

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za I półrocze 2013 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja
3 września 2013 r.**

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Paweł Laskowski-Fabisiewicz

Wiceprezes Zarządu



Włodzimierz Stasiak

Członek Zarządu ds. Finansowych



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

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



Grupa PHN w liczbach wg stanu na dzień 30.06.2013 r.

PRZYCHODY Z NAJMU (mln PLN):

68,2

Grupa w I półroczu 2013 r. utrzymała stabilne przychody z najmu 68,2 mln PLN wobec 69,9 mln PLN w I półroczu 2012 r.

AKTYWA GRUPY (mln PLN):

2.254,8

Na dzień 30 czerwca 2013 r. aktywa Grupy wynosiły 2.254,8 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (84% aktywów)

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO (m²):

305.605

Grupa dysponuje łącznie 305.605 m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY:

151

Na dzień 30 czerwca 2013 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy obejmuje łącznie 151 nieruchomości

ZATRUDNIENIE:

285

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 285 pracowników z 744 na koniec 2011 r.

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE (ha):

1.186

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



Osiągnięcia Grupy PHN w I półroczu 2013 r. (1/2)

- ✓ 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.
- ✓ Grupa z **powodzeniem kontynuowała restrukturyzację zgodnie z założeniami strategii** – poprawa efektywności operacyjnej w podstawowym segmencie działalności, jak i pozostałych obszarach.
- ✓ Systematyczna poprawa efektywności ekonomicznej, której miarą jest **wzrost zysku z najmu o 15% oraz ponad trzykrotny wzrost zysku ze sprzedaży netto** za okres I półrocza 2013 r. w stosunku do okresu porównawczego (z 4,4 mln PLN na 19,0 mln PLN). Osiągnięte wyniki są efektem:
 - zmniejszenia kosztów głównie dzięki restrukturyzacji zatrudnienia
 - centralizacji funkcji zarządzania
 - realizacji strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości
- ✓ **Redukacja kosztów administracyjnych w I półroczu 2013 r. aż o 7,2 mln PLN (r/r)** (niższe koszty restrukturyzacji Grupy oraz wydatki związane z IPO).
- ✓ W konsekwencji poprawa **EBITDA* o 15,9 mln PLN (r/r) i skorygowanej EBITDA** o 4,5 mln PLN (r/r)**.



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

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

Osiągnięcia Grupy PHN w I półroczu 2013 r. (2/2)

- ✓ **Rozpoczęty z sukcesem proces dezinwestycji** (zawarta jedna umowa przedwstępna oraz po dacie bilansowej zawarta jedna umowa przedwstępna i jedna umowa finalna).
- ✓ W I półroczu 2013 roku kontynuowana była realizacja projektów Foksal i Rakowiecka oraz rozpoczęta Domaniewska 37C (**łącznie nakłady inwestycyjne wyniosły 7,3 mln PLN**). Dla projektu Domaniewska wykonano projekt budowlany i wystąpiono o pozwolenie na budowę.
- ✓ W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z Segro B.V.) **weszła w życie pierwsza umowa najmu z DPD** na powierzchnię ok. 7 tys. m².
- ✓ Ponadto prowadzone były **prace przygotowawcze dla kolejnych 8 projektów**. Dla projektów Dalmor (Port Rybacki), Parzniew, Lućmierz i PHN Tower kontynuowano działania zmierzające do pozyskania partnerów do wspólnego przedsięwzięcia. Prowadzone były również dalsze **prace zmierzające do uzbrojenia terenu na warszawskim Lewandowie**, dzięki którym możliwe będzie zaawansowanie rozmów z potencjalnymi klientami.



Osiągnięcia Grupy PHN po dniu bilansowym

- ✓ 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. rozwiąże rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 19,6 mln PLN.
- ✓ Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. zwołały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy, w których porządku obrad jest **głosowanie nad wniesieniem wybranych nieruchomości tych spółek do spółki komandytowo – akcyjnej**. Wniesienie przez WHN S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. wybranych nieruchomości do spółki komandytowo – akcyjnej, planowane na wrzesień 2013 r., jest związane ze spełnieniem warunków określonych w MSR 12 § 39 w wyniku czego zawiązana rezerwa z tytułu podatku odroczonego na wnoszonych nieruchomościach zostanie w III kwartale 2013 r. rozwiązana.



Realizacja celów strategicznych

	REALIZACJA	CELE
A Zmiana struktury Grupy Kapitałowej	✓ Rozpoczęcie procesu zmiany struktury Grupy: aport przedsiębiorstwa Intraco do PHN SKA oraz przygotowywanie wniesienia kolejnych nieruchomości do PHN SKA w celu dalszej alokacji do SPV.	➤ Dostosowanie struktury Grupy do potrzeb biznesowych i standardu rynkowego oraz alokacja nieruchomości z potencjałem deweloperskim do spółek projektowych (SPV) w celu stworzenie zdolności dywidendowej.
B Redukcja korporacyjnych kosztów stałych	✓ Zoptymalizowanie struktury korporacyjnej ze zcentralizowanymi funkcjami na poziomie holdingu. Zmniejszenie zatrudnienia z 872 do 285 pracowników na 30 czerwca 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	✓ 15-procentowy wzrost zysku brutto z najmu z 32,6 mln PLN w I półroczu 2012 r. do 37,4 mln PLN w I półroczu 2013 r. (o 4,8 mln PLN r/r).	➤ Przedłużanie umów najmu zgodnie z tendencjami rynkowymi, zmniejszenie ilości niewynajętych powierzchni i rozliczanie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych wynajętej powierzchni przez najemców.
D Sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością	✓ Podpisane pierwsze umowy: umowa na sprzedaż nieruchomości oraz dwie umowy przedwstępne na sprzedaż kolejnych nieruchomości.	➤ Optymalizacja struktury portfela poprzez sprzedaż ponad 90 aktywów niezwiązanych z działalnością podstawową – łączna wartość tych aktywów ok. 0,7 mld PLN (sprzedaż połowy aktywów w ciągu 3-4lat, a całość w ciągu 6-7 lat).

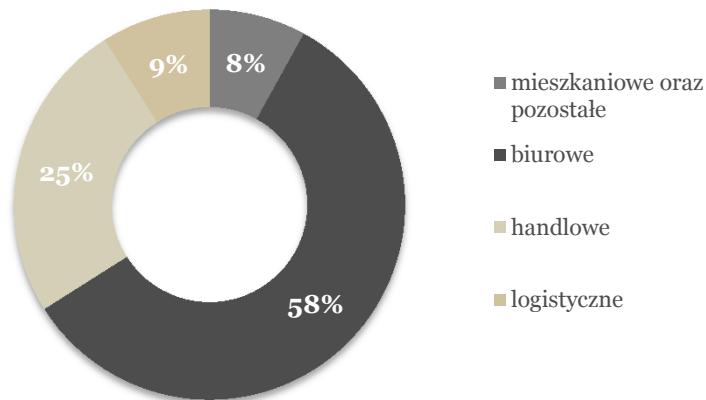


Struktura najemców Grupy PHN wg stanu na 30.06.2013 r.

Portfolio* - podział wg liczby najemców

% całości

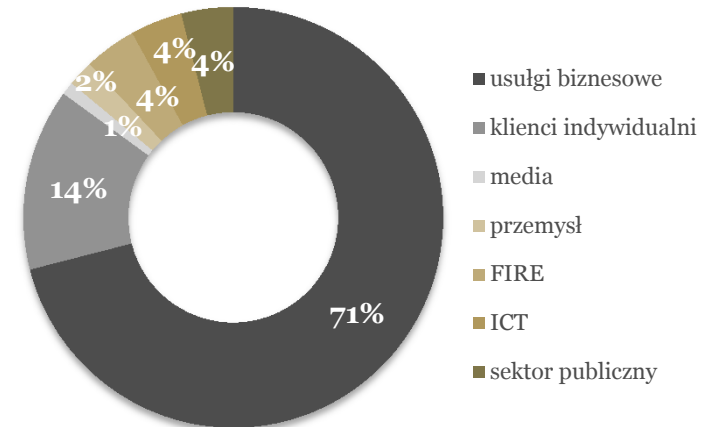
1,241 najemców



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Charakterystyka najemców

% całości

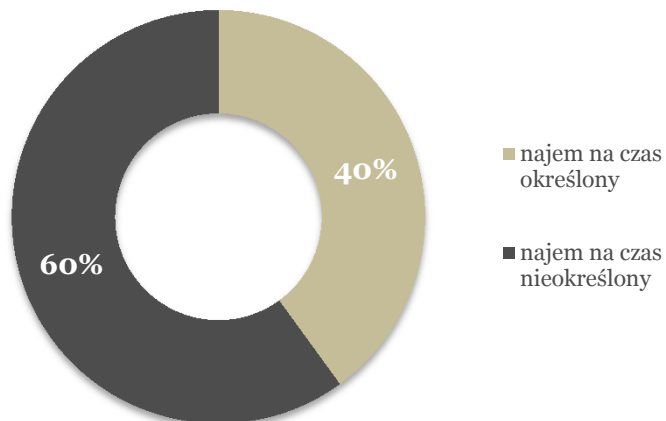


FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate

ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

Okres najmu *

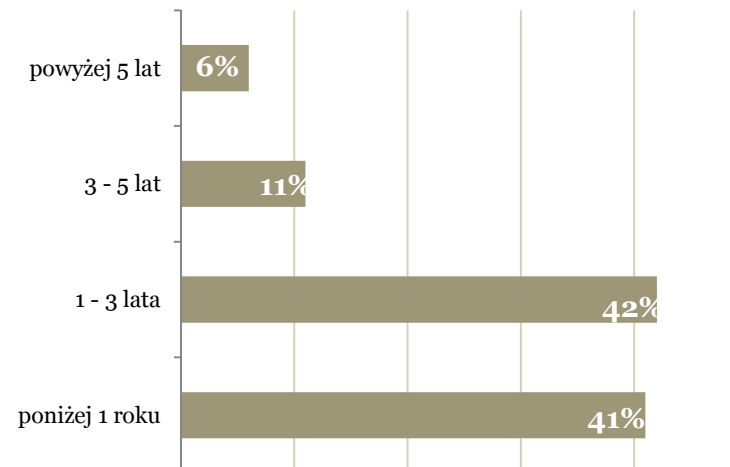
% GLA



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Charakterystyka okresów zakończenia najmu

% umów zawartych na czas określony



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

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



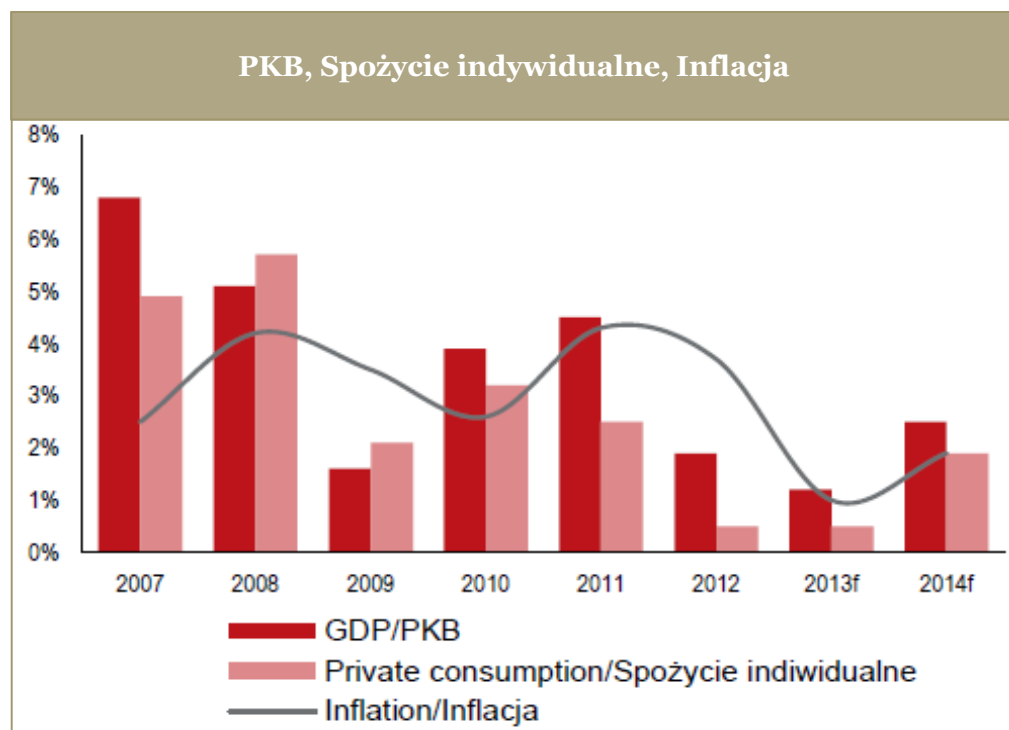
Otoczenie rynkowe i perspektywy rozwoju

- Według ostatnich prognoz Consensus Economics Forecast **polskie PKB w 2013 r. wzrośnie o 1,1%, co będzie wynikiem gorszym niż zarejestrowany w roku ubiegłym**. Niemniej jednak, w roku 2014 r. spodziewane jest ożywienie gospodarcze i wzrost PKB powinien wynieść 2,5%. (*Jones Lang LaSalle*, [Polski rynek nieruchomości biurowych po II kw. 2013 roku](#))
 - Eksperti z Narodowego Banku Polskiego **również przewidują tempo wzrostu gospodarczego w 2013 r. na poziomie 1,1%**. Prognozy analityków głównych instytucji finansowych w Polsce także oscylują wokół 1%. (*Colliers International*, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))
-
- **Całkowita wartość inwestycji w pierwszej połowie 2013 wyniosła 1,05 mld EUR** (830 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku). (*Colliers International*, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))
 - Zdecydowaną **większość transakcji zrealizowali inwestorzy zagraniczni**. (*Jones Lang LaSalle*, [Polski rynek nieruchomości biurowych po II kw. 2013 roku](#))
-
- W pierwszej połowie 2013 r. **rynek powierzchni biurowej w Warszawie cechował się umiarkowaną aktywnością** pod względem popytu. (*Jones Lang LaSalle*, [Polski rynek nieruchomości biurowych po II kw. 2013 roku](#))
 - Po dostarczeniu ponad 150 000 m² powierzchni biurowej w pierwszej połowie 2013 r. zasoby w Warszawie przekroczyły wartość 4 milionów m². (*DTZ, Raport Polska II kwartał 2013*)
 - Przeciętna wielkość transakcji zawartej w strefach centralnych Warszawy wyniosła 691 m², natomiast poza centrum – 1 120 m². (*Colliers International*, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))

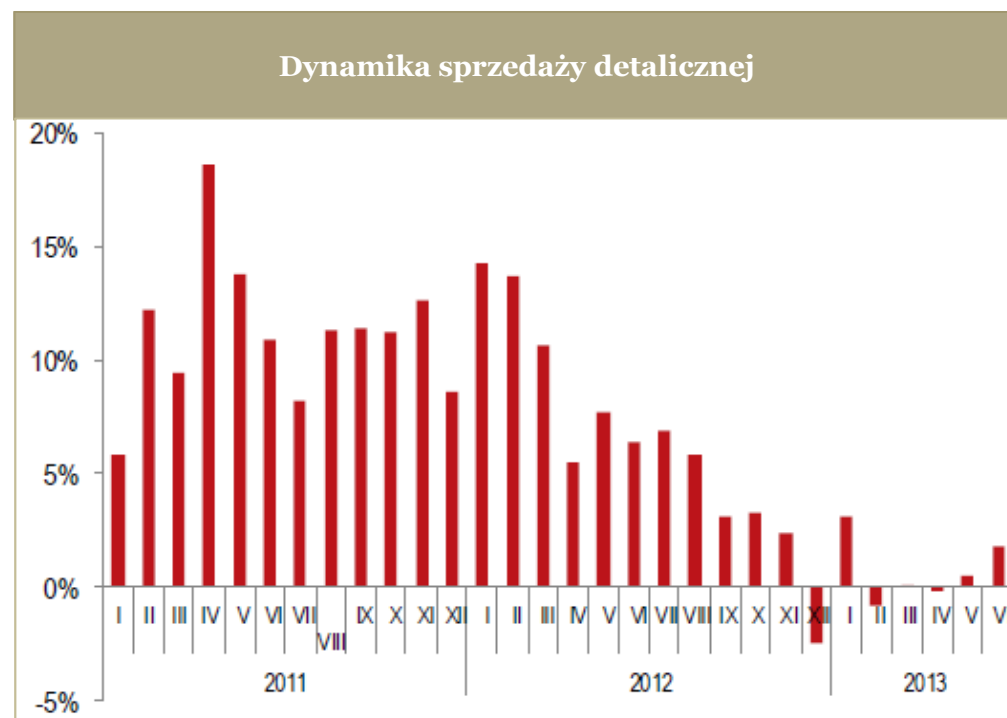


Sytuacja makroekonomiczna Polski

Według ostatnich prognoz Consensus Economics Forecast **polskie PKB w 2013 r. wzrośnie o 1,1%, co będzie wynikiem gorszym niż zarejestrowany w roku ubiegłym**. Niemniej jednak, w roku **2014 r. spodziewane jest ożywienie gospodarcze** i wzrost PKB powinien wynieść 2,5%. (*Jones Lang LaSalle, [Polski rynek nieruchomości biurowych po II kw. 2013 roku](#)*)



Źródło: GUS; Consensus Economics z Jones Lang LaSalle, Q2 2013



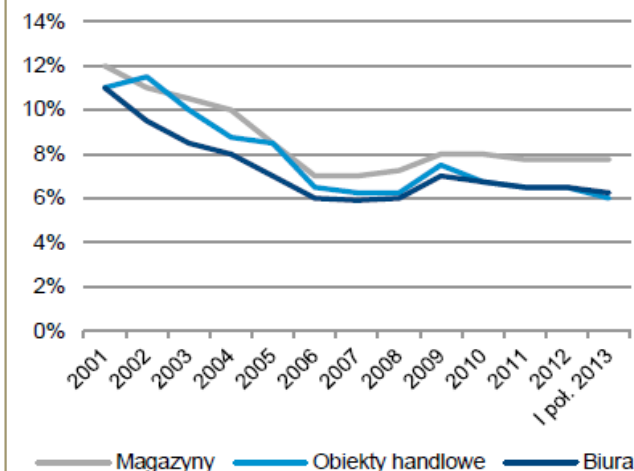
Źródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2013



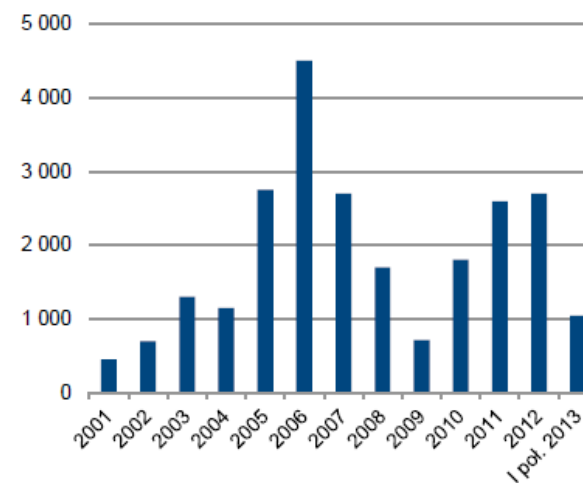
Rynek nieruchomości biurowych - Polska

- **Popyt na powierzchnię biurową w Polsce** odnotowany w trakcie dwóch pierwszych kwartałów osiągnął poziom około 522 000 m². (Colliers International, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))
- **64%** zarejestrowanego wolumenu stanowiły **transakcje zawarte na warszawskim rynku biurowym**. Wśród miast regionalnych najwyższą aktywnością charakteryzowały się Kraków i Wrocław. (Colliers International, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))
- Nowa podaż dostarczona na rynek w I połowie 2013 r. wyniosła około 310 000 m², w związku z czym **całkowite zasoby powierzchni biurowej w Polsce przekroczyły 6 mln m²**. W budowie znajduje się ponad milion m². (Colliers International, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))
- Współczynnik pustostanów dla wszystkich rynków biurowych w Polsce wzrósł w II kwartale 2013 do 10,7%. Było to wynikiem **wzrostu aktywności najemców**. (DTZ, [Raport Polska II kwartał 2013 rok](#))
- **Całkowita wartość inwestycji w pierwszej połowie 2013 wyniosła 1,05 mld EUR** (830 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku). (Colliers International, [Przegląd nieruchomości komercyjnych w Polsce - I połowa 2013 roku](#))

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości w Polsce



Wolumen transakcji (mln EUR)



Źródło: Colliers International



Rynek nieruchomości biurowych - Warszawa

■ Popyt powierzchni biurowej:

W pierwszej połowie 2013 r. **rynek powierzchni biurowej w Warszawie cechował się umiarkowaną aktywnością** pod względem popytu.

■ Podaż powierzchni biurowej:

W 2013 r. na rynek ma trafić najwięcej nowej powierzchni od 2000 roku. Ukończonych może zostać nawet 336 000 m² (z czego około 188 000 m² w II poł. 2013). W 2014 r. szacunkowo na rynek zostanie dostarczone 270 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 23% zasili podaż w Centrum.

■ Współczynnik pustostanów:

Współczynnik powierzchni niewynajętej pozostaje w trendzie wzrostowym i na koniec II kw. osiągnął 10,5%. W Centrum (COB i Obrzeża Centrum) był stabilny w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniósł 9,9%. Presje zwykłe były obserwowane poza Centrum, gdzie wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu około 10,8%.

■ Czynsze najmu:

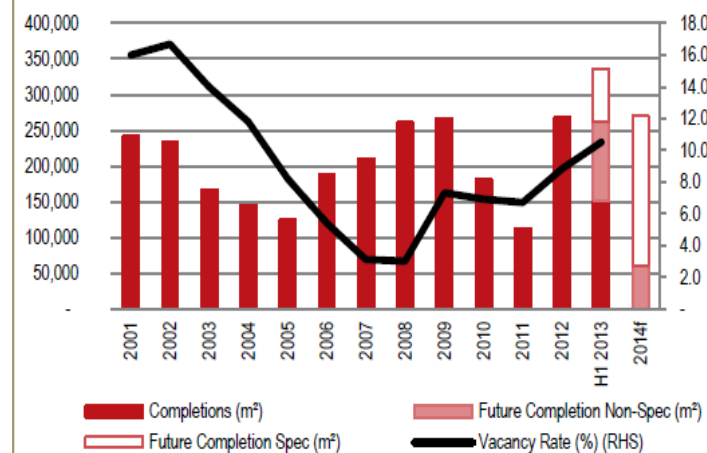
Rosnące pustostany **wywierają presję na najwyższe czynsze transakcyjne, które obniżyły się** w Centrum do poziomu 22-24€ / m² / miesięcznie, a poza nim, np. na Mokotowie do 14,50-14,75€ / m² / miesięcznie.

Źródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2013



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Nowa podaż biur (m²) i współczynnik pustostanów (%)



Krótkoterminowy cykl zmiany czynszów najmu



Źródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2013

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

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

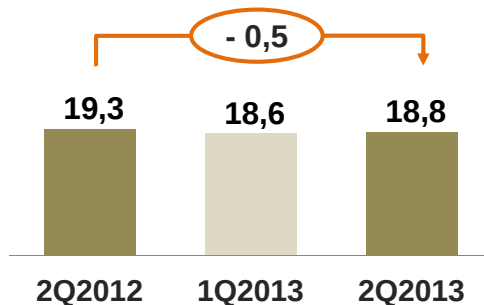
- **Dodatkowe informacje**



Dobre wyniki ze sprzedaży

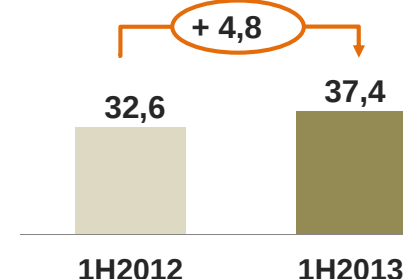
[mln PLN]

Wynik z najmu

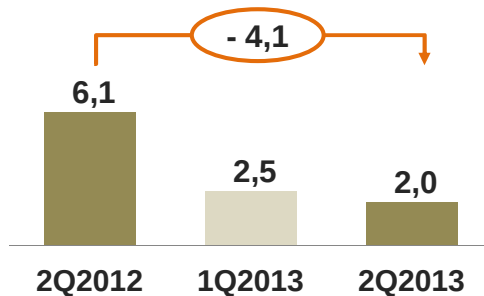


Utrzymanie poziomu bieżących wyników z najmu mimo spadku przychodów będącego następstwem słabnącej koniunktury gospodarczej i rosnącej podaży.

Istotna poprawa wyniku 1H r/r o 4,8 mln PLN (15%) dzięki zmniejszeniu kosztów o 6,5 mln PLN (17%) przy spadku przychodów o 1,7 mln PLN (2%).



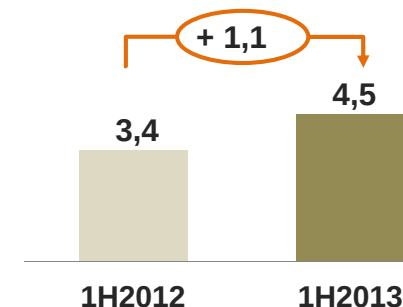
Wynik z działalności deweloperskiej



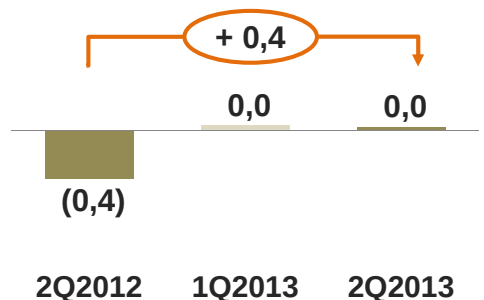
Zmiana wyniku 1H r/r głównie w efekcie netto

- zawarcia w 1H2013 mniejszej liczby ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań,
- mniejszej marży (1H2013: 27%; 1H2012: 37%),
- wyższych w 2012 rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania (1H2012: 7 mln PLN; 1H2013: 0,5 mln PLN),
- odpisu wartości zapasów w 2013: 1,9 mln PLN

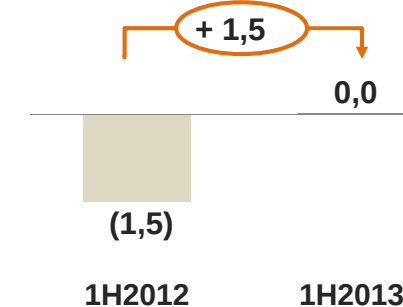
Poprawa dynamiki bieżącej sprzedaży mieszkań (1H2013: 35; 1H2012: 25).



Wynik z pozostałej działalności



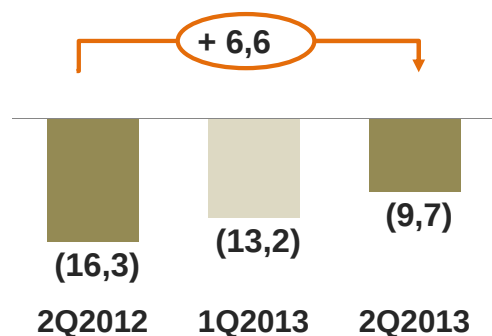
Redukcja straty z pozostałej działalności w efekcie konsekwentnej realizacji strategii koncentracji na działalności podstawowej i wygaszania nierentownych działalności ubocznych odziedziczonych po spółkach, z których utworzono Grupę Kapitałową PHN.



Dalsza redukcja kosztów administracyjnych i poprawa wyniku netto ze sprzedaży

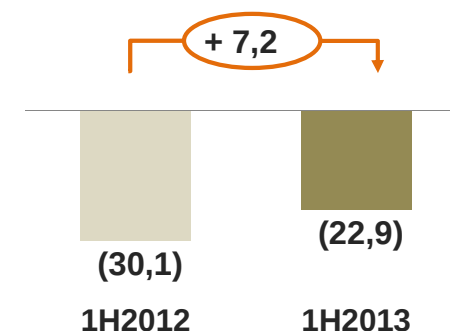
[mln PLN]

Koszty administracyjne

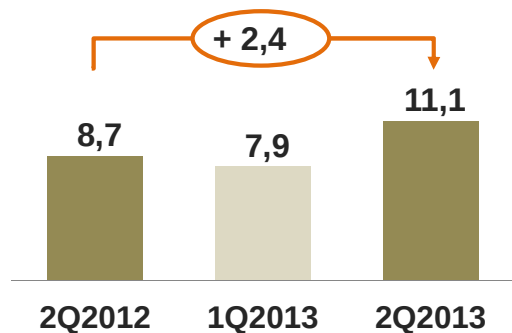


Istotne zmniejszenie kosztów administracyjnych 1H r/r o 7,2 mln PLN (24%) w efekcie konsekwentnej restrukturyzacji operacyjnej, w tym centralizacji zarządzania i redukcji zatrudnienia.

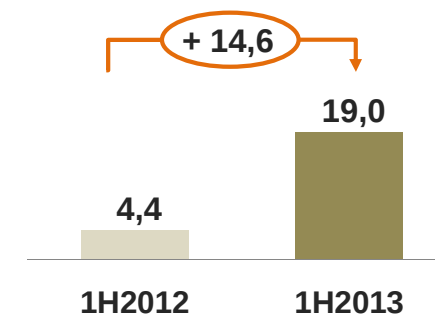
Po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO zmniejszenie kosztów administracyjnych w 1H r/r wyniosło 6,0 mln PLN (23%).



Wynik netto ze sprzedaży



Wynik netto ze sprzedaży ponad czterokrotnie wyższy niż w porównywalnym okresie 2012 – wzrost 1H r/r o 14,6 mln PLN w efekcie poprawy wyniku brutto za sprzedaży o 7,4 mln PLN i zmniejszenia kosztów administracyjnych o 7,2 mln PLN.



Systematyczna redukcja kosztów wynagrodzeń

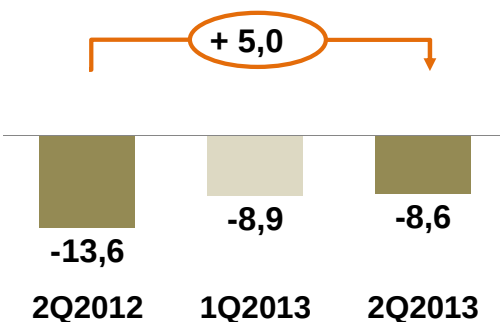
[mln PLN]

Zatrudnienie (liczba osób)

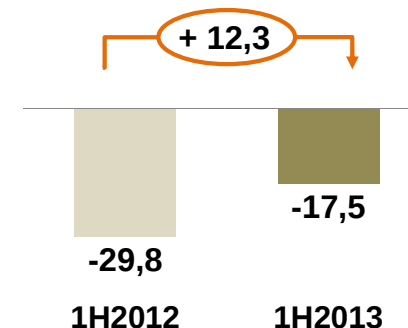


Zmniejszenie zatrudnienia o 459 osób (62%) w okresie sześciu kwartałów do poziomu 285 osób na dzień 30 czerwca 2013 r.

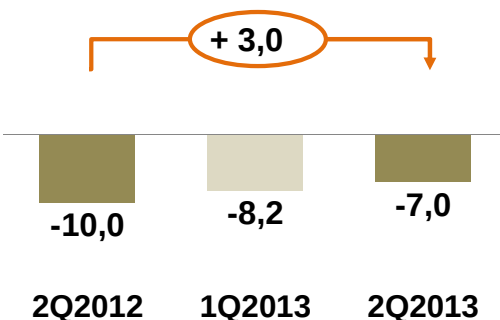
Wynagrodzenia i świadczenia



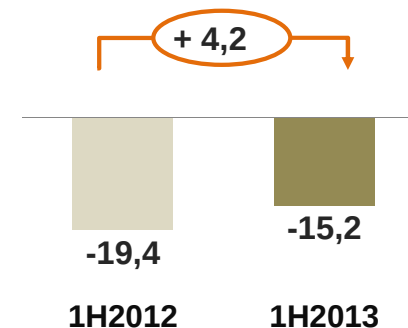
Redukcja kosztów wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników 1H r/r o 12,3 mln PLN (41%) w efekcie konsekwentnie realizowanej optymalizacji zatrudnienia.



Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)



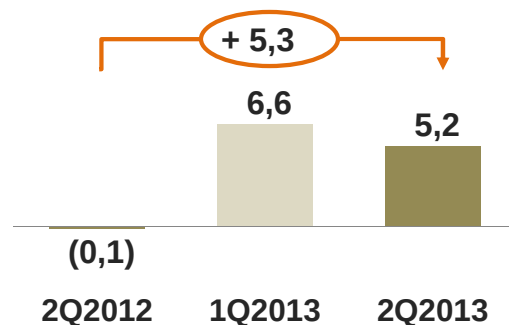
Zachowana kontrola kosztów usług zewnętrznych mimo wzrostu kosztów outsourcingu w związku z restrukturyzacją operacyjną. Pozytywny wpływ niższego poziomu kosztów restrukturyzacji i IPO oraz remontów w 2013 r. – 1H r/r łącznie 4,3 mln PLN.



Wzrost EBITDA

[mln PLN]

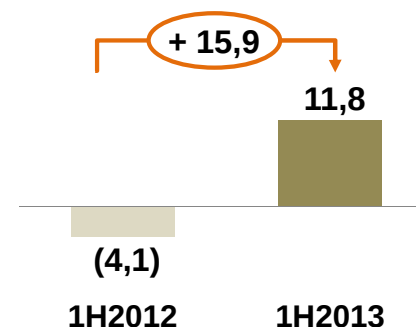
EBITDA



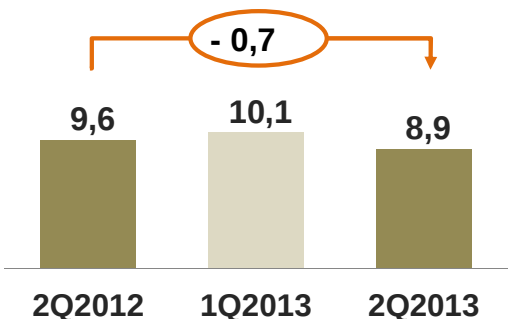
Wzrost EBITDA 1H r/r o 15,9 mln PLN.

W 2Q2013 EBITDA niższa w porównaniu 1Q2013 o 1,4 mln PLN (21%), przy wyższym wyniku netto ze sprzedaży o 3,2 mln PLN głównie w efekcie netto

- wyższych o 1,2 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w 2Q2013,
- 0,8 mln PLN rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w 2Q2013,
- wyższych odpisów aktualizujących należności o 1,1 mln PLN
- wyższych rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości o 0,4 mln PLN,
- dodatniej korekty w 1Q2013 z tytułu odpisu aktualizującego wartość gruntów w zapasach na kwotę 1,5 mln PLN

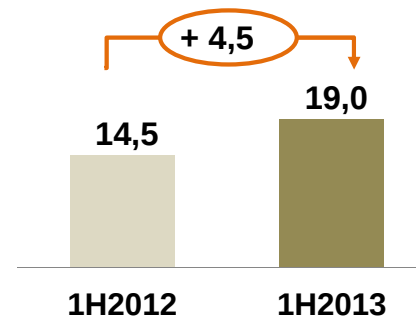


Skorygowana EBITDA



Skorygowana EBITDA ustalona z uwzględnieniem

- kosztów tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (1H2013: 2,5 mln PLN, 1H2012: 5,4 mln PLN),
- odpraw dla zwalnianych pracowników (1H2013: 3,4 mln PLN, 1H2012: 6,2 mln PLN),
- dodatkowych rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w segmencie działalności deweloperskiej (1H2013: 0,5 mln PLN, 1H2012: 7,0 PLN),
- bezumowne korzystanie z gruntów (1H2013: 0,8 mln PLN; 1H2012: 0 PLN).



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

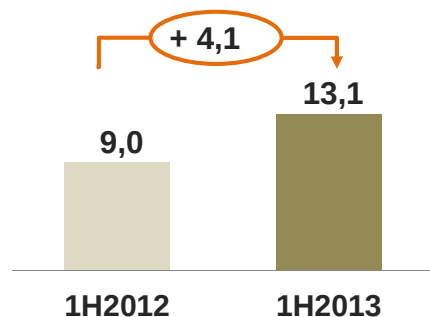
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO, odprawy dla zwalnianych pracowników, dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości



Poprawa wskaźników dochodowości najmu wg EPRA

[mln PLN]

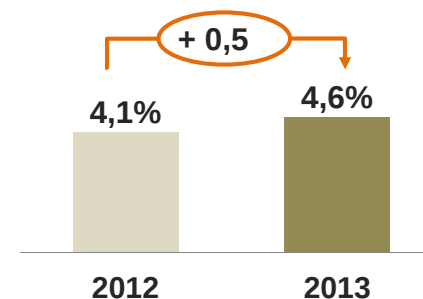
Wynik netto segmentu najem wg EPRA



	1H2013	1H2012
Wynik netto segmentu najem	(14,3)	(85,5)
Korekty	25,9	98,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	31,0	120,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,0	0,8
Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt	(6,1)	(23,0)
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	11,6	12,5
Korekty	1,5	(3,5)
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	0,4	1,7
Odprawy dla zwalnianych pracowników	3,2	4,3
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,0
Odsetki od wolnych środków pieniężnych	(3,1)	(4,5)
Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt	(0,2)	(0,3)
Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej	0,4	(4,7)
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	13,1	9,0

* Wynik netto segmentu najem to wynik z działalności operacyjnej tego segmentu (1H2013: -19,3 mln PLN; 1H2012: -113,1 mln PLN) po uwzględnieniu wyniku z działalności finansowej (1H2013: 2,1 mln PLN; 1H2012: 1,3 mln PLN) oraz podatku dochodowego (1H2013: 2,9 mln PLN; 1H2012: 26,3 mln PLN)

EPRA NIY**



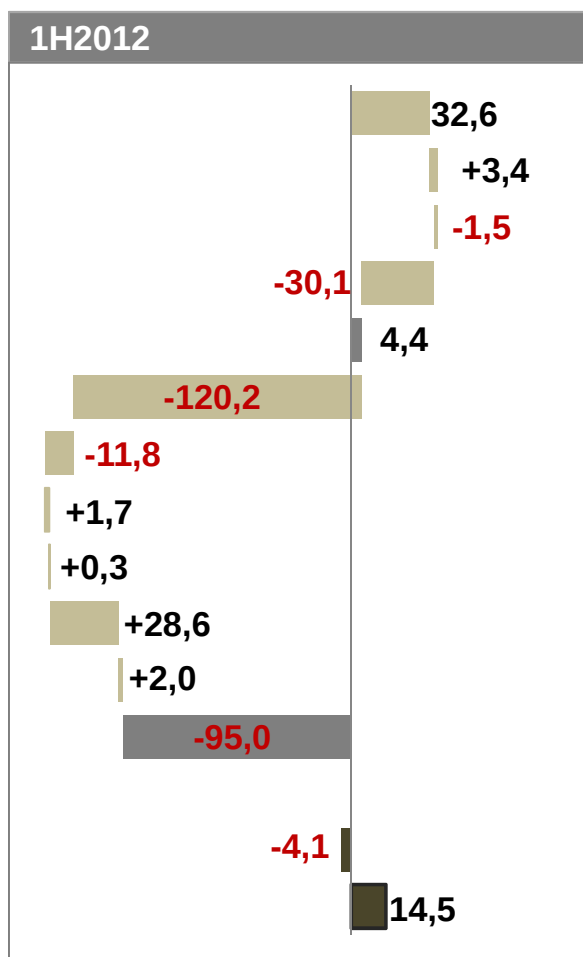
	2013A	2012
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 906,3	1 911,5
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(502,7)	(501,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 403,6	1 410,0
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	74,8	69,5
Korekty	(9,6)	(11,0)
Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(1,3)	(0,9)
Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym	(9,9)	(9,9)
Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(0,0)	(0,6)
Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)	1,6	0,4
Wynik z najmu wg EPRA	65,2	58,5
EPRA NIY	4,6%	4,1%

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

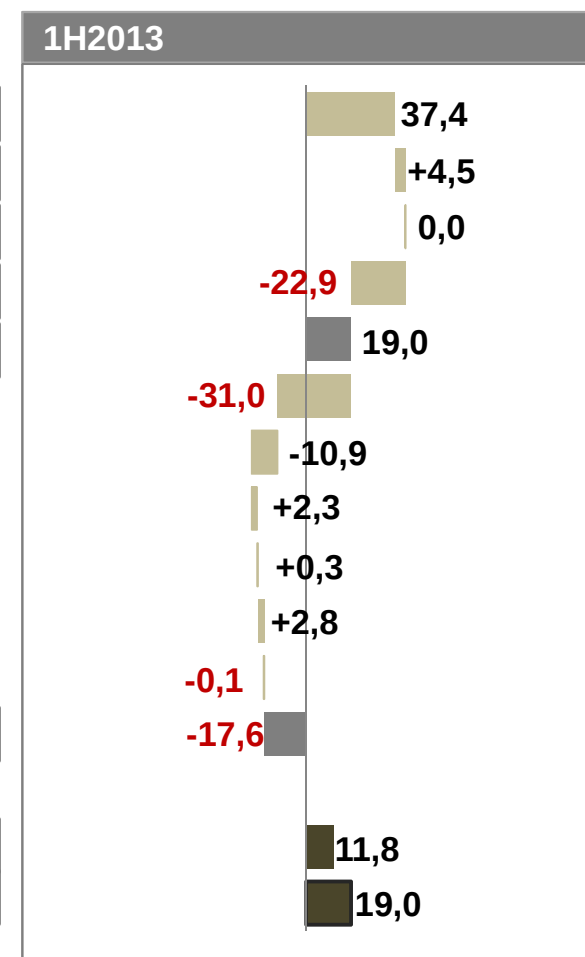


Poprawa struktury RZiS

[mln PLN]



Wynik z najmu	✓
Wynik z działalności deweloperskiej	✓
Wynik z pozostałej działalności	✓
Koszty administracyjne	✓
Wynik netto ze sprzedaży	✓
Zmiana wartości 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	✓



EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

- Wynik brutto ze sprzedaży: +7,4 mln PLN (21%)
- Koszty administracyjne: +7,2 mln PLN (24%)
- Wynik netto ze sprzedaży: +14,6 mln PLN (332%)

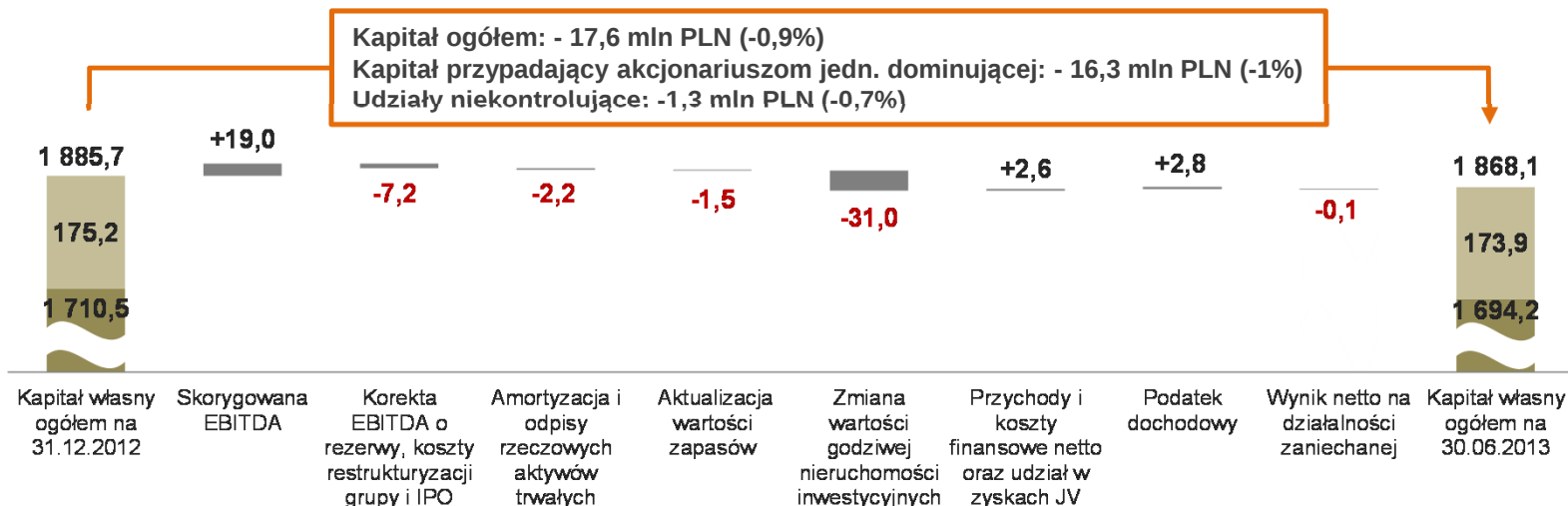
- Wynik netto: +77,4 mln PLN (81%)
- EBITDA: +15,9 mln PLN
- Skorygowana EBITDA: +4,5 mln PLN (31%)



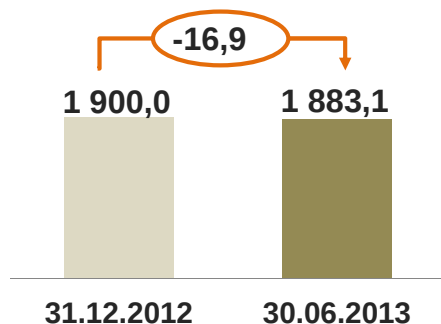
Zmniejszenie kapitału własnego

[mln PLN]

Aktywa netto



EPRA NNAV



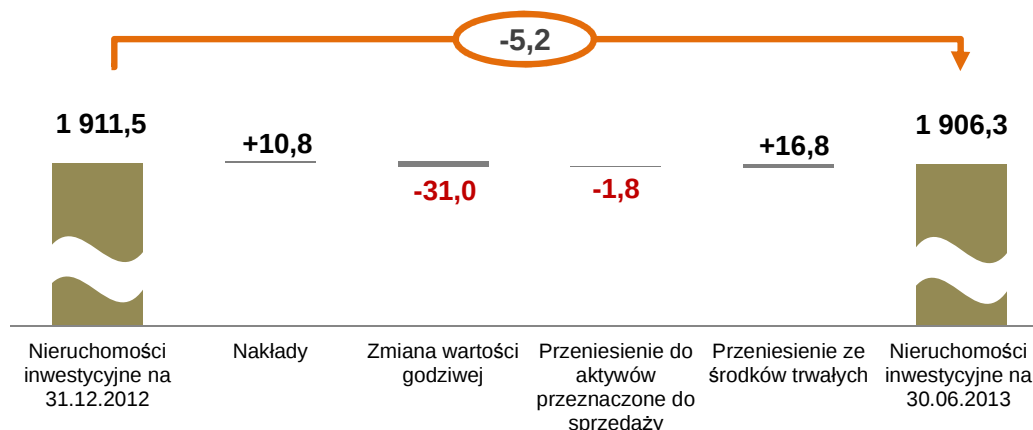
	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 694,2	1 710,5
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	174,4	178,8
EPRA NAV	1 868,6	1 889,3
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów z uwzględnieniem efektu podatkowego	14,5	10,7
EPRA NNAV	1 883,1	1 900,0



Wzrost stanu nieruchomości inwestycyjnych

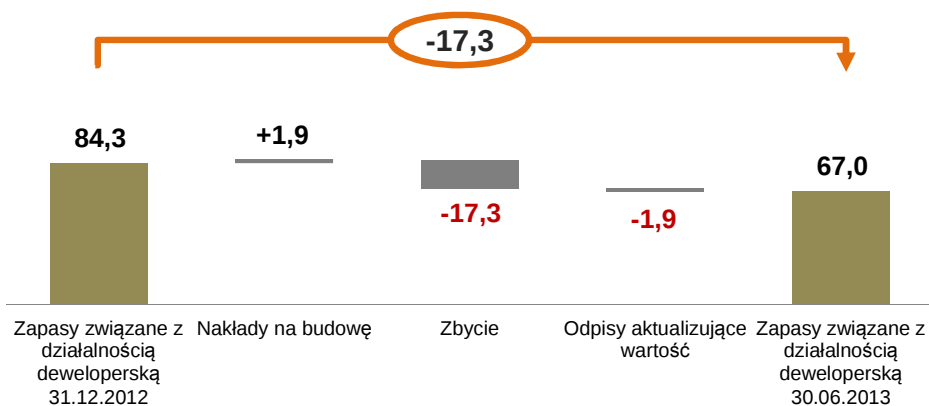
[mln PLN]

Nieruchomości inwestycyjne



- 7,3 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (głównie Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 3,5 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- Zmiana wartości godziwej przede wszystkim w efekcie zmian warunków rynkowych.
- Przeniesienie nieruchomości do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy.
- Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych w wyniku uwolnienia powierzchni wykorzystywanych na potrzeby własne i przeznaczeniem jej pod wynajem.

Zapasy deweloperskie

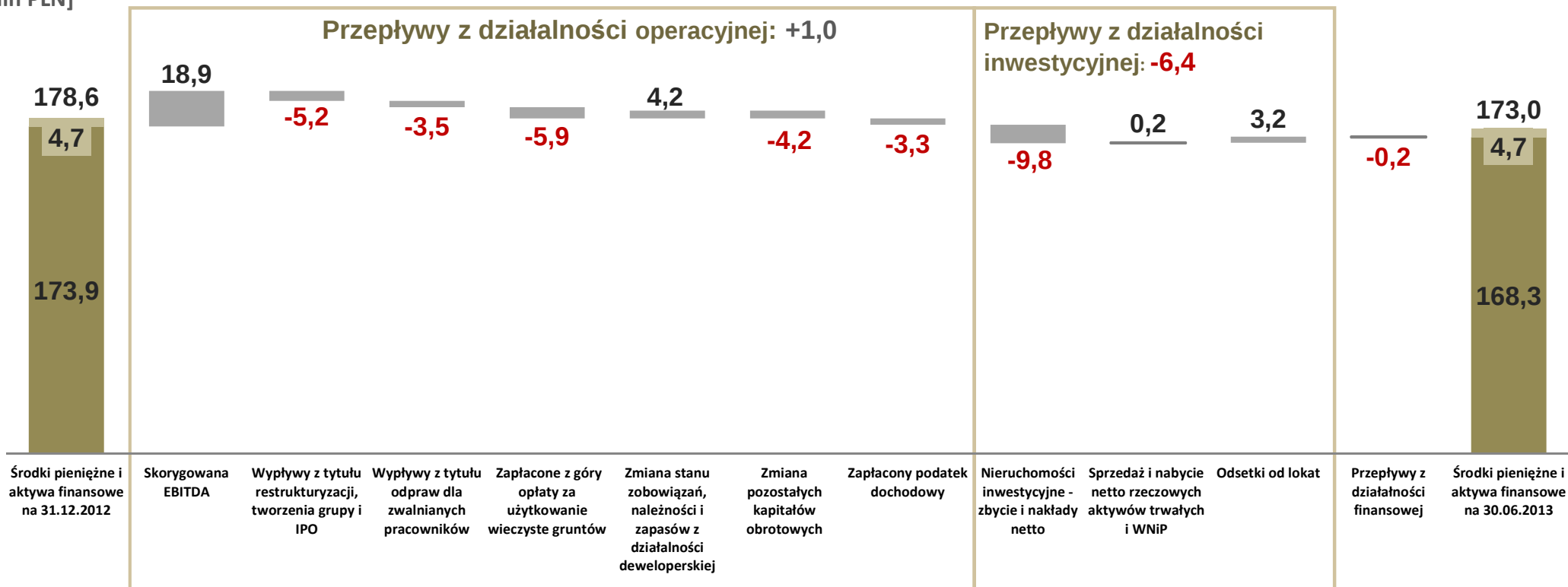


- Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań, głównie mieszkań zakontraktowanych w poprzednich okresach.
- Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych (1,5 mln PLN) oraz wybudowanych lokali (0,4 mln PLN).
- Na dn. 30.06.2013 w budowie 100 oraz wybudowane 176 lokali mieszkalnych, w tym 24 zakontraktowane/sprzedane.



Pozytywne przepływy z działalności operacyjnej w 1H2013 pomimo negatywnego wpływu nietypowych zdarzeń

[mln PLN]



Skorygowana EBITDA z działalnością zaniechaną

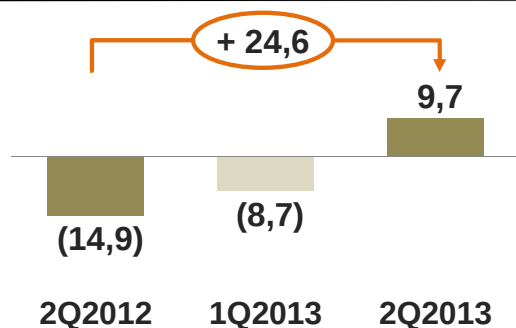
- Spadek łącznej wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych o 5,6 mln PLN (3%).
- Pozytywny wpływ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (18,9 mln PLN, w tym działalność zaniechana -0,1 mln PLN) i spadku kapitału obrotowego w działalności deweloperskiej (4,2 mln PLN).
- Wzrost kapitału obrotowego o 4,2 mln PLN głównie w związku ze zmniejszeniem zobowiązań handlowych o 5,8 mln PLN.
- Negatywne przepływy w efekcie jednorazowych i nietypowych zdarzeń:
 - poniesione koszty restr. grupy i IPO (-5,2 mln PLN)
 - wypłata odpraw dla zwalnianych pracowników (-3,5 mln PLN)
 - zapłata z góry opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za III-IV kw. 2013 roku (-5,9 mln PLN).



Istotna poprawa przepływów operacyjnych

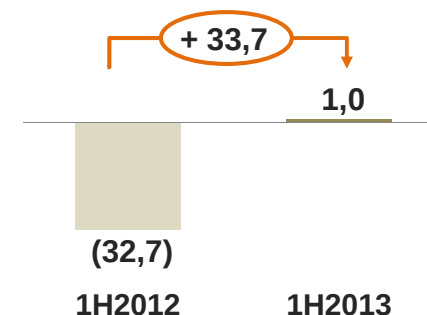
[mln PLN]

Przepływy z działalności operacyjnej

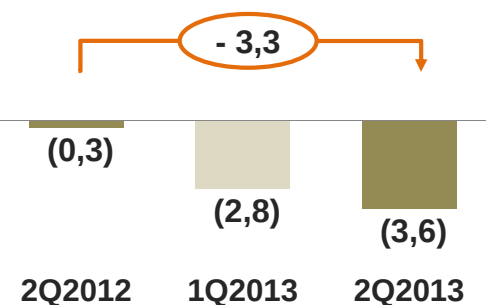


Dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w 2Q2013 głównie w efekcie netto

- dodatniej skorygowanej EBITDA (+8,9 mln PLN),
- rozliczenia/zwrotu VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi (+6,4 mln PLN),
- zapłaty bieżącego podatku dochodowego (-1,9 mln PLN),
- odpraw dla zwalnianych pracowników (-1,6 mln PLN),
- wpływów z tytułu restrukturyzacji i IPO (-1,6 mln PLN).

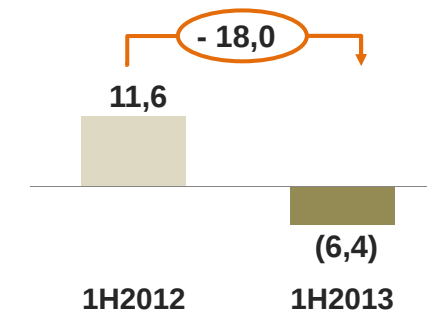


Przepływy z działalności inwestycyjnej

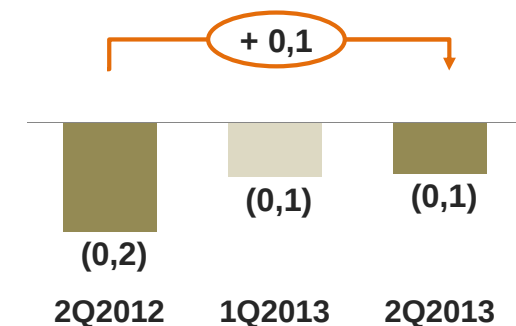


Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w 2Q2013 głównie w efekcie netto

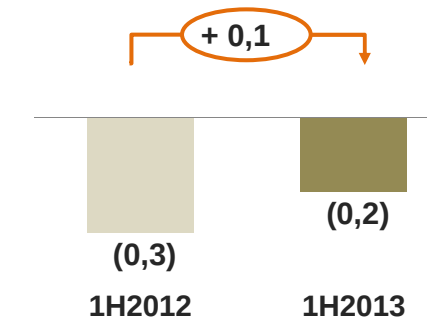
- wydatków związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych oraz modernizacją nieruchomości (-5,3 mln PLN)
- wpływów z odsetek od lokat (+1,4 mln PLN)
- wpływami ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych (+0,4 mln PLN).



Przepływy z działalności finansowej



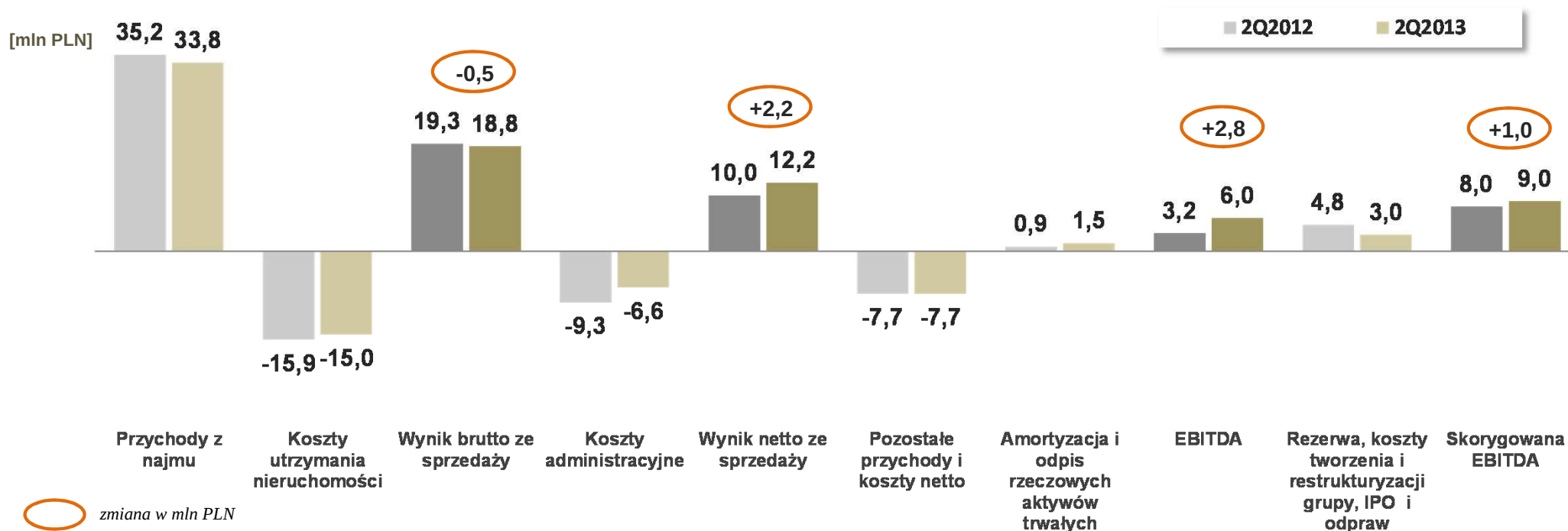
Ujemne przepływy z działalności finansowej w efekcie wydatków związanych z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej



Uzupełniające informacje finansowe



Najem – wynik segmentu



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

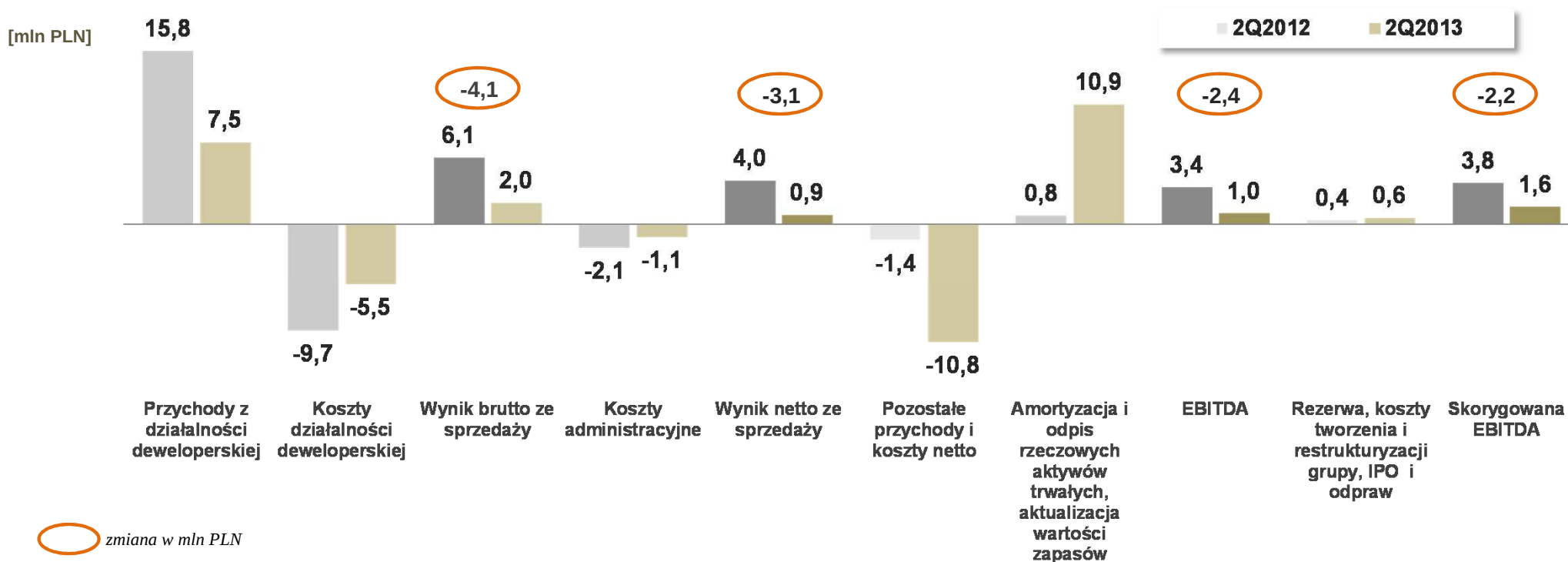
- Niższe o 1,4 mln PLN przychody z najmu w następstwie słabnącej koniunktury gospodarczej przekładającej się na niższe stawki czynszu oraz wzrost pustostanów.
- Niższe o 0,9 mln PLN koszty utrzymania nieruchomości w efekcie optymalizacji zatrudnienia i outsourcingu oraz niższych kosztów remontów.
- Niższe o 2,7 mln PLN koszty administracyjne w związku z restrukturyzacją operacyjną.
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie koszty rezerw z tytułu roszczeń o pożytki z najmu nieruchomości (2Q2013: 2,8mln PLN; 2Q2012: 3,0 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q2013: 2,2 mln PLN; 2Q2012: 4,3 mln PLN), odpisy

aktualizujące wartość należności netto (2Q2013: -1,7 mln PLN; 2Q2012: -0,9 mln PLN), odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (2Q2013: 1,0 mln PLN; 2Q2012: 0,5 mln PLN), odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 2Q2013: 0,8 mln PLN).

- Korekta EBITDA o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy oraz IPO (2Q2013: 0 mln PLN; 2Q2012: 0,5 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q2013: 2,2 mln PLN; 2Q2012: 4,3 mln PLN), rezerwę na bezumowne korzystanie z gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym (2Q2013: 0,8 mln PLN, 2Q2012: 0 mln PLN)



Działalność deweloperska – wynik segmentu



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

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

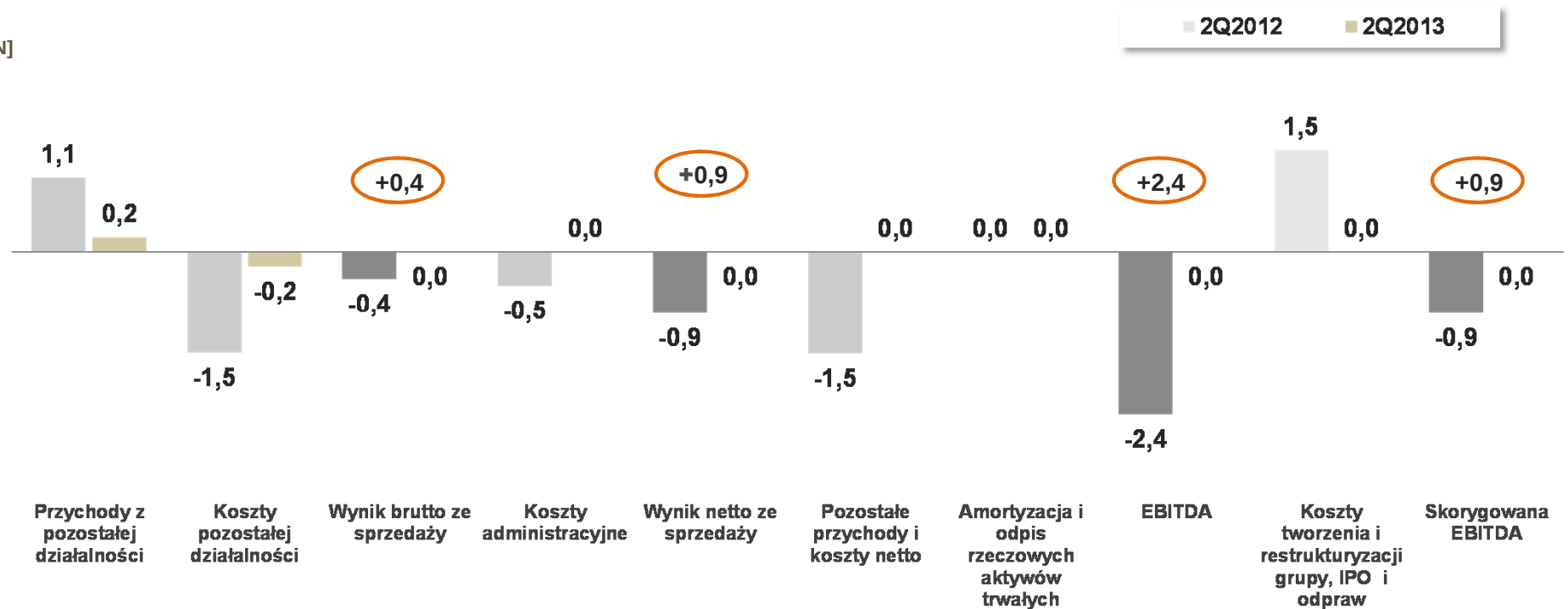
- Spadek przychodów r/r o 8,3 mln PLN (53%) w wyniku zawarcia mniejszej liczby ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań, głównie zakontraktowanych w poprzednich okresach.
- Spadek kosztów administracyjnych o 1,0 mln PLN (52%) głównie w wyniku przeprowadzonej restrukturyzacji związanej ze zmniejszeniem skali działalności.
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie odwrócenie aktualizacji zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych w związku ze zmianą szacunków dotyczącą założeń, co do przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych (2Q2013: 10,9

mln PLN; 2Q2012: 0 mln PLN) odpisy aktualizujących wartość należności netto (2Q2013: 0,2 mln PLN; 2Q2012: -0,2 mln PLN), odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych (2Q2013: -0,1 mln PLN; 2Q2012: 0,6 mln PLN), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q2013: 0,1 mln PLN; 2Q2012: 0,4 mln PLN).

- Korekta EBITDA o koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q2013: 0,1 mln PLN; 2Q2012: 0,4 mln PLN) oraz dodatkowe rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania (2Q2013: 0,5 mln PLN; 2Q2012: 0 mln PLN).

Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]



zmiana w mln PLN

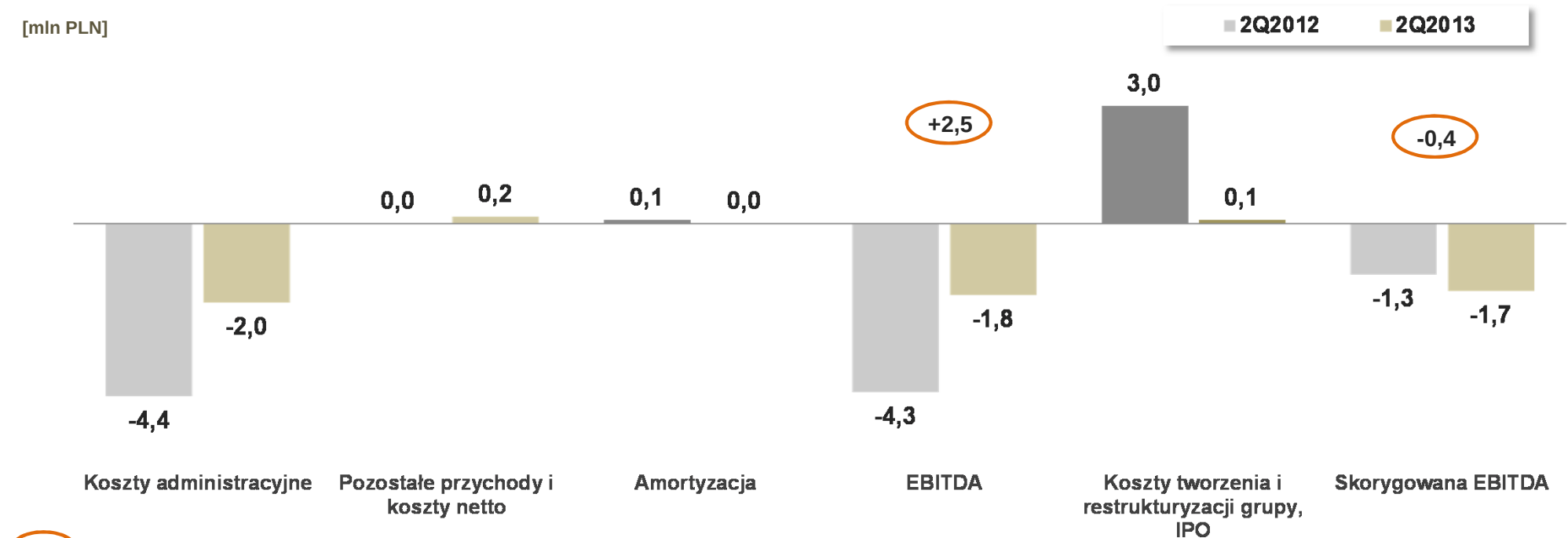
EBITDA liczona jako wynik netto ze sprzedaży pomniejszony o pozostałe przychody i koszty netto i skorygowany o amortyzację i odpisy wartości nieruchomości w rzeczowych aktywów trwałych
Skorygowana EBITDA to EBITDA po korekcie o koszty tworzenia i restrukturyzacji grupy, koszty IPO i odprawy dla zwalnianych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

- Pozostała działalność to działalność uboczna odziedziczonych po spółkach, z których utworzono Grupę Kapitałową PHN, głównie działalność hotelowa, usługi logistyczne, zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, sprzedaż książek.
- Redukcja straty z pozostałej działalności w efekcie konsekwentnej realizacji strategii koncentracji na działalności podstawowej i likwidacji działalności ubocznych.
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto to głównie koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q2013: 0 mln PLN; 2Q2012: 1,5 mln PLN).
- Korekta EBITDA o koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q2013: 0 mln PLN; 2Q2012: 1,5 mln PLN)



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

[mln PLN]



zmiana w mln PLN

EBITDA liczona jako koszty administracyjne skorygowane o amortyzację

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

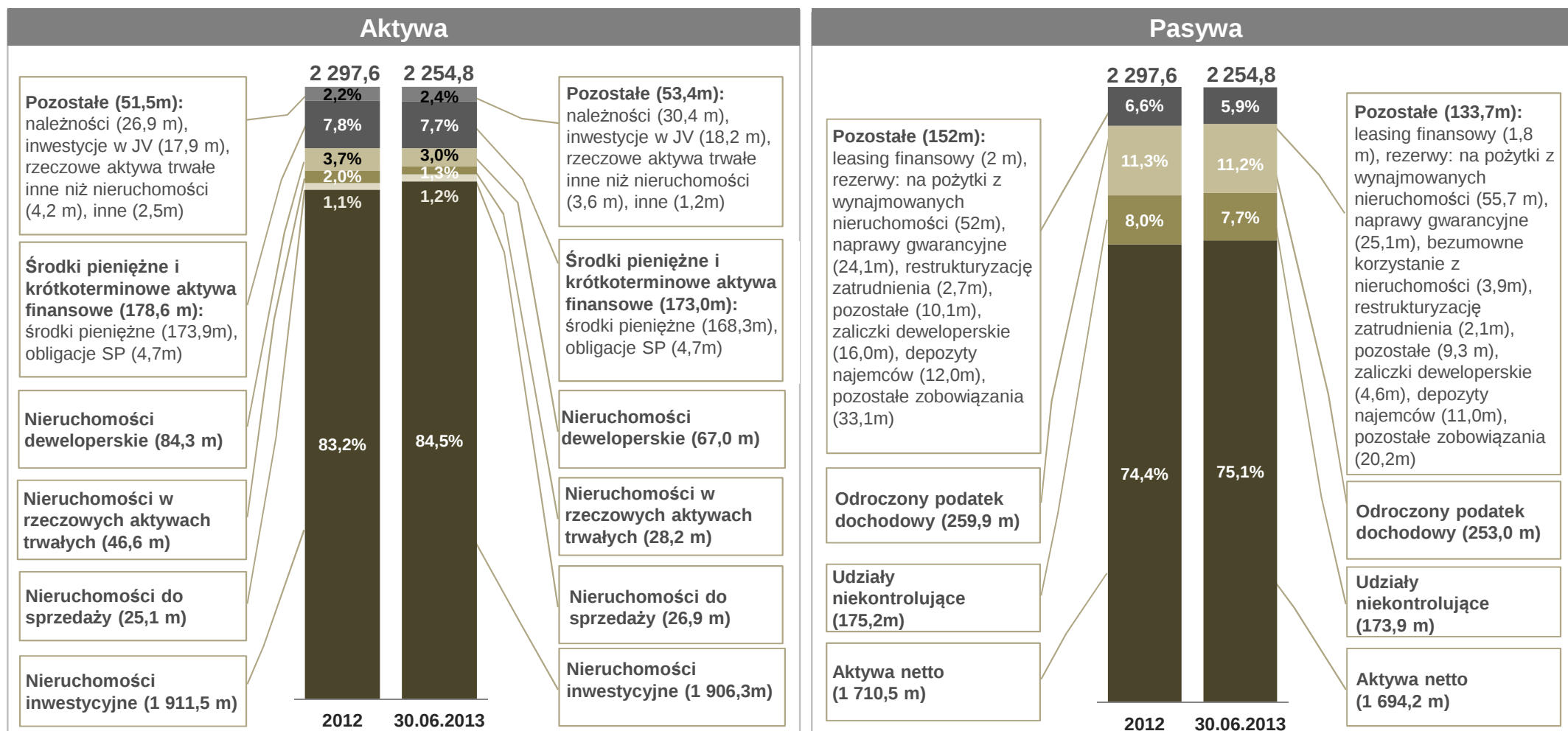
- Niealokowane koszty administracyjne to koszty jednostki dominującej (spółki holdingowej).

- Spadek kosztów administracyjnych w efekcie niższych kosztów restrukturyzacji grupy i IPO (2Q2013: 0,1 mln PLN; 2Q2012: 3,0 mln PLN).



Struktura aktywów i pasywów

[mln PLN]



- Zmniejszenie sumy bilansowej o 42,9 mln PLN (1,9%) głównie w efekcie zmniejszenia wartości księgowej ogółu nieruchomości o 39,1 mln PLN (1H2013: 2028,4 mln PLN; 2012: 2067,5 mln PLN).
- Stabilny 90% udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem.
- Zmniejszenie nieruchomości w aktywach trwałych głównie w efekcie przeklasyfikowania do nieruchomości inwestycyjnych w związku z ograniczeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby i

przeznaczeniem jej pod wynajem (16,8 mln PLN)

- Zmniejszenie aktywów netto o 16,3 mln PLN (1%) i udziałów niekontrolujących o 1,3 mln PLN (0,7%)
- Zmniejszenie zobowiązań głównie w wyniku zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi (6,4 mln PLN) oraz zmniejszenia zaliczek związanych z działalnością deweloperską (11,4 mln PLN).

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

- **Otoczenie rynkowe**

- **Wyniki finansowe**

- **Dodatkowe informacje**



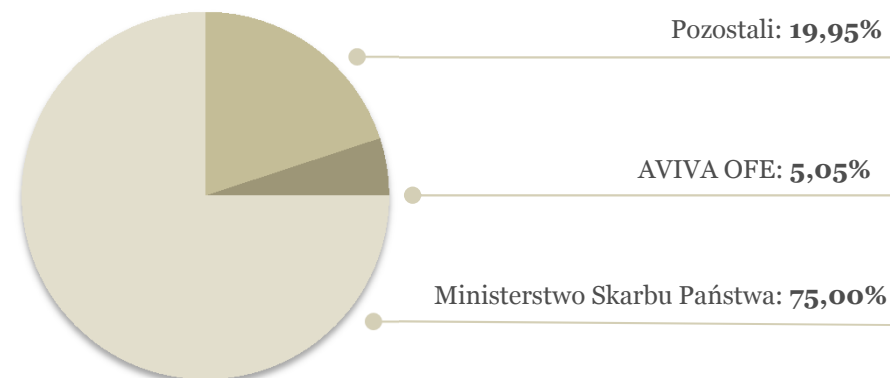
Podstawowe dane i wiodące rekomendacje

Podstawowe wskaźniki na dzień 30.06.2013 r. *

✓ Liczba wyemitowanych akcji	43 384 003
✓ Wartość rynkowa (mln PLN)	1 258,14**
✓ Wartość księgowa (mln PLN)	1 694,20
✓ P/BV	0,74 **

- * źródło: www.gpwinfostrefa.pl
- ** stan na 02.09.2013 r.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 30.06.2013 r.



Wiodące rekomendacje dla Spółki w I połowie 2013 r.

Deutsche Bank AG



trzymaj

cena docelowa: **29,00 PLN**
(28.05.2013 r.)

DM PKO BP SA



trzymaj

cena docelowa: **26,30 PLN**
(19.04.2013 r.)

Societe Generale



trzymaj

cena docelowa: **26,50 PLN**
(17.04.2013 r.)

UBS Investment Research



neutralnie

cena docelowa: **27,00 PLN**
(28.03.2013 r.)



Wykres notowań



W okresie od 13.02.2013 r. do dnia 02.09.2013 kurs akcji PHN S.A. pozytywnie wyróżniał się na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy:

- **PHN** zmiana od 13.02.2013 do 02.09.2013: **+22,88%**
- **WIG** zmiana od 13.02.2013 do 02.09.2013: **+5,99%**
- **WIG-DEWEL** zmiana od 13.02.2013 do 02.09.2013: **+7,63%**



**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