

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za I półrocze 2014 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Prezentacja
2 września 2014 r.**

Uczestnicy dzisiejszego spotkania



Artur Lebedziński

Prezes Zarządu
CEO



Włodzimierz Stasiak

Członek Zarządu ds. finansowych
CFO



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Agenda

- 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 2) OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE I RYNEK NIERUCHOMOŚCI
- 3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 4) INFORMACJE DODATKOWE



Grupa Kapitałowa PHN w liczbach wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 r.

▶ PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:

61,1

▼ - 10,3 %

30.06.2013: **68,2**

W I półroczu 2014 r. przychody Grupy z najmu wyniosły 61,1 mln PLN wobec 68,2 mln PLN w I półroczu 2013 r.

▶ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:

2.181,4

▼ - 11,2 %

30.06.2013: **2.458,8**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.181,4 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (88% aktywów)

▶ POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO [m²]:

302.597

▼ - 1,0 %

30.06.2013: **305.605**

Grupa dysponuje łącznie 302.597m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej)

▶ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [ilość]:

144

▼ - 4,6 %

30.06.2013: **151**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy Kapitałowej obejmował łącznie 144 nieruchomości

▶ ZATRUDNIENIE:

137

▼ - 52%

30.06.2013: **285**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 137 pracowników na dzień 30 czerwca 2014 r.

▶ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE [ha]:

699

▼ - 41,1 %

30.06.2013: **1.186**

Na dzień 30 czerwca 2014 r. Grupa Kapitałowa dysponowała łącznie 699 ha nieruchomościami gruntowymi

Grupa Kapitałowa PHN w I półroczu 2014 r.

► POPRAWA EFEKTYWNOŚCI EKONOMICZNEJ I PODZIAŁ ZYSKU ZA 2013 R. MIĘDZY AKCJONARIUSZY

- W I półroczu 2014 r. rynek nieruchomości pozostawał pod wpływem presji ze strony podaży. **Niska aktywność najemców, rosnąca presja na spadek czynszów i wzrost wskaźników pustostanów na rynku, nie wpłynęły jednak istotnie na przychody z podstawowego segmentu działalności operacyjnej Grupy** (Q2 2014: 30,0 mln PLN, Q1 2014: 31,1 mln PLN).
- Pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych, Grupa w I półroczu 2014 r. wypracowała **dodatni wynik finansowy na poziomie 13,4 mln PLN wobec straty na poziomie 17,6 mln PLN w analogicznym okresie ubiegłego roku.**
- **Poprawa poziomu EBITDA, która w porównaniu z ubiegłym kwartałem wzrosła o 0,8 mln PLN** do sumy 5,4 mln PLN. W porównaniu do I półrocza 2013 r. EBITDA wzrosła o 0,2 mln PLN.
- **Skorygowana EBITDA** (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off) **była wyższa o 1,6 mln PLN kw/kw oraz niższa o 1,9 mln PLN r/r.**
- W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 r. do 30 czerwca 2014 r. **zatrudnienie zostało zmniejszone o 607 osób do 137 osób w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo-płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.** Zmniejszono koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników o 1,1 mln PLN kw/kw oraz o 6,0 mln PLN r/r.
- W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej, WHN S.A. wniósł aportem nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy Jana Pawła II 12 w Warszawie do spółki komandytowo-akcyjnej, a kolejno do spółki celowej, **w konsekwencji czego nastąpił wzrost jej wartości podatkowej a tym samym zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 10,1 mln PLN.**
- 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. Dzień dywidendy ustalony został na 7 maja 2014 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 21 maja 2014 r.**

Grupa Kapitałowa PHN w I półroczu 2014 r.

► KONTYNUACJA REALIZACJI PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

- Zgodnie z przyjętą strategią Grupy Kapitałowej PHN program inwestycyjny na nieruchomościach PHN S.A. **obejmuje projekty komercyjne polegające na zabudowie działek gruntowych lub zastąpieniu istniejących obiektów budowlanych nowymi projektami inwestycyjnymi.**
- W I półroczu 2014 r. **kontynuowane były prace budowlane związane z realizacją budynku biurowego DOMANIEWSKA OFFICE HUB** o szacowanej powierzchni GLA 27.000 m². Prowadzone były prace fundamentowe. W dniu 1 września 2014 r. **pozyskane zostało finansowanie dla kluczowej inwestycji biurowej** położonej przy ul. Domaniewskiej 37C w Warszawie. Umowa kredytowa została zawarta z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i Pekao Bank Hipoteczny S.A. Przedmiotem umowy między PHN a bankami jest **kredyt terminowy finansujący prace budowlane** (w wysokości 67.940.034 PLN oraz 22.943.808 EUR), który zostanie przekształcony w kredyt inwestycyjny (w wysokości 67.940.034 PLN oraz 29.232.808 EUR) **oraz kredyt odnawialny służący finansowaniu przepływów związanych z podatkiem VAT** w wysokości 13.400.000 PLN. Planuje się, że inwestycja zostanie zakończona w 3 kwartale 2015 r. Projekt Domaniewska skomercjalizowany jest w około 50%.
- W projekcie Wrocław Industrial Park realizowanym w formule JV z SEGRO na początku 2014 r. **została podpisana kolejna umowa najmu.** Obecnie łącznie wynajęta powierzchnia to ponad 16 tys. m².
- W lutym 2014 r. Grupa Kapitałowa **podpisała list intencyjny ze spółką deweloperską działającą w segmencie magazynowym, dotyczący potencjalnej współpracy w zakresie wspólnej realizacji inwestycji w Parzniewie.** Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie Gminy Brwinów, w okolicy Pruszkowa, w pobliżu węzłów autostradowych Konotopa i Pruszków. Strony są w trakcie negocjacji dokumentacji transakcyjnej.
- W marcu 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku FOKSAL CITY przy ul. Krywulta 2. Obecnie **trwa procedura certyfikacji BREEAM obiektu na poziomie „VERY GOOD”.** Budynek jest w trakcie komercjalizacji.
- Zakończona została również przebudowa i modernizacja budynku **RAKOWIECKA CITY** przy ul. Rakowieckiej 19. **Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości.**

Grupa Kapitałowa PHN w I półroczu 2014 r. i po dniu bilansowym

► KONTYNUACJA REALIZACJI PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

- W maju 2014 r. spółka z Grupy Kapitałowej – 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. m². Następnie obiekt zostanie długoterminowo wynajęty przez SPV partnerowi.
- **Kontynuowano przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36** nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief.
- Prowadzone były dalsze **prace zmierzające do uzbrojenia terenu na warszawskim Lewandowie, w Lućmierzu, na łódzkiej Retkini oraz w Parzniewie**, dzięki którym możliwe będzie zintensyfikowanie rozmów z potencjalnymi partnerami i klientami. Prowadzone były również prace koncepcyjne i analityczne dla projektów Bartycka, Stawki i Wilanowska.
- W I półroczu 2014 r. **zakończona została procedura wyboru pracowni architektonicznej dla inwestycji INTRACO CITY** przy ul. Stawki 2. Współpraca obejmuje m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego dla inwestycji INTRACO CITY.
- W I półroczu 2014 r. Grupa Kapitałowa PHN S.A. dokonała również wyboru wykonawcy analizy chłonności terenu nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie. Wykonanie przedmiotowej **analizy ma na celu rozpoznanie optymalnych możliwości inwestycyjnych na terenie inwestycji BARTYCKA RETAIL HUB**, zgodnych z obowiązującymi postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Z końcem sierpnia 2014 r. **Dalmor S.A. z sukcesem zakończył negocjacje** z jedną z wiodących firm deweloperskich w Polsce prowadzących działalność na rynkach lokalnych tj. ze spółką mLocum S.A. (dawniej BRE.locum S.A.). **W wyniku zakończonych negocjacji zawarta zostanie umowa, której przedmiotem będzie realizacja pierwszego etapu inwestycji Port Rybacki w Gdyni, polegającego na wybudowaniu 6 budynków mieszkalnych** na nieruchomości należącej do spółki Dalmor S.A. Umowa podpisana zostanie po uzyskaniu przez obie strony stosownych zgód korporacyjnych.

Optymalna alokacja kapitału - Capital Recycling

► OPIS DZIAŁAŃ AKWIZYCYJNYCH

- Trwa **proces identyfikacji potencjalnych budynków biurowych do nabycia** przez PHN (nieruchomości generujące przychody z najmu).
- **Analiza ponad 35 nieruchomości komercyjnych** zlokalizowanych w Warszawie i głównych miastach regionalnych.
- **Złożone pierwsze oferty** i negocjacje w toku.



► PROJEKTY

- Zgodnie z przyjętą strategią program inwestycyjny na nieruchomościach PHN S.A. **obejmuje projekty komercyjne polegające na zabudowie działek gruntowych lub zastąpieniu istniejących obiektów budowlanych nowymi projektami inwestycyjnymi.**
- **Aktualna liczba projektów: 12** (projekty zakończone, projekty w realizacji, projekty w przygotowaniu, projekty planowane).

► NIERUCHOMOŚCI NA SPRZEDAŻ (114 nieruchomości o łącznej wartości 796,6 mln PLN, w tym deweloperskie projekty mieszkaniowe)

NIERUCHOMOŚCI SPRZEDANE w 2014	REALIZOWANA SPRZEDAŻ	SKIEROWANE DO CZYNNEJ SPRZEDAŻY	DZIAŁANIA OPTIMALIZACYJNE I ANALIZY	NOWE PROJEKTY NA SPRZEDAŻ
► 5 nieruchomości ► wartość: 25,1 mln PLN ► cena zbycia: 25,9 mln PLN	► 13 nieruchomości ► wartość: 76,0 mln PLN	► 50 nieruchomości ► wartość: 298,0 mln PLN	► 41 nieruchomości ► wartość: 339,1mln PLN	► 5 nieruchomości ► wartość: 55,2 mln PLN

Projekty inwestycyjne Grupy Kapitałowej PHN

1

PROJEKTY ZAKOŃCZONE:

► RAKOWIECKA CITY

- GLA: 1 700 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2012
- Zakończenie: 1Q 2014
- Capex: 12 mln PLN

► FOKSAL CITY

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

PROJEKTY W REALIZACJI:

► WROCŁAW INDUSTRIAL PARK

- GLA: 40 000 m² w budowie
- Rozpoczęcie: 3Q 12 (I) / 1Q 14 (II)
- Zakończenie: 4Q 2013 / 4Q 2015
- Capex: koszty ponosi partner JV

► DOMANIEWSKA OFFICE HUB:

- GLA: 27 100 m²
- Rozpoczęcie: 1Q 2014
- Zakończenie: 3Q 2015
- Capex: 177 mln PLN

2

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU:

► PHN TOWER (CITY TOWER)

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

► PORT RYBACKI

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

► PARZNIĘW LOGISTIC HUB

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

► LEWANDÓW RETAIL HUB

- łączne GLA: 60 000 m²
- Rozpoczęcie: 4Q 2014 (I faza)
- Zakończenie: 4Q 2015 (I faza)
- łączny Capex: 268 mln PLN

3

PROJEKTY PLANOWANE:

► STAWKI OFFICE HUB

- łączne GLA: 38 000 m²
- Rozpoczęcie: 4Q14 (I) / 2Q16 (II)
- Zakończenie: 4Q 2016 / 1Q 2019
- łączny Capex: 270 mln PLN

► WILANOWSKA OFFICE HUB

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

► BARTYCKA RETAIL HUB

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

► LUĆMIERZ RETAIL HUB

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

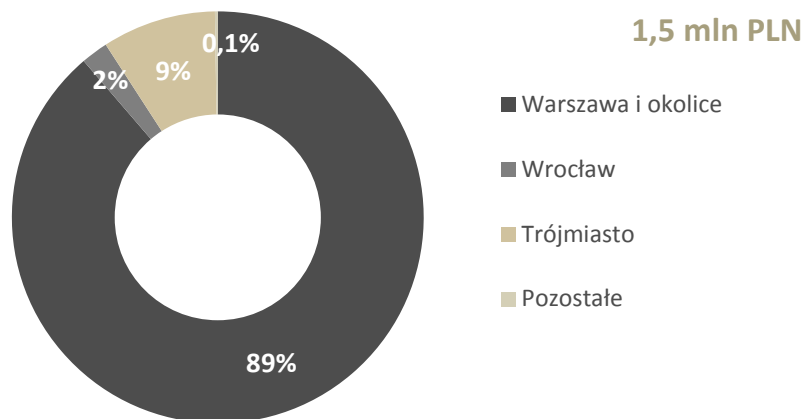
Kluczowe działania restrukturyzacyjne



Struktura portfela nieruchomości Grupy PHN wg stanu na 30 czerwca 2014 r.

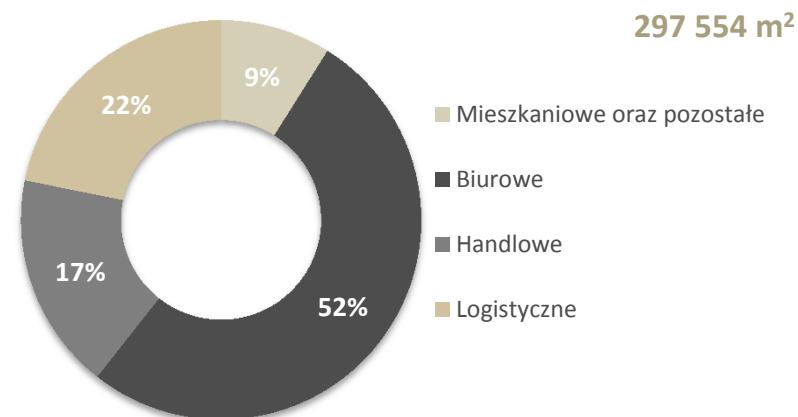
Struktura geograficzna portfela nieruchomości ¹

% wartości rynkowej ²



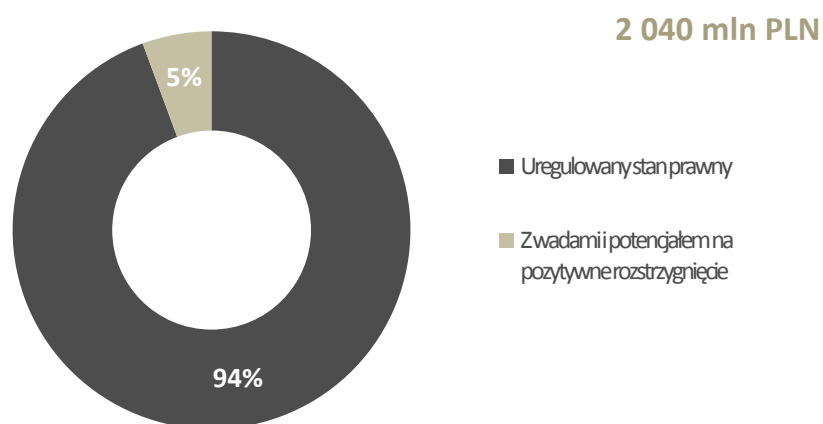
Struktura portfela nieruchomości według GLA¹

% całości ²

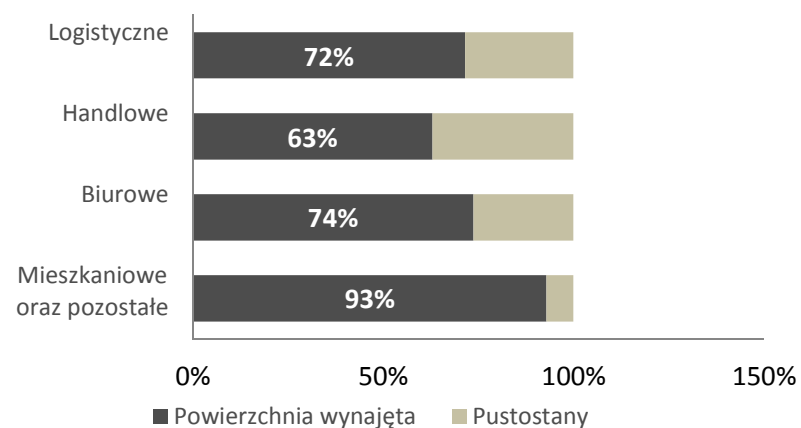


Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej ¹

% całości ²



Pustostany ^{1, 2, 3}



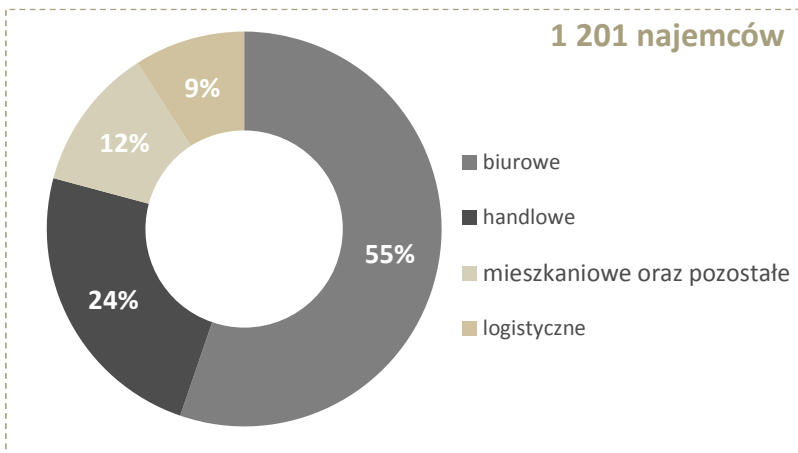
¹ Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

² Pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

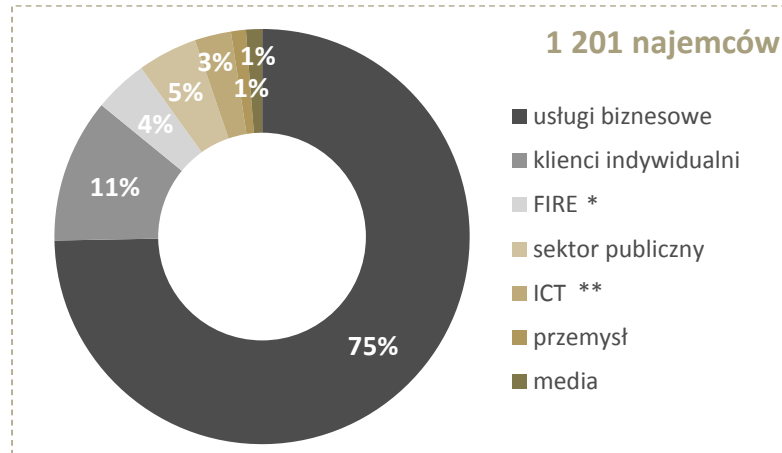
³ Przedstawiony % reprezentuje stosunek powierzchni wynajętej do powierzchni GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek oraz o powierzchnię trwale niewynajętą

Struktura najemców Grupy PHN wg stanu na 30 czerwca 2014 r.

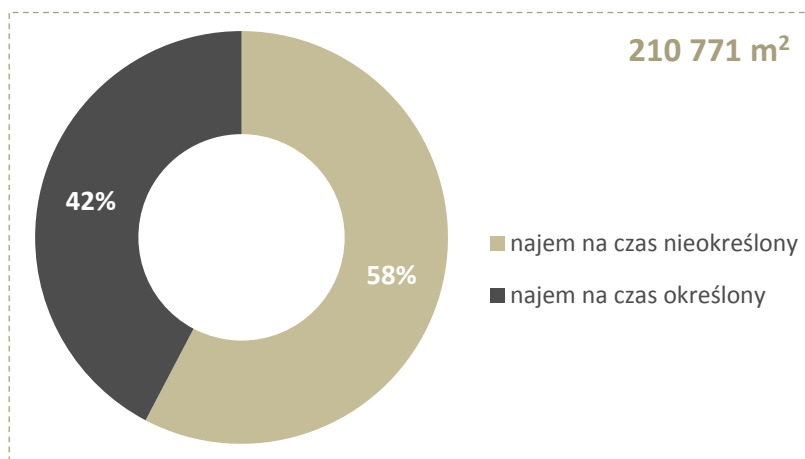
Struktura najemców wg rodzaju wynajmowanej powierzchni ¹
% łącznej liczby najemców



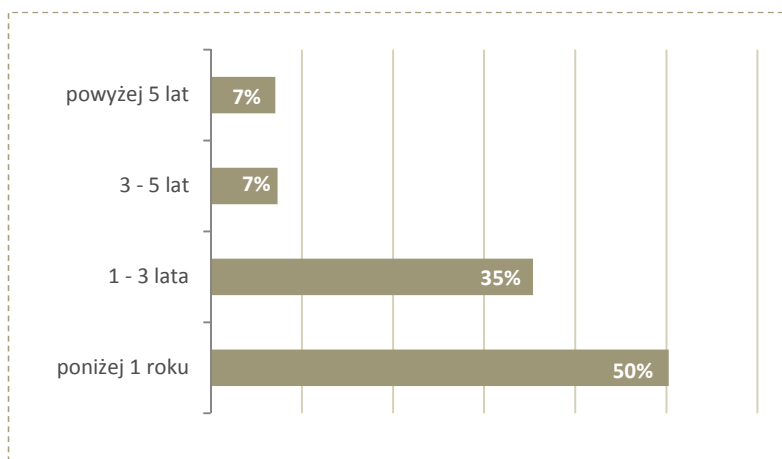
Struktura najemców według branży ¹
% łącznej liczby najemców



Struktura najemców według okresu trwania umowy ¹
% GLA



Struktura najemców według okresu najmu ¹
% umów zawartych na czas określony



¹ 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



Agenda

- 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 2) **OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE I RYNEK NIERUCHOMOŚCI**
- 3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 4) INFORMACJE DODATKOWE



Trendy rynkowe głównych segmentów działalności

► POWIERZCHNIA BIUROWA

- Wysoka aktywność deweloperów, **rekordowe poziomy nowej podaży**, w szczególności na rynku warszawskim.
- Spodziewany wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej (obecnie 15,1% w Warszawie).
- Presja zniżkowa na czynsze najmu, chociaż w Warszawie o wiele silniejsza niż w miastach regionalnych, gdzie sektor BPO/SSC jest głównym motorem popytu na biura.
- Zachęty oferowane najemcom: okresy bezczynszowe oraz partycypacja w kosztach wykończenia powierzchni powodują, że **efektywne czynsze są o 15% - 30% niższe od wywoławczych**.

Największe rynki biurowe w Polsce – Cykl zmiany czynszów

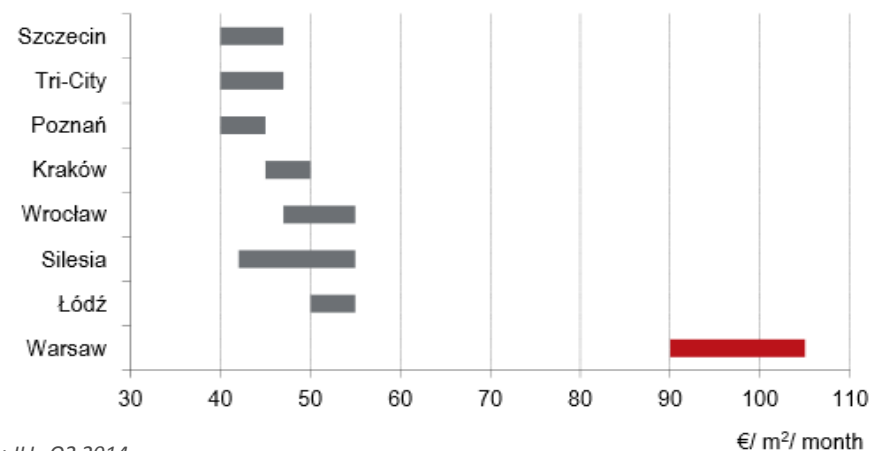


Źródło: JLL, Q2 2014

► POWIERZCHNIA HANDLOWA

- Gwałtowny wzrost segmentu dyskontowego w całej Europie**, wpływający głównie na pozycję hipermarketów oraz tradycyjnego sektora handlowego.
- Dodatkowo, w Polsce, **konsolidacja i profesjonalizacja sieci typu convenience**.
- W segmencie centrów handlowych wyraźny proces (i) „podupadania” wybranych aktywów oraz (ii) umocnienia pozycji wiodących aktywów / lokalizacji.
- Nowe trendy i wyzwania dla sieci handlowych**, np. zakupy on-line, click & collect, wpływające na ich decyzje nieruchomościowe.

Stawki czynszu za najlepsze lokale w centrach handlowych



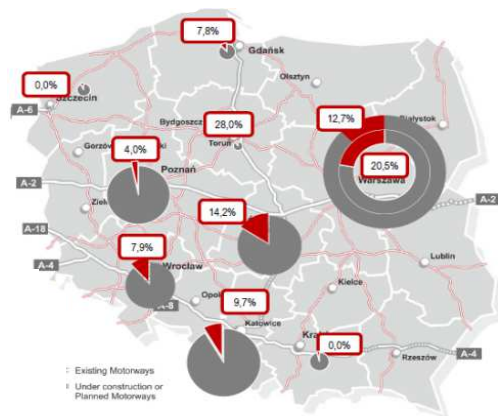
Źródło: JLL, Q2 2014

Trendy rynkowe głównych segmentów działalności

► POWIERZCHNIA LOGISTYCZNA

- Wzrost zapotrzebowania na powierzchnię logistyczną wynika m.in. z **rosnącej roli handlu on-line** (firmy kurierskie), a dodatkowo, **rozwój infrastruktury drogowej** sprzyja powstawaniu **coraz większych parków logistycznych**.
- Katalizatorem dalszego wzrostu będzie **popyt wewnętrzny** (przyjmuje się 1m² magazynu na mieszkańca, w Polsce obecnie to 0,2m²), jak również **zapotrzebowanie ze strony firm obsługujących z Polski inne rynki**, np. Amazon, czy dostawcy niemieckich producentów samochodowych.
- Główne rynki to **Warszawa, Wrocław oraz krzyżówki A1/A2 i A1/A4**.

Wskaźnik pustostanów powierzchni magazynowych



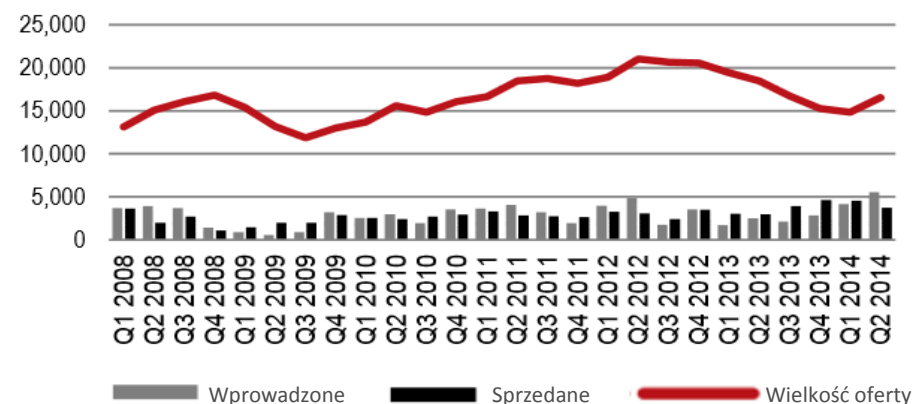
■ Powierzchnia wynajęta ■ Powierzchnia niewynajęta 10.9% Wskaźnik pustostanów

Źródło: JLL, Q2 2014

► POWIERZCHNIA MIESZKANIOWA

- Trwale niezaspokojony popyt** (jeden z najniższych w Europie wskaźników powierzchni mieszkaniowej na 1 osobę) oraz **przywiązanie do „własnego M”** wpływa na rozwój rynku mieszkaniowego.
- Wzrost gospodarczy, powiązany z historycznie niskimi stopami procentowymi oraz programami pomocowymi ze strony państwa, przekłada się na optymizm nabywców dotyczący **finansowania dłużnego zakupu mieszkania**.
- Jednocześnie, ostatni kryzys i regulacja sektora wpłynęły na umocnienie pozycji **wiodących i „bezpiecznych” spółek**.

Mieszkania sprzedane, wprowadzone i wielkość oferty (Warszawa)



Źródło: JLL/REAS, 2Q 2014

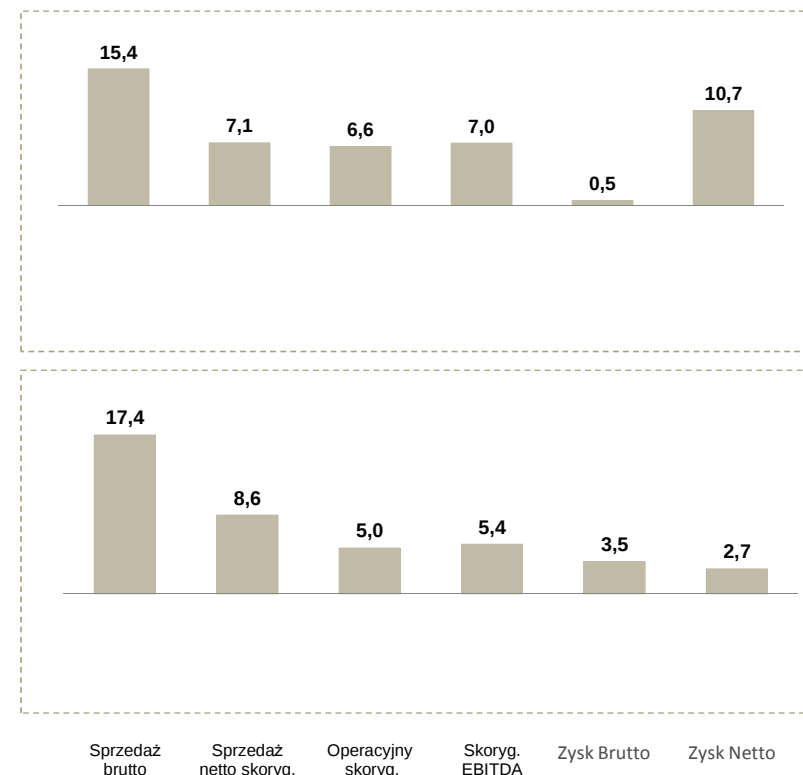
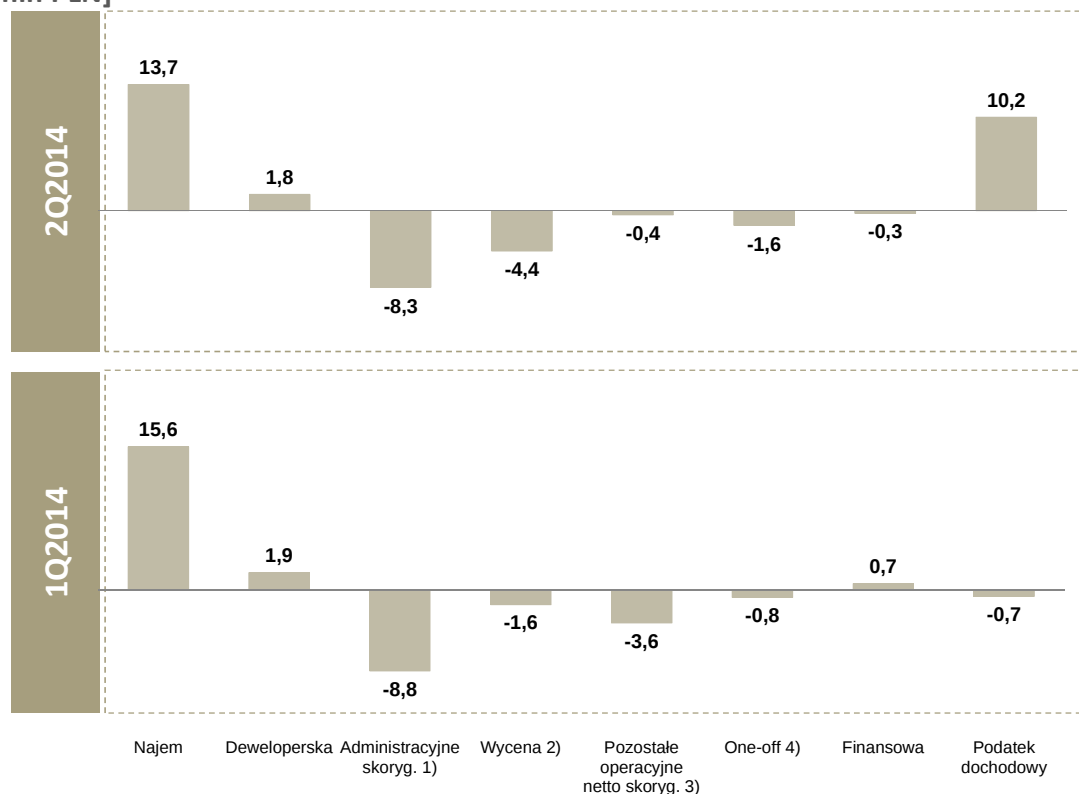
Agenda

- 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 2) OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE I RYNEK NIERUCHOMOŚCI
- 3) **WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2014 R.**
- 4) INFORMACJE DODATKOWE



Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

[mln PLN]

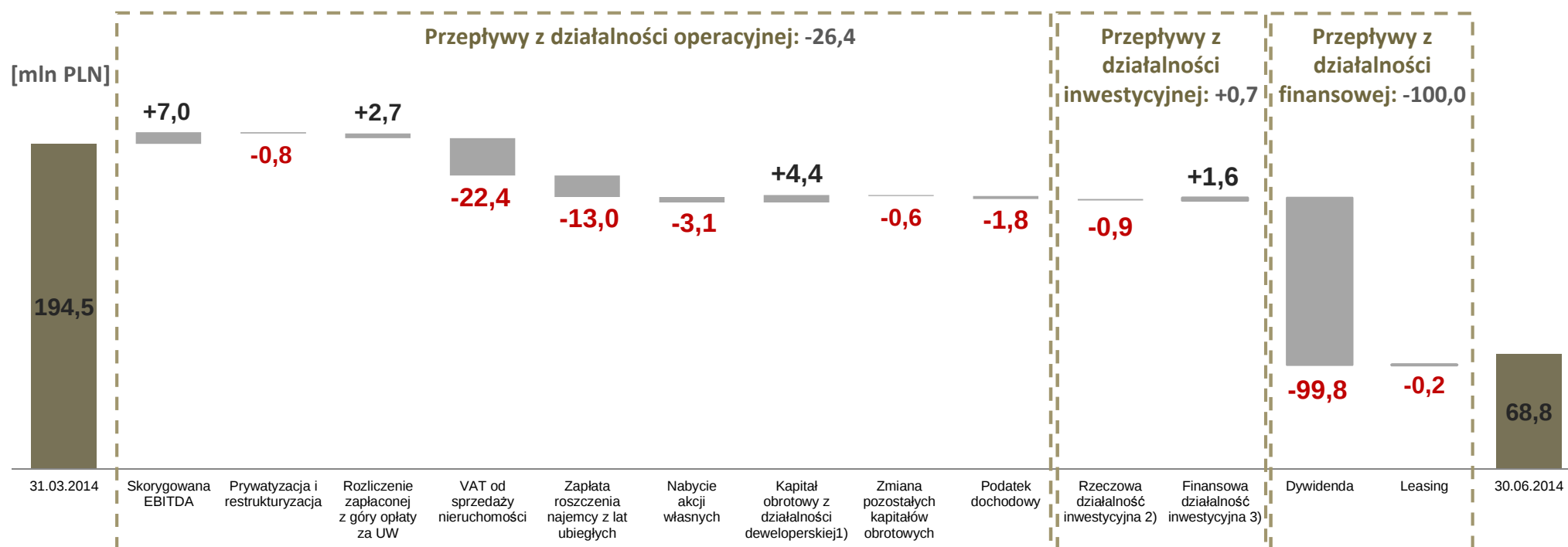


- ✓ Niższy wynik z najmu głównie w efekcie wyższych kosztów związanych z opłatami za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
- ✓ Stabilny wynik z działalności deweloperskiej; utrzymanie liczby zawieranych umów ostatecznych na poziomie 28 szt./kw. Systematyczna poprawa tempa bieżącej sprzedaży mieszkań (2Q: 27 szt., 1Q: 25 szt.).
- ✓ Dalsze ograniczenie kosztów administracyjnych i sprzedaży.

- ✓ Dalsze ograniczenie kosztów wynagrodzeń (2Q: 5,2 mln PLN, 1Q: 6,3 mln PLN) głównie w efekcie konsekwentnej optymalizacji poziomu zatrudnienia (31.03: 144 os., 30.06: 137 os.).
- ✓ Poprawa skorygowanej EBITDA głównie związana z niższymi odpisami należności (2Q: 0,3 mln PLN, 1Q: 2,5 mln PLN).

- 1) korekta o koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy (2Q: 0,8 mln PLN, 1Q: 0,2 mln PLN)
- 2) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (2Q: -4,5 mln PLN, 1Q: -1,6 mln PLN) i wynik na zbyciu (2Q: 0,1 mln PLN, 1Q: 0 mln PLN)
- 3) korekta o koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (2Q: 0,8 mln PLN, 1Q: 0 mln PLN) i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (2Q: 0 mln PLN, 1Q: 0,6 mln PLN)
- 4) koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy, odprawy dla zwalnianych pracowników i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych

Przepływy pieniężne



1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej

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

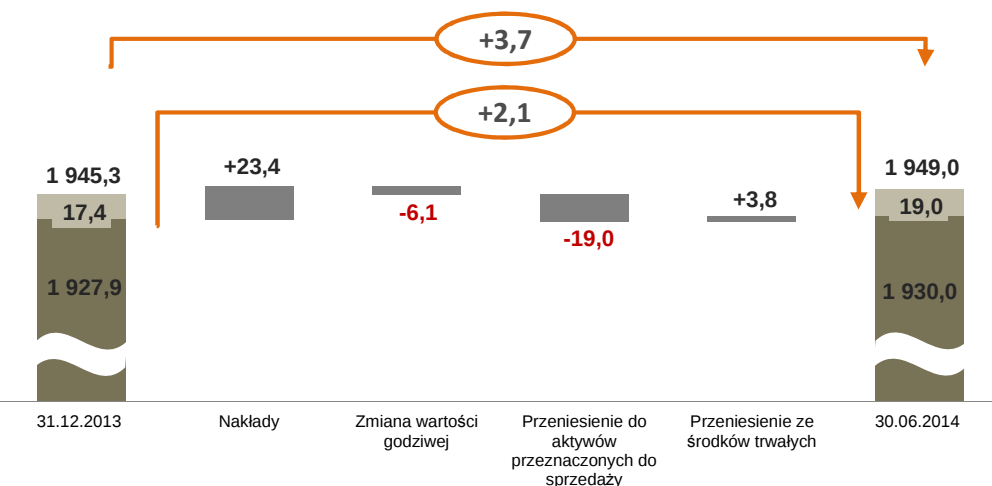
3) odsetki od lokat i dywidenda od spółki współzależnej (JV)

- ✓ Zmniejszenie środków pieniężnych o 125,7 mln PLN (65%).
- ✓ Pozytywny wpływ
 - wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (7,0 mln PLN),
 - rozliczenia za II kwartał zapłaconych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (2,7 mln PLN),
 - spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej o 4,4 mln PLN,
 - wpływów z finansowej działalności inwestycyjnej: odsetek od lokat (1 mln PLN) i dywidendy od spółki JV (0,6 mln PLN).

- ✓ Negatywny wpływ
 - zapłaty kosztów restrukturyzacji grupy i prywatyzacji (-0,8 mln PLN),
 - zapłaty podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami Grupy – w całości do rozliczenia w następnych okresach (22,4 mln PLN),
 - zapłaty roszczenia najemcy z lat ubiegłych (6,5 mln PLN) i złożenia depozytu sądowego kwoty zabezpieczającej roszczenie, która została zwrócona w III kwartale (6,5 mln PLN),
 - nabycia akcji własnych następnie wydanych Skarbowi Państwa (3,1 mln PLN),
 - nakładów na nieruchomości inwestycyjne (16,7 mln PLN) skompensowanych wpływami ze sprzedaży nieruchomości (15,7 mln PLN) i rzeczowych aktywów trwałych (0,1 mln PLN),
 - wypłaty dywidendy z zysku za 2013 (99,8 mln PLN).

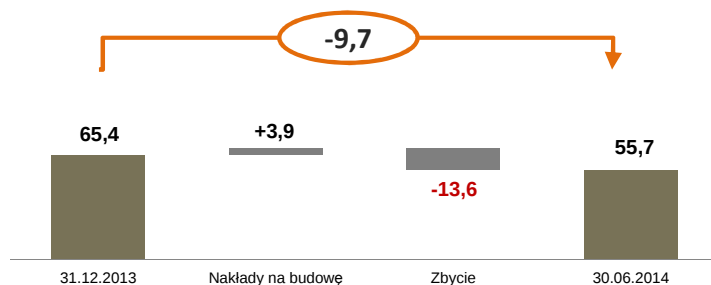
Nieruchomości inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż i zapasy

Nieruchomości inwestycyjne i przeznaczone na sprzedaż (MSSF 5) (mln PLN)



- ✓ 19,7 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 3,7 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz modernizacją 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.
- ✓ 17,4 mln PLN sprzedaży nieruchomości.

Zapasy deweloperskie (mln PLN)

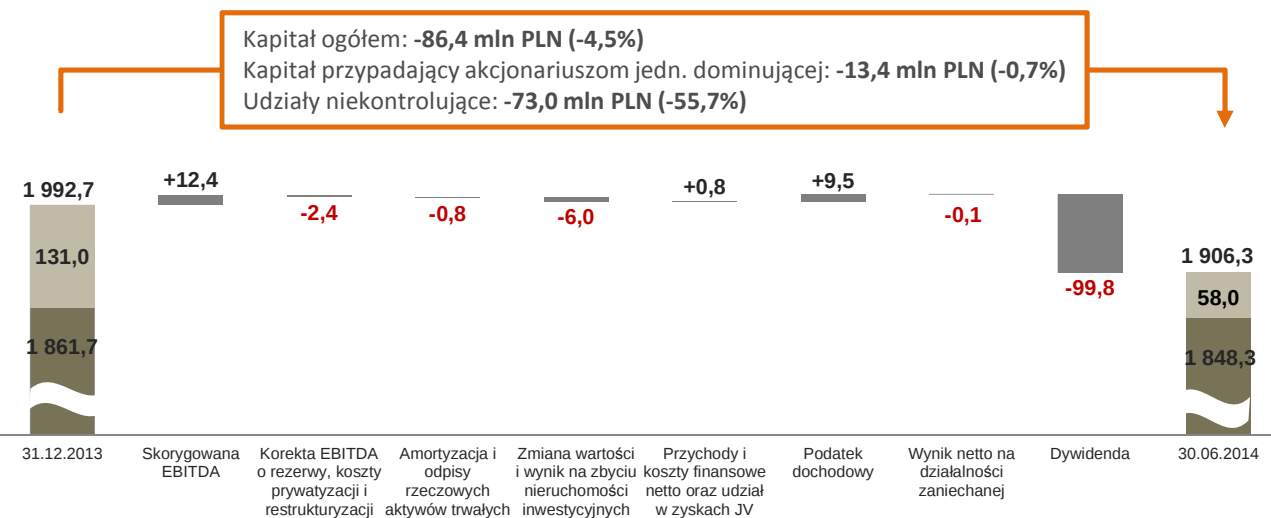


- ✓ 3,9 mln PLN nakładów w związku z realizacją ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- ✓ Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (1Q2014: 28, 2Q2014: 28 lokali).
- ✓ Na 30.06.2014 w zapasie pozostawało 76 wybudowanych lokali, w tym 26 z umowami deweloperskimi sprzedaży oraz 100 lokali w budowie.



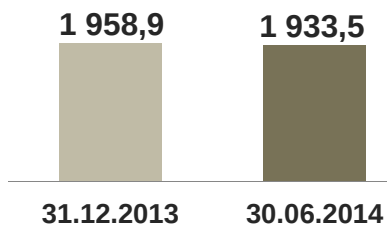
Kapitał własny

Kapitał własny (mln PLN)



- ✓ Spadek kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypłaty dywidendy (99,8 mln PLN) skompensowanej wypracowanym zyskiem netto (12,7 mln PLN) oraz emisją akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (73,7 mln PLN).
- ✓ Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-73,7 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom niekontrolującym (0,7 mln PLN).

EPRA NNAV (mln PLN)



Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej

Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące

EPRA NAV

Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto

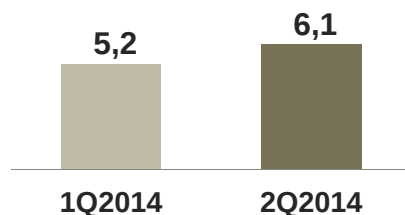
EPRA NNAV

	30.06.2014	31.12.2013
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 848,3	1 861,7
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące	71,4	82,7
EPRA NAV	1 919,7	1 944,4
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	13,8	14,5
EPRA NNAV	1 933,5	1 958,9



Wskaźniki dochodowości najmu wg EPRA

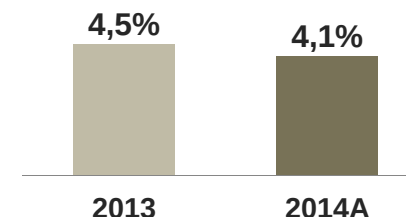
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA *
(mln PLN)



	2Q2014	1Q2013
Wynik netto segmentu najem*	12,5	4,2
Korekty	3,6	1,3
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	4,4	1,6
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-0,8	-0,3
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	16,0	5,5
Korekty	-9,9	-0,3
<i>Koszty one - off (prywatyzacji i restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	-
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,7	-
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	-	0,6
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	-1,0	-1,0
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-0,1	0,1
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	-10,1	-
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	6,1	5,2

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 2Q: 1,5 mln PLN, 1Q: 4,0 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej : 2Q: 0,4 mln PLN, 1Q: 0,7 mln PLN, podatku dochodowego: 2Q: 10,4 mln PLN, 1Q: -0,7 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 2Q: 0,2 mln PLN, 1Q: 0,2 mln PLN

EPRA NIY **
(mln PLN)



	2014A	2013
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 930,0	1 927,9
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	-530,0	-507,5
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 400,0	1 420,4
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	58,6	72,1
Korekty	0,2	-6,6
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	0,1	-0,3
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym niezaliczane do aktywów</i>	-1,2	-8,0
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,4	0,1
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>	0,9	1,6
Wynik z najmu wg EPRA	58,8	65,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,0	42,6
EPRA NIY	4,1%	4,5%

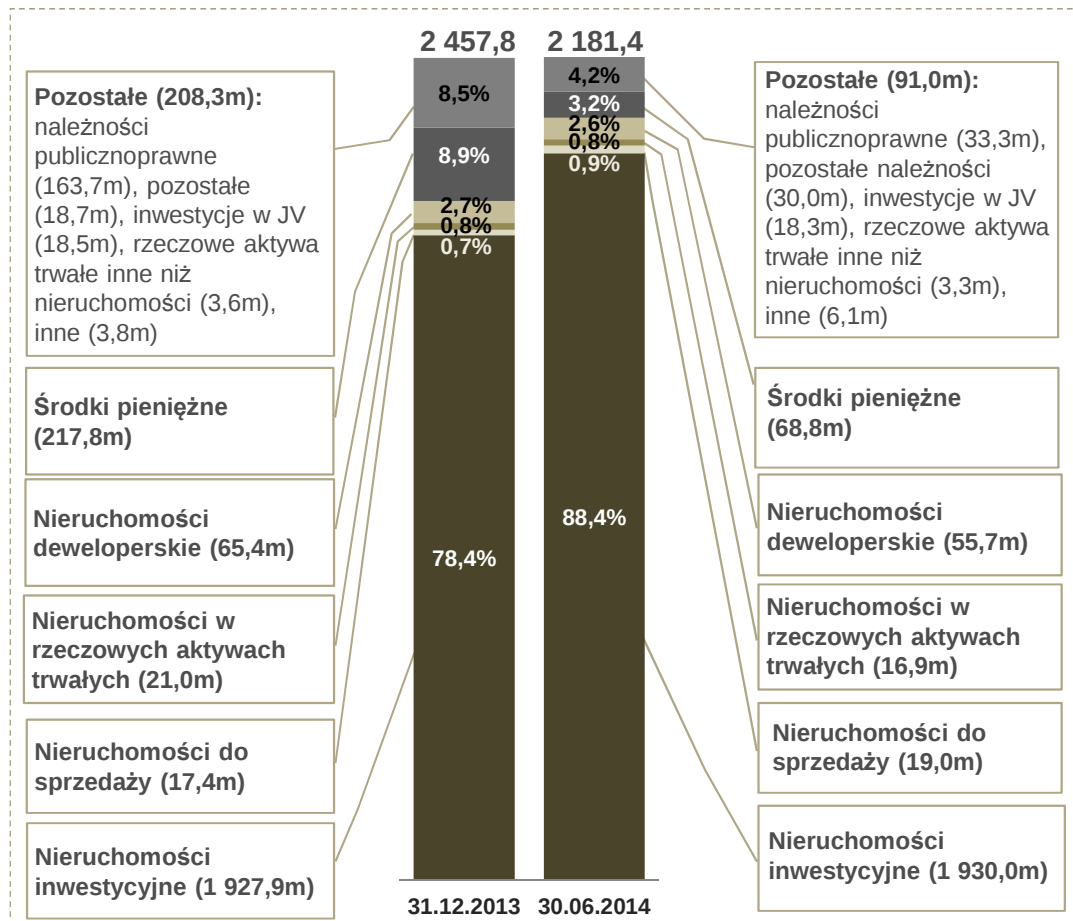
**EPRA Net Initial Yield – liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwane koszty operacyjne nieruchomości (wynik) do wartości rynkowej nieruchomości powiększonej o szacowane koszty transakcyjne; dla 2014 prezentowany jako uroczniony (dwukrotność I półrocza 2014).



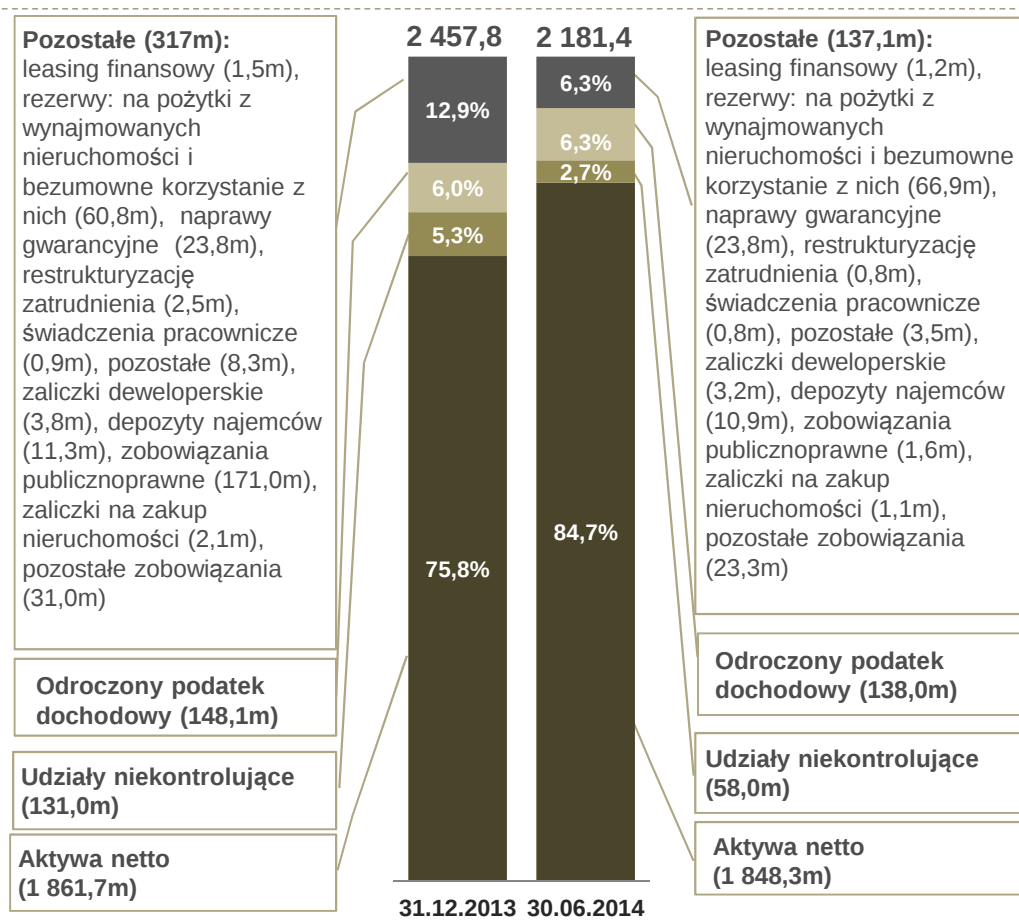
Struktura aktywów i pasywów

[mln PLN]

Aktywa



Pasywa



- ✓ Zmniejszenie sumy bilansowej o 276,4 mln PLN (11%), głównie w efekcie rozliczenia podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (zapłata i zwrot z US) i wypłaty dywidendy za 2013,
- ✓ Zmniejszenie udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem o 10,0 mln PLN (0,5%),

- ✓ Zmniejszenie należności i zobowiązań publicznoprawnych, głównie z tyt. VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy,
- ✓ Zmniejszenie aktywów netto o 13,4 mln PLN (0,7%) i spadek udziałów niekontrolujących o 73,0 mln PLN (55,7%) w efekcie wypłaty dywidendy, zmiany struktury własnościowej oraz wypracowania zysku netto.



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Agenda

- 1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 2) OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE I RYNEK NIERUCHOMOŚCI
- 3) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2014 R.
- 4) INFORMACJE DODATKOWE



Wykres notowań



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 01.09.2014 r.:

- PHN zmiana od 13.02.2013 do 01.09.2014: + 1,77 %
- WIG zmiana od 13.02.2013 do 01.09.2014: + 12,94%
- WIG-DEWEL zmiana od 13.02.2013 do 01.09.2014: - 4,28%

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



Działalność kontynuowana – wynik

[mln PLN]	2Q2014	1Q2014
Przychody ze sprzedaży	38,7	39,8
Koszty działalności	(23,3)	(22,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,4	17,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,1)	(9,0)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(0,8)</i>	<i>0,2</i>
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(8,3)	(8,8)
Wynik netto ze sprzedaży	6,3	8,4
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	7,1	8,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(4,4)	(1,6)
Pozostałe przychody	1,3	1,9
Pozostałe koszty	(2,6)	(6,1)
Wynik z działalności operacyjnej	0,6	2,6
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>4,4</i>	<i>1,6</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>-</i>	<i>0,6</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	6,6	5,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	<i>4,4</i>	<i>1,6</i>
Amortyzacja	0,4	0,4
EBITDA	5,4	4,6
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,8</i>	<i>0,2</i>
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,8</i>	<i>-</i>
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	<i>-</i>	<i>0,6</i>
Skorygowana EBITDA	7,0	5,4

- korekty



Najem – wynik segmentu

[mln PLN]	2Q2014	1Q2014
Przychody ze sprzedaży	30,0	31,1
Koszty działalności	(16,3)	(15,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,7	15,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,5)	(5,9)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	-
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(5,9)
Wynik netto ze sprzedaży	7,2	9,7
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	7,8	9,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(4,4)	(1,6)
Pozostałe przychody	1,2	1,9
Pozostałe koszty	(2,5)	(6,0)
Wynik z działalności operacyjnej	1,5	4,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	4,4	1,6
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,7	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	-	0,6
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	7,2	6,2
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	4,4	1,6
Amortyzacja	0,4	0,4
EBITDA	6,3	6,0
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	-
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,7	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	-	0,6
Skorygowana EBITDA	7,6	6,6

- korekty

Działalność deweloperska – wynik segmentu

[mln PLN]	2Q2014	1Q2014
Przychody ze sprzedaży	8,6	8,7
Koszty działalności	(6,8)	(6,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,8	1,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	0,9	1,0
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	0,9	1,0
Pozostałe przychody	0,1	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	0,9	0,9
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,1</i>	<i>-</i>
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	1,0	0,9
EBITDA	0,9	0,9
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	<i>0,1</i>	<i>-</i>
Skorygowana EBITDA	1,0	0,9

- korekty



Pozostała działalność – wynik

[mln PLN]	2Q2014	1Q2014
Przychody ze sprzedaży	0,1	-
Koszty działalności	(0,2)	(0,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,1)	(0,1)
EBITDA	(0,1)	(0,1)
Skorygowana EBITDA	(0,1)	(0,1)



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

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

- 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