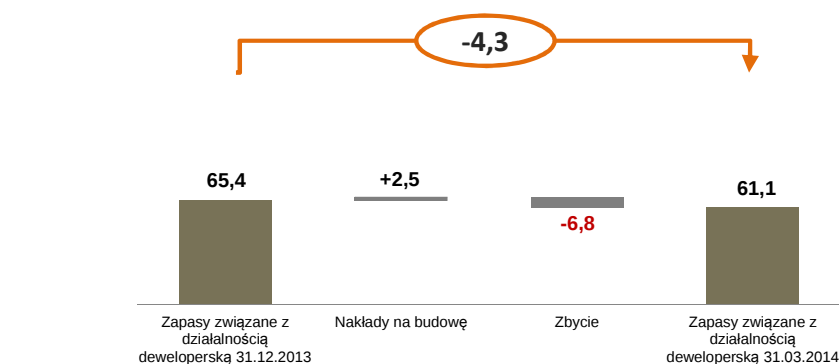
# Nieruchomości inwestycyjne i zapasy

## Nieruchomości inwestycyjne i na sprzedaż (mIn PLN)



- ✓ 9,3 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (głównie Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 2,0 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- ✓ Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości.
- ✓ Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych w wyniku uwolnienia powierzchni wykorzystywanych na potrzeby własne i przeznaczeniem jej pod wynajem.

## Zapasy deweloperskie (mIn PLN)

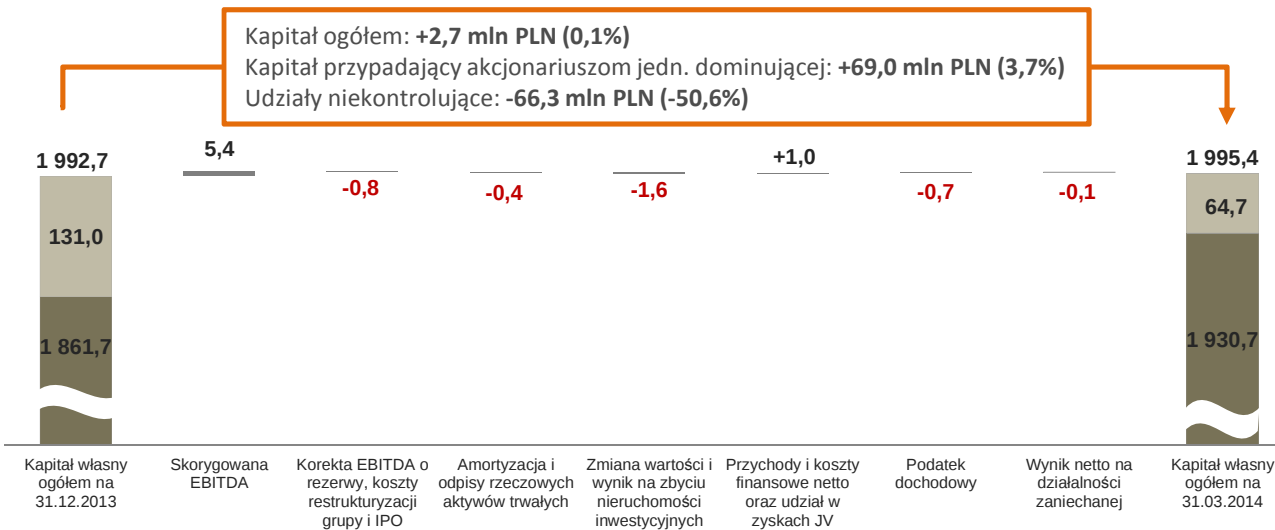


- ✓ 2,5 mln PLN nakładów w związku z realizacją ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- ✓ Zbycie ujemowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (28 lokali w 1Q2014).
- ✓ Na 31.03.2014 w zapasie pozostawało 104 wybudowanych lokali, w tym 27 z umowami deweloperskimi sprzedaży.



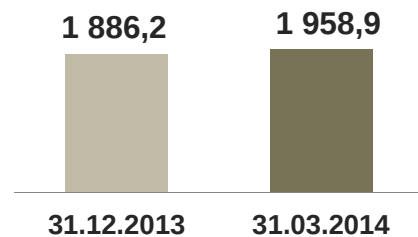
# Kapitały własne

## Kapitał własny (mln PLN)



- ✓ **Wzrost kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej** w efekcie wypracowanego zysku netto (2,5 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (66,5 mln PLN).
- ✓ **Spadek udziałów niekontrolujących** w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-66,5 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto (0,2 mln PLN).

## EPRA NNAV (mln PLN)



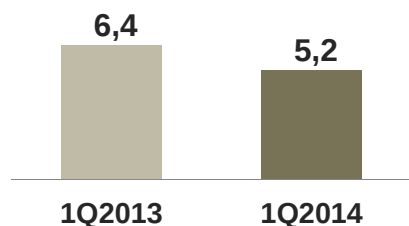
|                                                                                                                                         | 31.03.2014     | 31.12.2013     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                                                                   | <b>1 931,3</b> | <b>1 861,7</b> |
| Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące       | 82,3           | 82,7           |
| <b>EPRA NAV</b>                                                                                                                         | <b>2 013,6</b> | <b>1 944,4</b> |
| Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące | 14,5           | 14,5           |
| <b>EPRA NNAV</b>                                                                                                                        | <b>2 028,1</b> | <b>1 958,9</b> |



# Wskaźniki dochodowości najmu wg EPRA

## Wynik netto segmentu najem wg EPRA \*

(mln PLN)

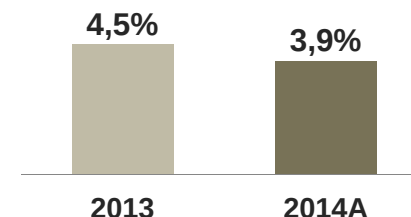


|                                                                                | 1Q2014     | 1Q2013     |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Wynik netto segmentu najem*</b>                                             | <b>4,2</b> | <b>2,3</b> |
| Korekty                                                                        | 1,3        | 4,4        |
| <i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i> | 1,6        | 5,4        |
| <i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>                        | (0,3)      | (1,0)      |
| <b>Wynik netto segmentu najem wg EPRA</b>                                      | <b>5,5</b> | <b>6,7</b> |
| Korekty                                                                        | (0,3)      | (0,3)      |
| <i>Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)</i>              | -          | 0,4        |
| <i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>                                     | -          | 1,0        |
| <i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>               | 0,6        | -          |
| <i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>                                  | (1,0)      | (1,8)      |
| <i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>              | 0,1        | 0,1        |
| <b>Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA</b>                          | <b>5,2</b> | <b>6,4</b> |

\*Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 1Q2014: 4,0 mln PLN, 1Q2013: 1,8 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 1Q2014: 0,7 mln PLN, 1Q2013: 1,6 mln PLN, podatku dochodowego: 1Q2014: -0,7 mln PLN, 1Q2013: -1,1 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 1Q2014: 0,2 mln PLN, 1Q2013: 0,0 mln PLN

## EPRA NIY \*\*

(mln PLN)



|                                                                                               | 2014A          | 2013           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej</b>                       | <b>1 939,6</b> | <b>1 927,9</b> |
| Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji                               | (519,0)        | (507,5)        |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu</b>                                | <b>1 420,6</b> | <b>1 420,4</b> |
| <b>Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów</b>                                   | <b>62,4</b>    | <b>72,1</b>    |
| Korekty                                                                                       | (5,3)          | (6,6)          |
| <i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i> | (0,4)          | (0,3)          |
| <i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym</i>                  | (6,6)          | (8,0)          |
| <i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>    | 0,1            | 0,1            |
| <i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>                                                 | 1,6            | 1,6            |
| <b>Wynik z najmu wg EPRA</b>                                                                  | <b>56,3</b>    | <b>65,5</b>    |
| Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)                                     | 42,6           | 42,6           |
| <b>EPRA NIY</b>                                                                               | <b>3,9%</b>    | <b>4,5%</b>    |

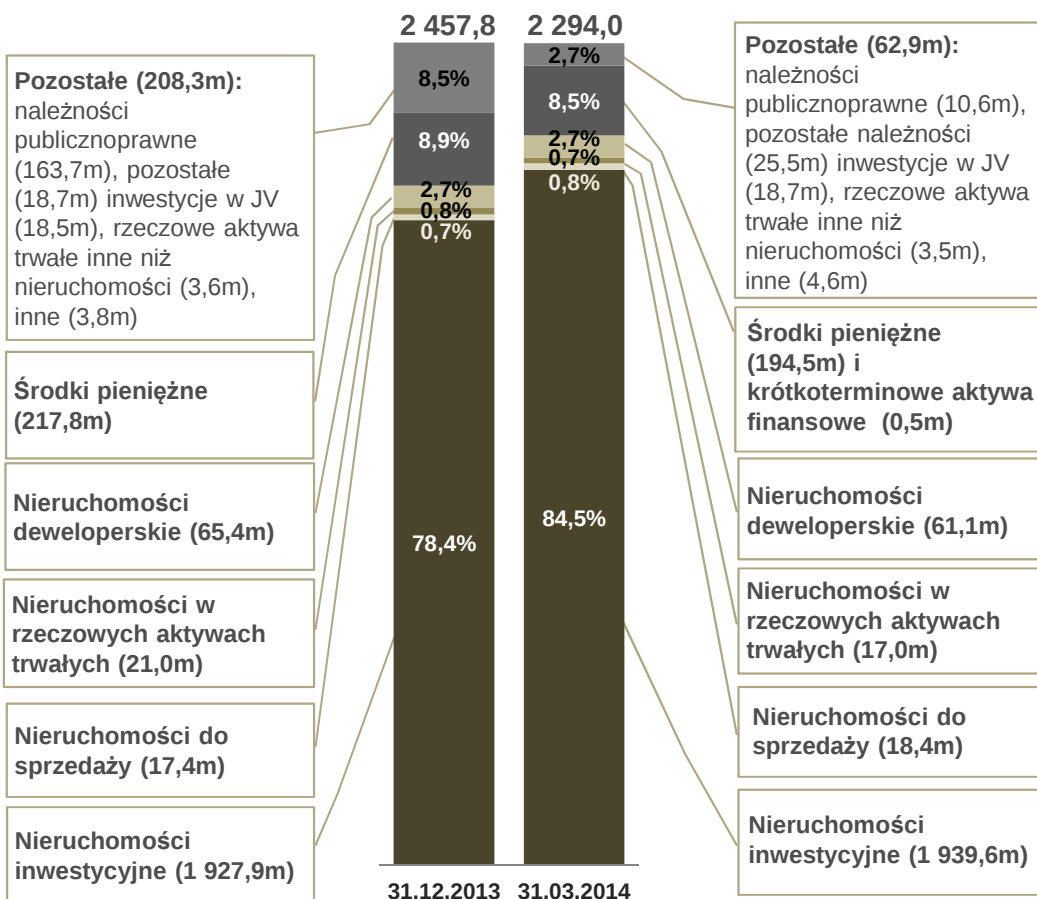
\*\*EPRA Net Initial Yield – liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwane koszty operacyjne nieruchomości (wynik) do wartości rynkowej nieruchomości powiększonej o szacowane koszty transakcyjne; dla 2014 uroczeniowy



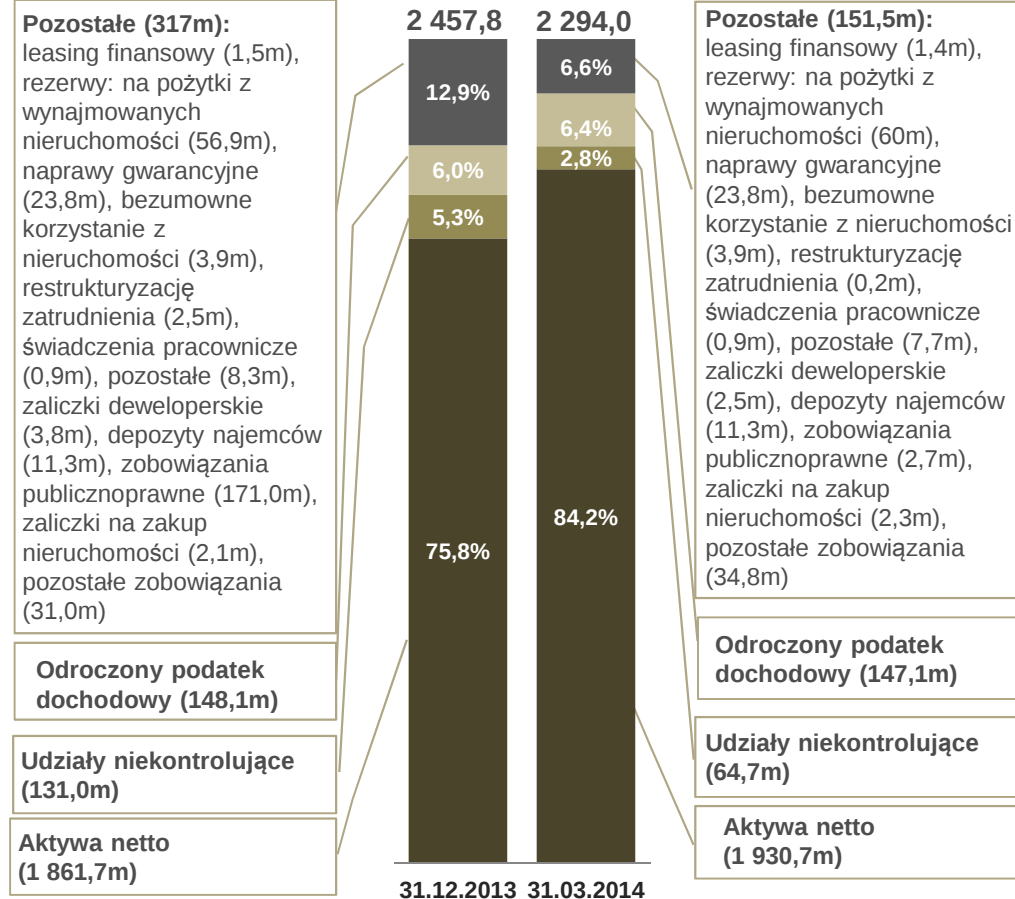
# Struktura aktywów i pasywów

[mln PLN]

## Aktywa



## Pasywa



- Zmniejszenie sumy bilansowej o 163,8 mln PLN (6,7%), głównie w efekcie rozliczenia podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (zapłata i zwrot z US).
- Zwiększenie udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem o 4,4 mln PLN (0,2%),

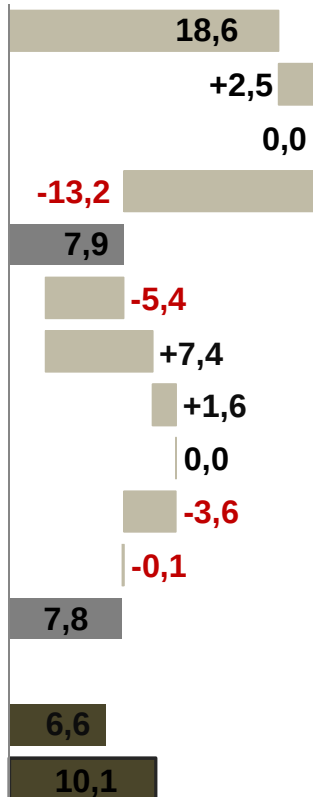
- Zmniejszenie należności i zobowiązań publicznoprawnych, głównie z tyt. VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy,
- Wzrost aktywów netto o 69,0 mln PLN (3,7%) i spadek udziałów niekontrolujących o 66,3 mln PLN (50,6%) w efekcie zmiany struktury własnościowej oraz wypracowania zysku netto.



# Struktura rachunku zysków i start

1Q2013

(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

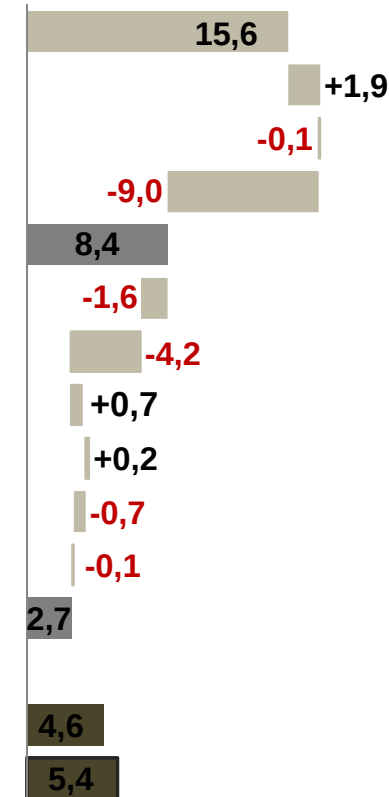
Wynik netto

EBITDA

Skorygowana EBITDA

1Q2014

(mln PLN)



EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

## Podsumowanie zmian:

✓ **Wynik brutto ze sprzedaży:** -3,7 mln PLN (-18%)

✓ **Koszty administracyjne:** +4,2 mln PLN (32%) – zmniejszenie kosztów

✓ **Wynik netto ze sprzedaży:** +0,5 mln PLN (6%)

✓ **Wynik netto:** -5,0 mln PLN (64%)

✓ **EBITDA:** -2,0 mln PLN (31%)

✓ **Skorygowana EBITDA:** -4,7 mln PLN (47%)



POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.

- Grupa PHN w I kwartale 2014 r.

- Otoczenie rynkowe

- Wyniki finansowe

- Dodatkowe informacje



# Wykres notowań



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 15.05.2014 r.:

- PHN      zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2014: + 12,71 %
- WIG      zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2014: + 10,46 %
- WIG-DEWEL      zmiana od 13.02.2013 do 15.05.2014: + 4,36 %

Źródło: onet.pl

# Wskaźniki i rekomendacje <sup>1</sup>

## Wskaźnik P/BV na dzień 14 maja 2014 r.

|                          | Market Value<br>(PLN m) | Book Value<br>(PLN m) | P/BV |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|------|
| PHN S.A.                 | 1 227,65 *              | 1 830,9               | 0,67 |
| Echo Investment S.A.     | 2 434,87                | 2 765,46              | 0,88 |
| Globe Trade Centre S.A.  | 2 617,26                | 2 388,29              | 1,10 |
| Rank Progress S.A.       | 233,51                  | 445,34                | 0,52 |
| BBi Development NFI S.A. | 163,20                  | 281,03                | 0,58 |



## Wskaźnik P/BV na dzień 13 lutego 2013 r.

|                          | Market Value<br>(PLN m) | Book Value<br>(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 |

\* Liczba akcji zwiększona o ilości akcji serii C dopuszczonych do obrotu w II Q 2014 w związku z nabytymi w I Q 2014 akcjami pracowniczymi

\*\* Po skorygowaniu BV o kwotę dywidendy w związku z korektą kursu o kwotę dywidendy: 2,16 zł na akcję

## 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                |

<sup>1</sup> Źródło: [www.gpwinfostrefa.pl](http://www.gpwinfostrefa.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](http://www.GrupaPHNSA.pl)

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

## Uzupełniające informacje finansowe



# Działalność kontynuowana – wynik

| [mln PLN]                                                                                       | 1Q2014      | 4Q2013       | 1Q2013      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                          | 39,8        | 41,2         | 50,7        |
| Koszty działalności                                                                             | (22,4)      | (21,9)       | (29,6)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                                | <b>17,4</b> | <b>19,3</b>  | <b>21,1</b> |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>                                           | -           | (1,6)        | 1,5         |
| <b>Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                    | <b>17,4</b> | <b>17,7</b>  | <b>22,6</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                              | (9,0)       | (13,9)       | (13,2)      |
| <i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>                                      | 0,2         | 4,9          | 2,4         |
| Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży                                                  | (8,8)       | (9,0)        | (10,8)      |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                                 | <b>8,4</b>  | <b>5,4</b>   | <b>7,9</b>  |
| <b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>                                                     | <b>8,6</b>  | <b>8,7</b>   | <b>11,8</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu                         | (1,6)       | (0,7)        | (5,4)       |
| Pozostałe przychody                                                                             | 1,9         | 15,0         | 12,6        |
| Pozostałe koszty                                                                                | (6,1)       | (12,4)       | (5,2)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                         | <b>2,6</b>  | <b>7,3</b>   | <b>9,9</b>  |
| <i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>                  | 1,6         | 0,7          | 5,4         |
| <i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i> | -           | -            | (10,9)      |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>                | -           | (0,7)        | 0,1         |
| <i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>                                                    | -           | (13,1)       | -           |
| <i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>                                                | -           | 2,2          | 1,1         |
| <i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>                                             | 0,6         | 6,4          | -           |
| <b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>                                             | <b>5,0</b>  | <b>6,1</b>   | <b>9,5</b>  |
| <i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>                  | 1,6         | 0,7          | 5,4         |
| Amortyzacja                                                                                     | 0,4         | 0,4          | 0,6         |
| <i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i> | -           | -            | (10,9)      |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>                | -           | (0,7)        | 0,1         |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>                                           | -           | (1,6)        | 1,5         |
| <i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>                                                    | -           | (13,1)       | -           |
| <b>EBITDA</b>                                                                                   | <b>4,6</b>  | <b>(7,0)</b> | <b>6,6</b>  |
| <i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>                                      | 0,2         | 4,9          | 2,4         |
| <i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>                                                | -           | 2,2          | 1,1         |
| <i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>                                             | 0,6         | 6,4          | -           |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                       | <b>5,4</b>  | <b>6,5</b>   | <b>10,1</b> |

## Najem – wynik segmentu

| [mln PLN]                                                                        | 1Q2014      | 4Q2013       | 1Q2013      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                           | 31,1        | 31,2         | 34,4        |
| Koszty działalności                                                              | (15,5)      | (14,5)       | (15,8)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                 | <b>15,6</b> | <b>16,7</b>  | <b>18,6</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                               | (5,9)       | (11,1)       | (8,2)       |
| <i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>                       | -           | 4,8          | 0,4         |
| Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży                                   | (5,9)       | (6,3)        | (7,8)       |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                  | <b>9,7</b>  | <b>5,6</b>   | <b>10,4</b> |
| <b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>                                      | <b>9,7</b>  | <b>10,4</b>  | <b>10,8</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu          | (1,6)       | (0,7)        | (5,4)       |
| Pozostałe przychody                                                              | 1,9         | 14,7         | 1,5         |
| Pozostałe koszty                                                                 | (6,0)       | (11,9)       | (4,7)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                          | <b>4,0</b>  | <b>7,7</b>   | <b>1,8</b>  |
| <i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>   | 1,6         | 0,7          | 5,4         |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i> | -           | (0,7)        | -           |
| <i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>                                     | -           | (13,1)       | -           |
| <i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>                                 | -           | 2,2          | 1,0         |
| <i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>                              | 0,6         | 6,4          | -           |
| <b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>                              | <b>6,2</b>  | <b>8,0</b>   | <b>8,6</b>  |
| <i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>   | 1,6         | 0,7          | 5,4         |
| Amortyzacja                                                                      | 0,4         | 0,4          | 0,5         |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i> | -           | (0,7)        | -           |
| <i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>                                     | -           | (13,1)       | -           |
| <b>EBITDA</b>                                                                    | <b>6,0</b>  | <b>(5,0)</b> | <b>7,7</b>  |
| <i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>                       | -           | 4,8          | 0,4         |
| <i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>                                 | -           | 2,2          | 1,0         |
| <i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>                              | 0,6         | 6,4          | -           |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                        | <b>6,6</b>  | <b>8,4</b>   | <b>9,1</b>  |

- korekty



## Działalność deweloperska – wynik segmentu

| [mln PLN]                                                                                       | 1Q2014     | 4Q2013       | 1Q2013      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                                          | 8,7        | 9,9          | 16,2        |
| Koszty działalności                                                                             | (6,8)      | (7,2)        | (13,7)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                                | <b>1,9</b> | <b>2,7</b>   | <b>2,5</b>  |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>                                           | -          | (1,6)        | 1,5         |
| <b>Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży</b>                                                    | <b>1,9</b> | <b>1,1</b>   | <b>4,0</b>  |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                              | (0,9)      | (1,1)        | (1,5)       |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                                                 | <b>1,0</b> | <b>1,6</b>   | <b>1,0</b>  |
| <b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>                                                     | <b>1,0</b> | -            | <b>2,5</b>  |
| Pozostałe przychody                                                                             | 0,0        | 0,3          | 11,1        |
| Pozostałe koszty                                                                                | (0,1)      | (0,5)        | (0,5)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                                         | <b>0,9</b> | <b>1,4</b>   | <b>11,6</b> |
| <i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i> | -          | -            | (10,9)      |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>                | -          | -            | 0,1         |
| <i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>                                                | -          | -            | 0,1         |
| <b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>                                             | <b>0,9</b> | <b>(0,2)</b> | <b>2,4</b>  |
| Amortyzacja                                                                                     | -          | -            | 0,1         |
| <i>Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych</i> | -          | -            | (10,9)      |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>                | -          | -            | 0,1         |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów</i>                                           | -          | (1,6)        | 1,5         |
| <b>EBITDA</b>                                                                                   | <b>0,9</b> | <b>(0,2)</b> | <b>2,4</b>  |
| <i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>                                                | -          | -            | 0,1         |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                                       | <b>0,9</b> | <b>(0,2)</b> | <b>2,5</b>  |

- korekty



## Pozostała działalność – wynik

| [mln PLN]                               | 1Q2014       | 4Q2013       | 1Q2013 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------|
| Przychody ze sprzedaży                  | -            | 0,1          | 0,1    |
| Koszty działalności                     | (0,1)        | (0,2)        | (0,1)  |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>        | <b>(0,1)</b> | <b>(0,1)</b> | -      |
| Koszty administracyjne i sprzedaży      | -            | -            | -      |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>         | <b>(0,1)</b> | <b>(0,1)</b> | -      |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b> | <b>(0,1)</b> | <b>(0,1)</b> | -      |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>(0,1)</b> | <b>(0,1)</b> | -      |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>               | <b>(0,1)</b> | <b>(0,1)</b> | -      |



## Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| [mln PLN]                                                  | 1Q2014       | 4Q2013       | 1Q2013       |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Koszty administracyjne i sprzedaży                         | (2,2)        | (1,7)        | (3,5)        |
| <i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i> | 0,2          | 0,1          | 2,0          |
| Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży             | (2,0)        | (1,6)        | (1,5)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                            | <b>(2,2)</b> | <b>(1,7)</b> | <b>(3,5)</b> |
| <b>Skorygowany wynik netto ze sprzedaży</b>                | <b>(2,0)</b> | <b>(1,6)</b> | <b>(1,5)</b> |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                    | <b>(2,2)</b> | <b>(1,7)</b> | <b>(3,5)</b> |
| <b>Skorygowany wynik z działalności operacyjnej</b>        | <b>(2,0)</b> | <b>(1,6)</b> | <b>(1,5)</b> |
| <b>EBITDA</b>                                              | <b>(2,2)</b> | <b>(1,7)</b> | <b>(3,5)</b> |
| <i>Koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i> | 0,2          | 0,1          | 2,0          |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                  | <b>(2,0)</b> | <b>(1,6)</b> | <b>(1,5)</b> |

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

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