

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Zwyczajne Walne Zgromadzenie

Prezentacja
11 kwietnia 2014 r.



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

PRZYCHODY Z NAJMU (mln PLN):

131,2 ▼ - 6,3 %

31.12.2012: **140,0**

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

AKTYWA GRUPY (mln PLN):

2.457,8 ▲ + 7,0 %

31.12.2012: **2.297,6**

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

POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO (m²):

317.599 ▼ - 3,3 %

31.12.2012: **328.491**

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY:

147 ▼ - 2,0 %

31.12.2012: **150**

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

ZATRUDNIENIE:

159¹ ▼ - 51,9 %

31.12.2012: **331**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 159 pracowników z 331 na koniec 2012 r.

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE (ha):

1.186 bez zmian

31.12.2012: **1.186**

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



Osiągnięcia Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości w 2013 r. (1/2)

- ✓ **Polski Holding Nieruchomości S.A. z sukcesem zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 13 lutego 2013 r. 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.**
- ✓ **Grupa osiągnęła znaczącą poprawę wyników finansowych, głównie dzięki:**
 - kontynuacji działań związanych z restrukturyzacją kosztów i poziomu zatrudnienia,
 - zmianie struktury Grupy Kapitałowej i centralizacji funkcji zarządzania,
 - realizacji strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości,
 - przebudowie portfela nieruchomości.
- ✓ Grupa wypracowała **dodatni wynik finansowy na poziomie 107,0 mln PLN** w porównaniu do poniesionej w analizowanym okresie roku poprzedniego straty na poziomie 185,8 mln PLN.
- ✓ **W konsekwencji zmiany struktury Grupy, rozwiązana została rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 107,1 mln PLN** w odniesieniu do nieruchomości zbytych przez Spółkę Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna **w związku ze zwiększeniem ich wartości podatkowej.**
- ✓ **Kontynuowany z sukcesem proces dezinwestycji** - w 2013 r. Grupa zbyła trzy nieruchomości oraz zawarła umowy przedwstępne na sprzedaż kolejnych pięciu nieruchomości. Obecnie trwają negocjacje sprzedażowe dla kolejnych trzech nieruchomości. Wszystkie nieruchomości sprzedawane są powyżej ich wartości księgowej. Środki ze sprzedaży nieruchomości mogą zostać przeznaczone na akwizycję nieruchomości komercyjnych.



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

✓ Dalsza realizacja projektów inwestycyjnych:

- W październiku 2013 r. **PHN S.A. zawarł umowy dotyczące zamiaru realizacji inwestycji przy ul. Świętokrzyskiej 36 z Grupą Hochtief** - Umowę o wspólnym przedsięwzięciu dotyczącą Projektu Świętokrzyska („Joint Venture Agreement relating to the Świętokrzyska Project”) oraz Umowy deweloperskie dla fazy a i fazy b („Development Management Agreement”). Realizacja projektu ma na celu uzyskanie najwyższej klasy obiektu, który zapewni stabilne źródło przychodów w perspektywie długoterminowej.
- W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku października 2013 r. **weszła w życie kolejna umowa najmu, obecnie wynajęta łącznie powierzchnia to ok. 16.100 m².**
- **Zakończono realizację projektów inwestycyjnych Rakowiecka i Foksal** (w I kwartale 2014 r. obie inwestycje uzyskały pozwolenia na użytkowanie).
- **Uzyskano pozwolenie na budowę dla inwestycji przy ul. Domaniewskiej 37C** oraz wybrano w I kwartale 2014 r. Generalnego Wykonawcę – firmę UNIBEP S.A.
- Ponadto prowadzone były **prace przygotowawcze dla kolejnych inwestycji**, dzięki którym możliwe będzie sfinalizowanie rozmów z potencjalnymi partnerami i klientami.

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



Wykres notowań



Notowania PHN na tle indeksów rynkowych WIG i WIG Deweloperzy w okresie od 13.02.2013 r. do dnia 10.04.2014 r.:

- **PHN** zmiana od 13.02.2013 do 10.04.2014: + **29,61 %**
- **WIG** zmiana od 13.02.2013 do 10.04.2014 : + **13,30 %**
- **WIG-DEWEL** zmiana od 13.02.2013 do 10.04.2014 : + **9,61 %**

Źródło: onet.pl



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

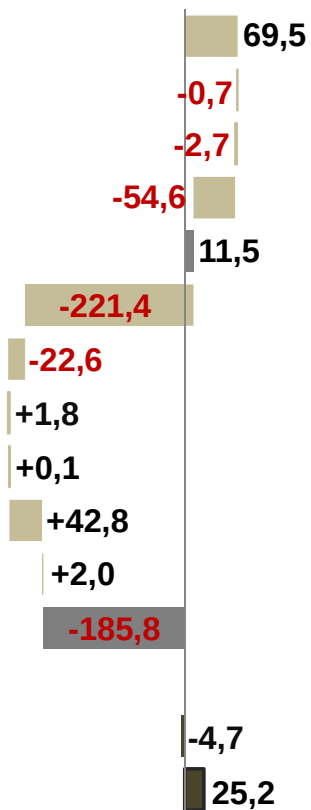
Skonsolidowane wyniki finansowe za 2013 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie
11 kwietnia 2014 r.

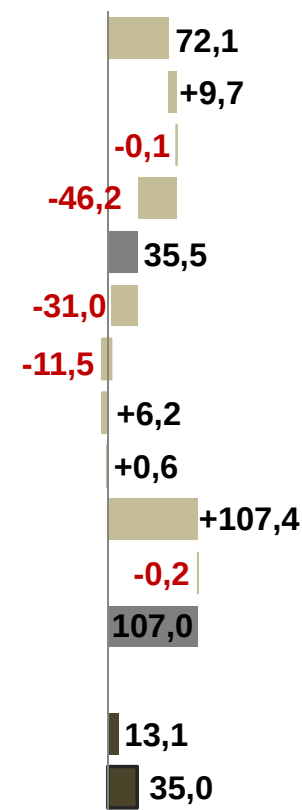


Wzrost wyników na wszystkich poziomach rachunku zysków i start

2012
(mln PLN)



2013
(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	✓

EBITDA i skorygowana EBITDA bez działalności zaniechanej

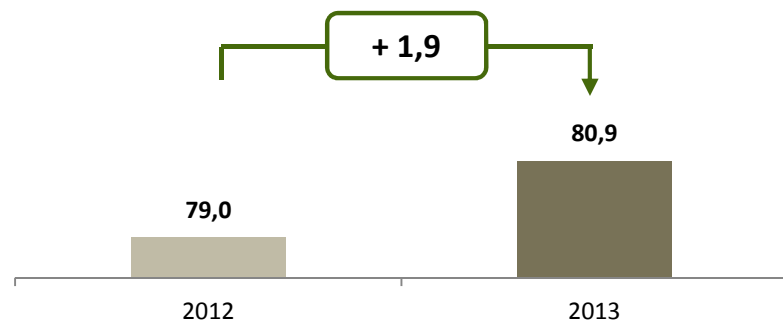
- ✓ Wynik brutto ze sprzedaży: +15,6 mln PLN (24%)
- ✓ Koszty administracyjne: +8,4 mln PLN (15%)
- ✓ Wynik netto ze sprzedaży: +24,0 mln PLN (209%)

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

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat

Wynik brutto ze sprzedaży (skorygowany) ¹⁾

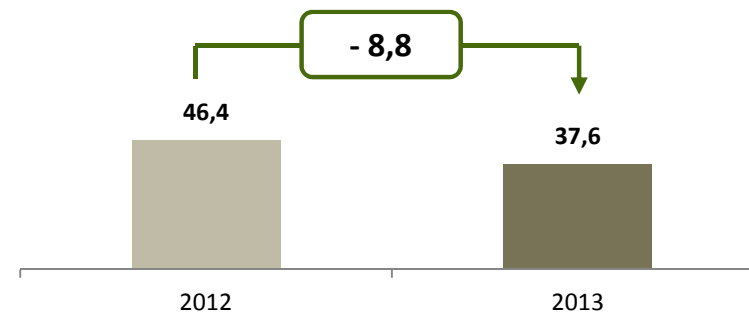
(mln PLN)



- Wzrost wyniku brutto ze sprzedaży pomimo spadających przychodów
- Segment najmu odpowiada za niemal 90% łącznego zysku brutto ze sprzedaży
- Marża z najmu wzrosła z 50% w 2012 do 55% w 2013

Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane) ²⁾

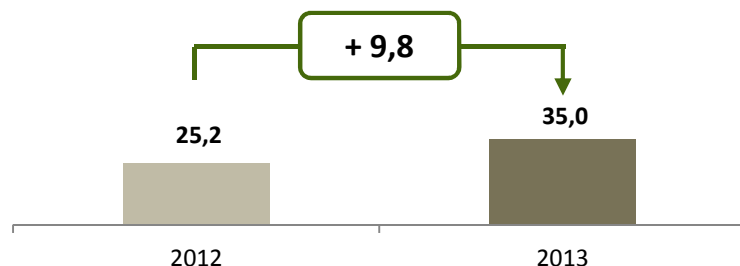
(mln PLN)



- Spadek kosztów stałych dowodzi sukcesu procesu restrukturyzacji
- Obniżenie kosztów administracyjnych osiągnięte zostało głównie dzięki optymalizacji zatrudnienia i wynagrodzeń

Skorygowana EBITDA ³⁾

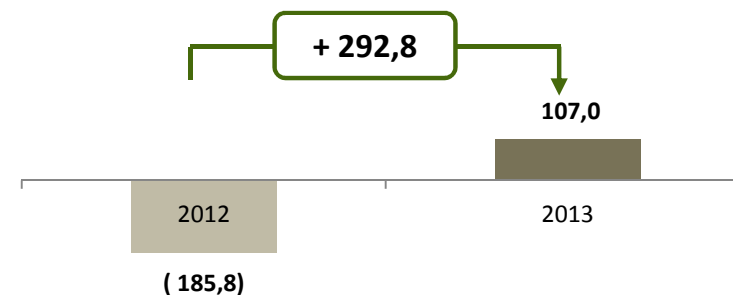
(mln PLN)



- Poprawa skorygowanej EBITDA o niemal 40% tj. o 9,8 mln PLN (z czego najem: 4,5 mln PLN, działalność deweloperska: 1,1 mln PLN, pozostała działalność: 4,2 mln PLN)
- Struktura skorygowanej EBITDA w wysokości 35 mln PLN: najem: 36,7 mln PLN, działalność deweloperska: 4,7 mln PLN, pozostała działalność: (0,1) mln PLN, niealokowane pozycje: (6,3) mln PLN

Skonsolidowany zysk netto

(mln PLN)



- Na zysk netto składa się 35 mln PLN skorygowanej EBITDA i 107 mln PLN z tytułu rozwiązania rezerwy na podatek odroczone i jest on pomniejszony o kwotę 32 mln PLN z tytułu odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych i jednorazowe koszty związane z IPO i restrukturyzacją

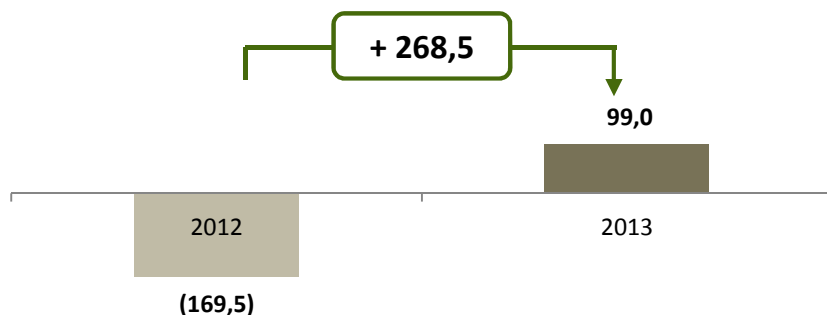
1) korekta o naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej dotyczące lat ubiegłych (2013: -0,8; 2012: 12,2), koszty restrukturyzacji grupy i IPO (2013:0; 2012: 0,7)

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

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

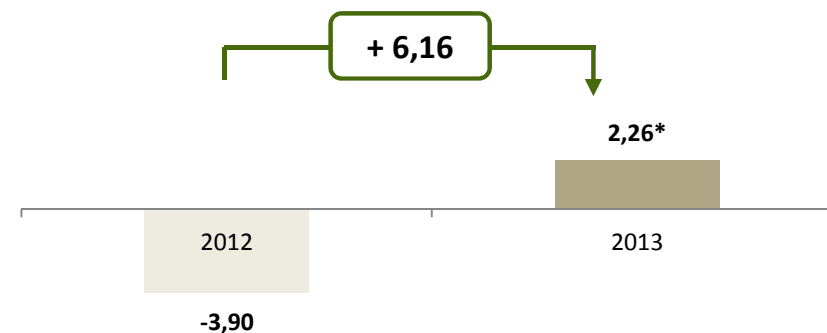
Wzrost wartości dla Akcjonariuszy

Zysk netto jednostki dominującej – PHN S.A. (mIn PLN)



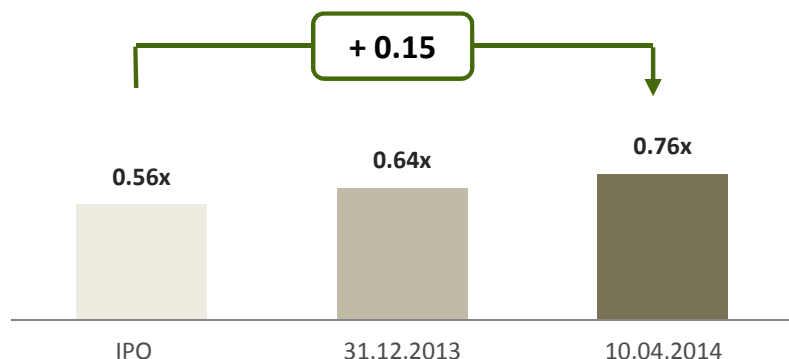
- Jednostkowe sprawozdanie finansowe
- Zysk netto tworzący zdolność dywidendową

Zysk na akcję (EPS) ¹⁾ (PLN)



* Dane wg sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2013 r., wg ilości akcji na 10 kwietnia 2014 r. rekomendowana kwota dywidendy na jedną akcję to 2,16 PLN

P/BV² (PLN)

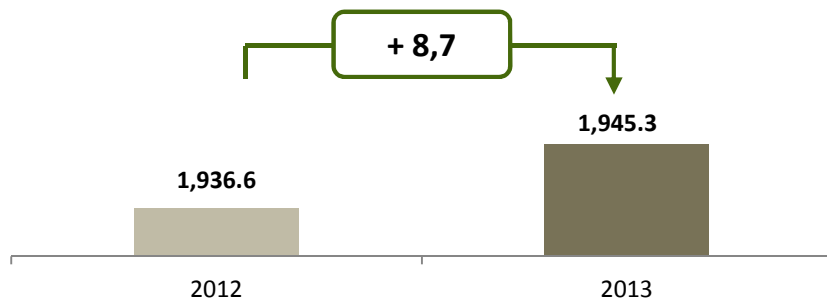


- ✓ Na dzień 31 grudnia 2013 r. wprowadzonych do obrotu giełdowego było 44.599.947 akcji, a na dzień **10 kwietnia 2014 r. 46.226.614 akcji.**
- ✓ **Rekomendowana przez Zarząd kwota wypłaty dywidendy**, przy łącznej ilości akcji 46.226.614, to **2,16 pln na jedną akcję.**
- ✓ **Akcje serii C** (emitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału) **wydane najpóźniej w dniu dywidendy będą uczestniczyć w podziale zysku począwszy od zysku za rok poprzedni**, a wydane po dniu dywidendy będą uczestniczyć w zysku począwszy od zysku za rok, w którym zostały wydane.

Wybrane pozycje bilansowe

Nieruchomości inwestycyjne i na sprzedaż ¹⁾

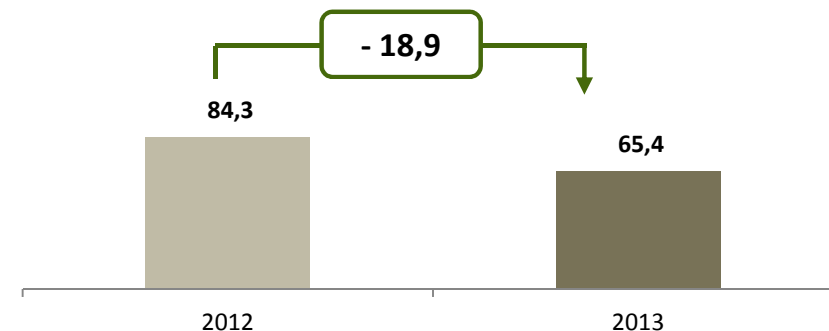
(mln PLN)



- Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych 35 mln PLN, przeniesienie z aktywów trwałych 24 mln PLN i przeniesienie z aktywów o nieuregulowanym statusie prawnym 13 mln PLN, pomniejszone o odpis aktualizacyjny 32 mln PLN i sprzedaż nieruchomości 31 mln PLN

Zapasy deweloperskie

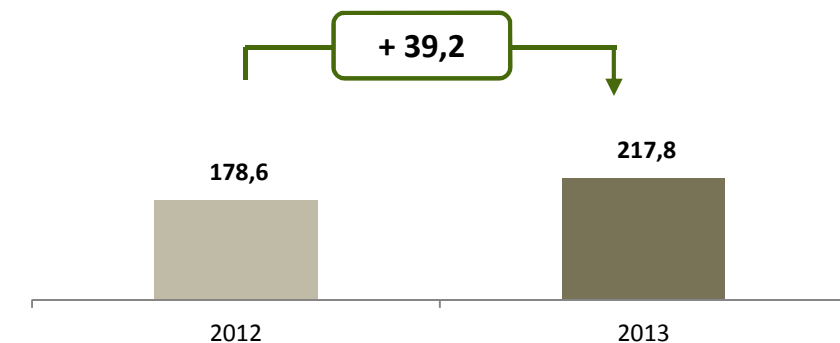
(mln PLN)



- Sprzedaż o wartości 29 mln PLN przekraczająca poniesione nakłady inwestycyjne o 10 mln PLN

Środki pieniężne ²⁾

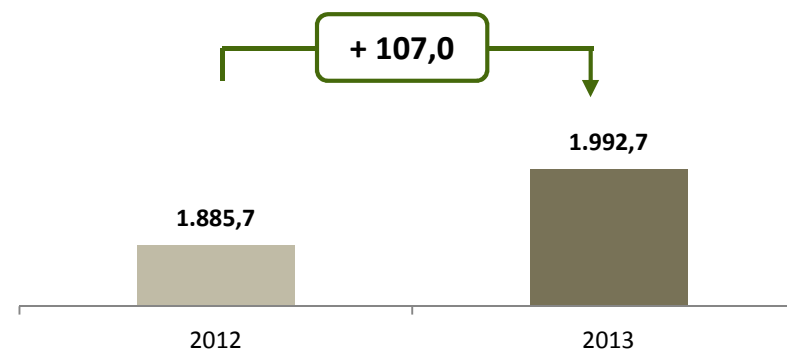
(mln PLN)



- Dalsze znaczne zwiększenie stanu środków pieniężnych

Kapitał własny

(mln PLN)



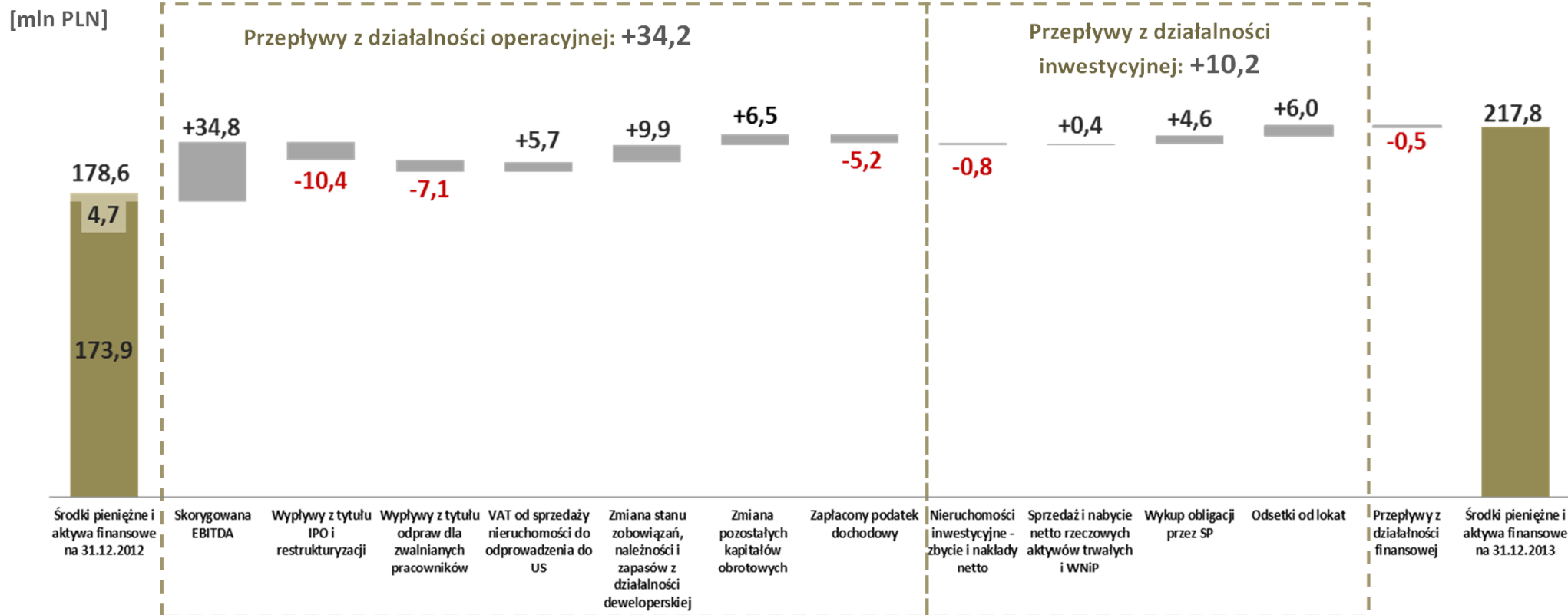
- Wzrost kapitału własnego do poziomu blisko 2 mld PLN



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

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

Przepływy pieniężne



Skorygowana EBITDA z działalności zaniechaną

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





**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

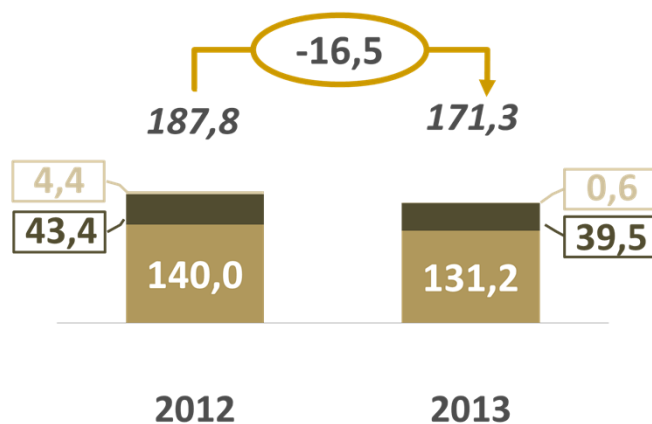
Uzupełniające informacje finansowe



Przychody i wyniki ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży

[mIn PLN]

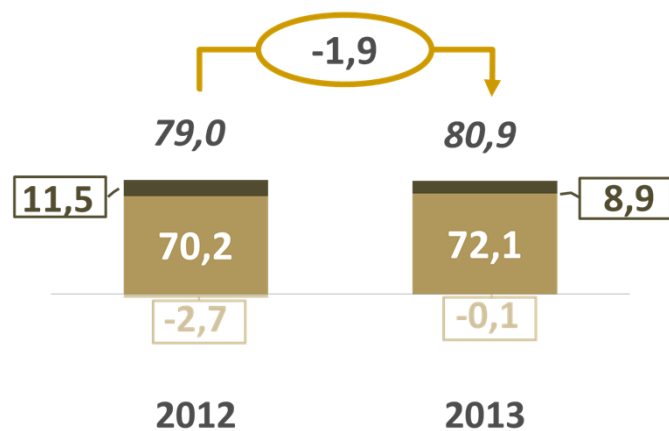


Sprzedaż mieszkań

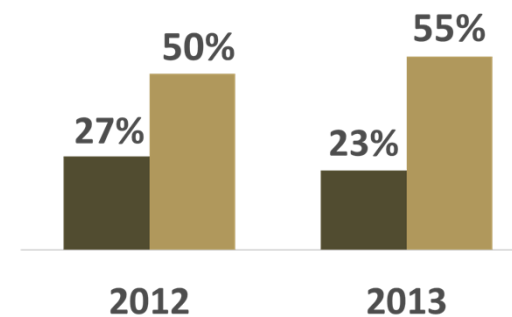


Wynik brutto ze sprzedaży (skorygowany)

[mIn PLN]



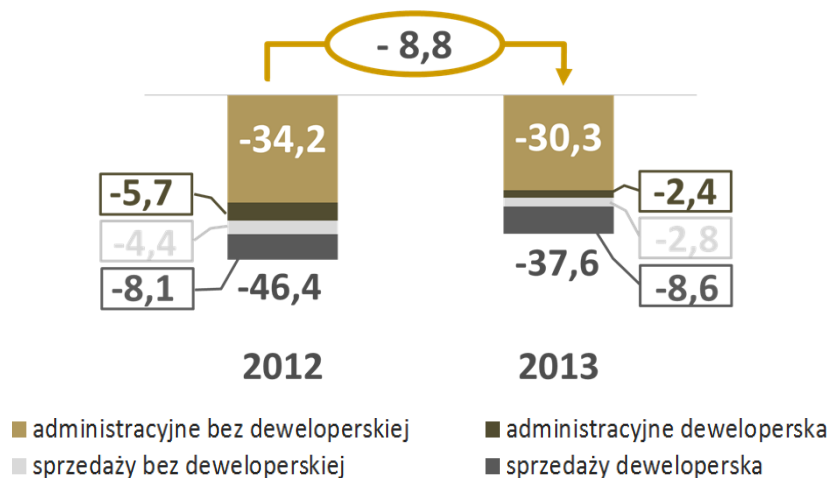
Marża (skorygowana)



Koszty działalności

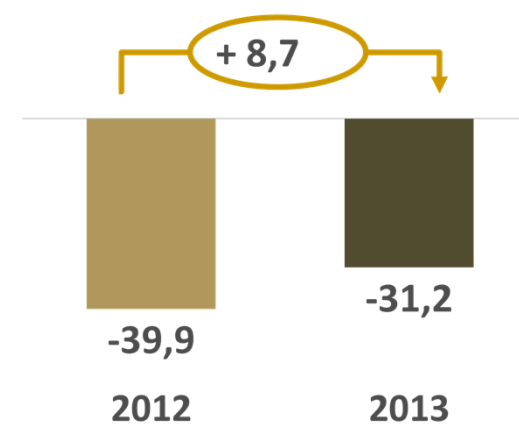
Koszty administracyjne i sprzedaży (skorygowane)

[mln PLN]

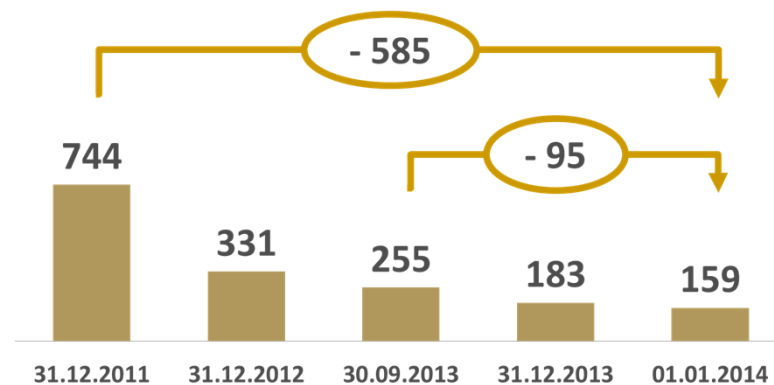


Usługi obce (bez działalności deweloperskiej)

[mln PLN]

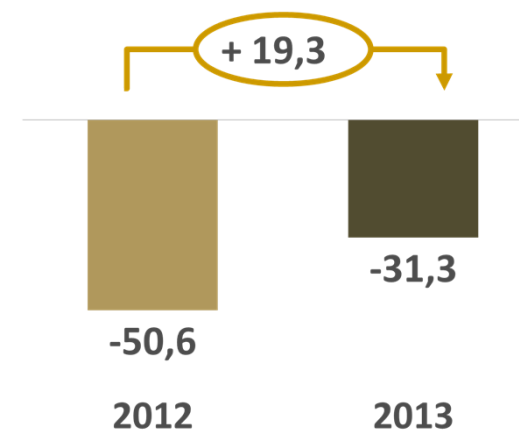


Zatrudnienie



Wynagrodzenia

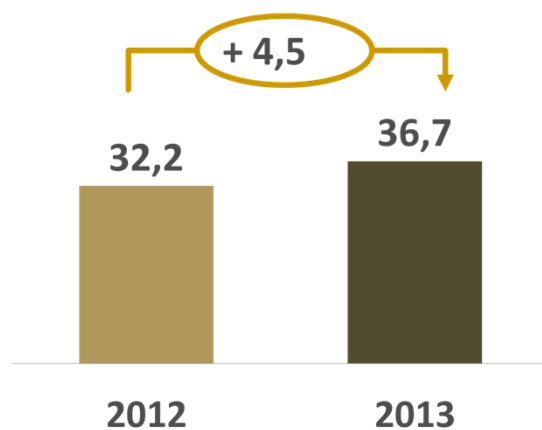
[mln PLN]



Wyniki segmentów – skorygowana EBITDA

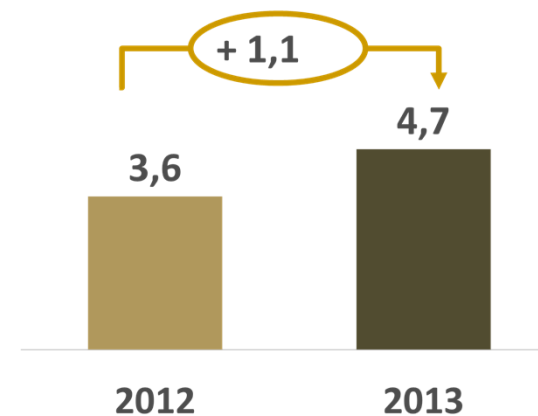
Najem

[mln PLN]



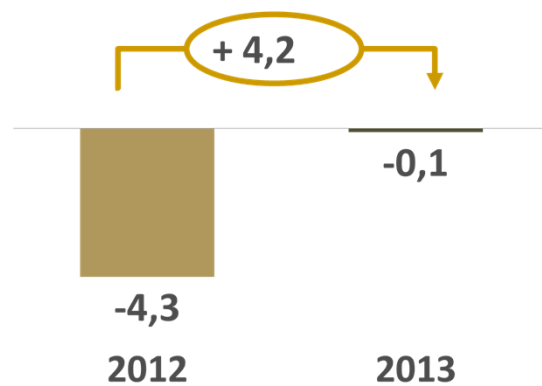
Działalność deweloperska

[mln PLN]



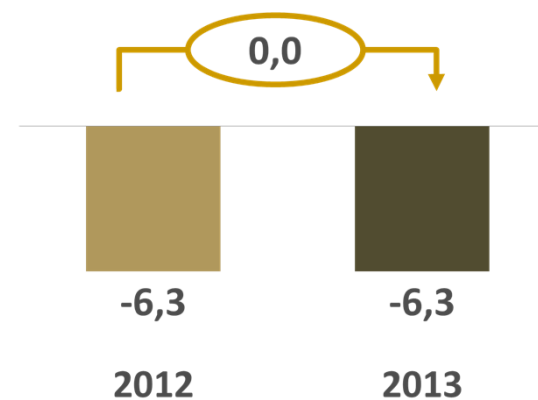
Pozostała działalność

[mln PLN]



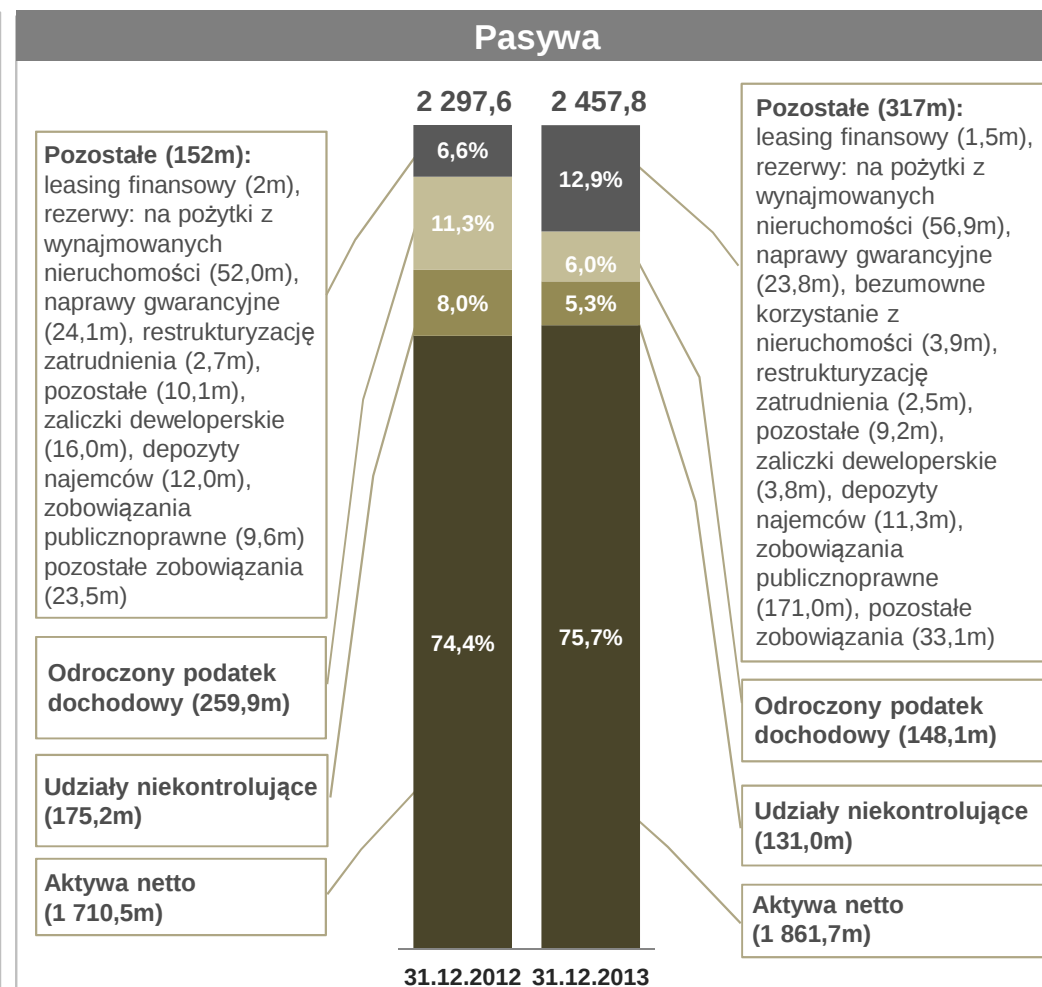
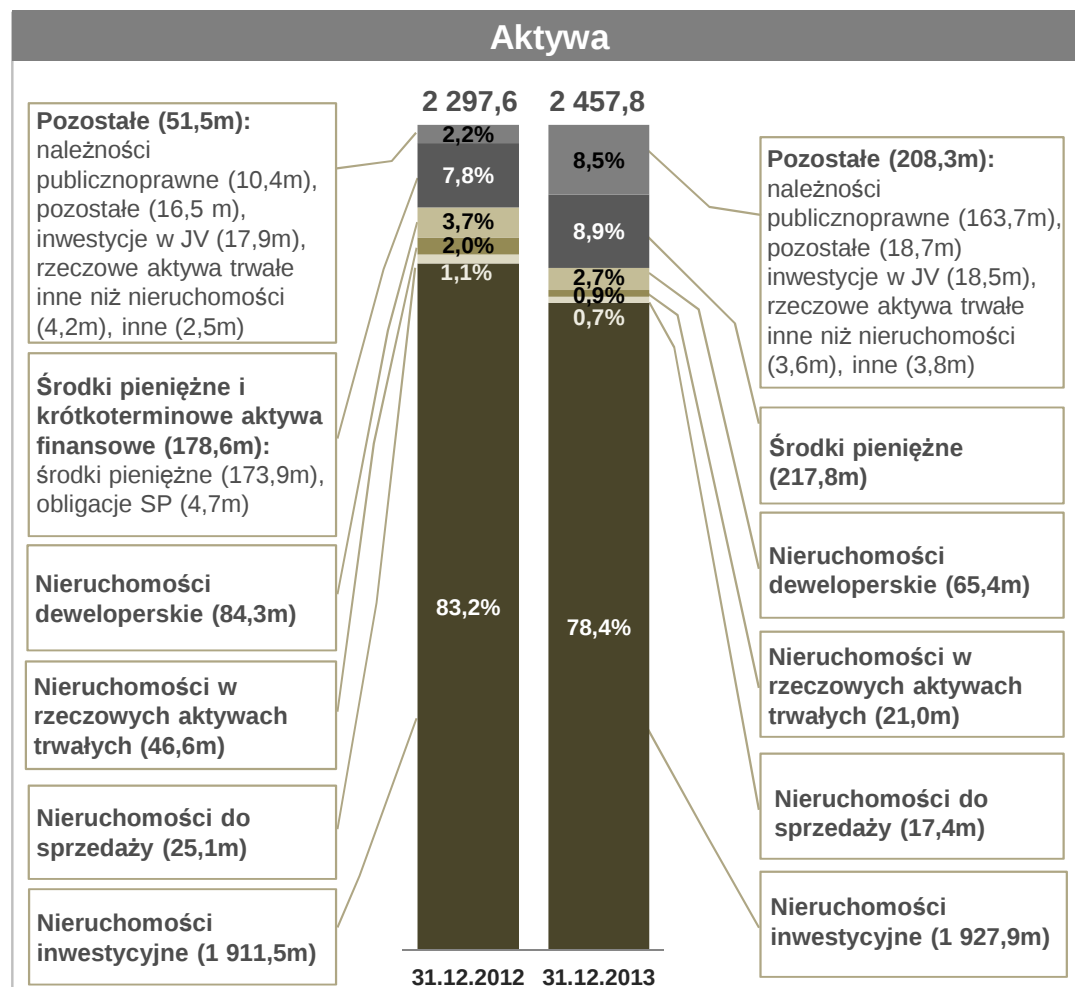
Niealokowane pozycje

[mln PLN]



Struktura aktywów i pasywów

[mln PLN]



- Zwiększenie sumy bilansowej o 160,2 mln PLN (7,0%)
- Zmniejszenie udziału nieruchomości ogółem w wartości aktywów ogółem o 35,8 mln PLN (-1,7%) w efekcie sprzedaży i zmiany ich wartości.
- Istotny udział należności i zobowiązań publicznoprawnych, głównie z tyt. VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy Kapitałowej (2013: 161,4 mln PLN; 2012: 6,4 mln PLN)

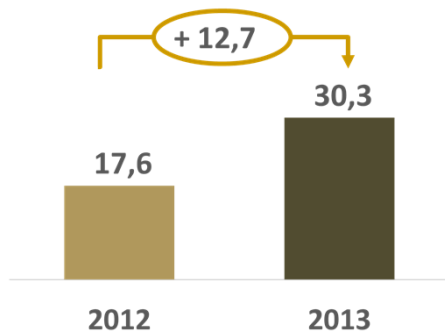
- Wzrost aktywów netto o 151,2 mln PLN (8,8%) i spadek udziałów niekontrolujących o 44,2 mln PLN (25,3%) w efekcie zmiany struktury własnościowej oraz wypracowania zysku netto
- Zmniejszenie odroczonego podatku dochodowego o 111,8 mln PLN (43%) głównie w wyniku zmiany struktury Grupy Kapitałowej



Wskaźniki dochodowości najmu wg EPRA

Wynik netto segmentu najem wg EPRA *

[mIn PLN]

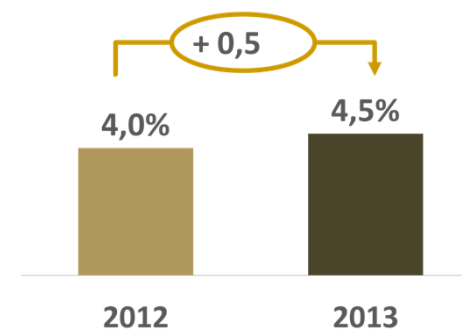


	2013	2012
Wynik netto segmentu najem	110,6	(160,2)
Korekty	14,7	181,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,0	221,4
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(13,1)	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,3	3,2
Odroczony podatek dochodowy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

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

EPRA NIY **

[mIn PLN]



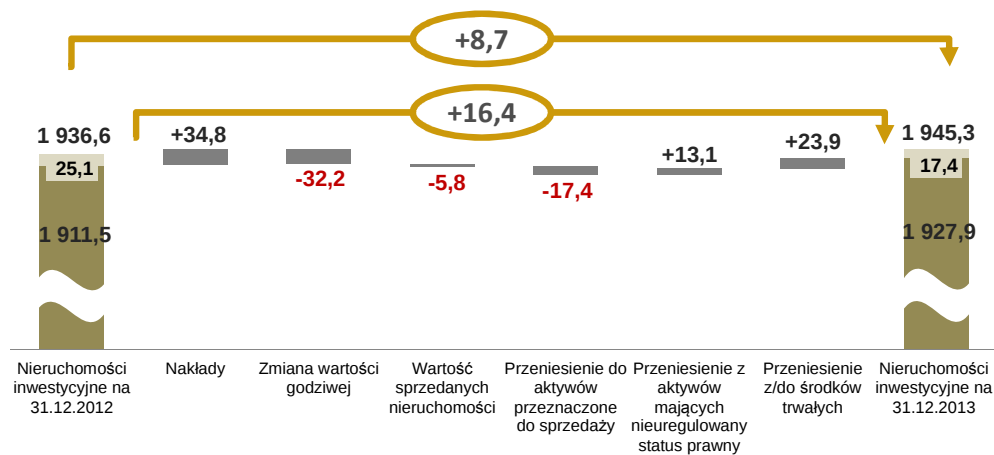
	2013	2012
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 927,9	1 911,5
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(507,5)	(501,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 420,4	1 410,0
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	72,1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

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

Nieruchomości inwestycyjne i zapasy

Nieruchomości inwestycyjne i na sprzedaż

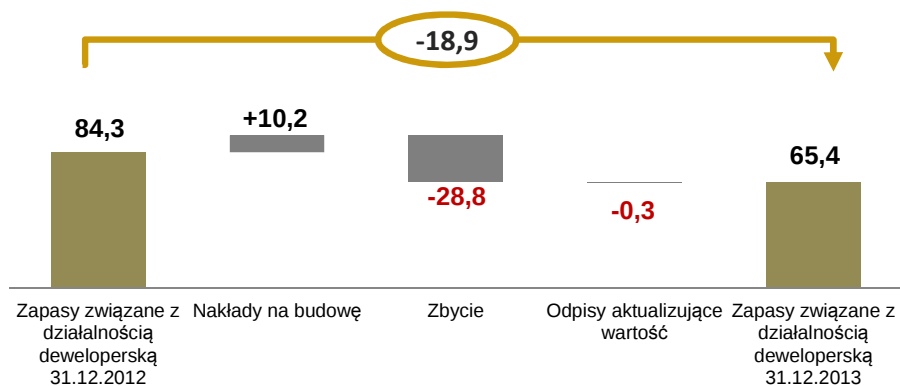
[mln PLN]



- ✓ 27,8 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (głównie Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 7,0 mln PLN nakładów na modernizację nieruchomości.
- ✓ Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny części nieruchomości Grójecka 22/24.
- ✓ Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy.
- ✓ Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych w wyniku uwolnienia powierzchni wykorzystywanych na potrzeby własne i przeznaczeniem jej pod wynajem.

Zapasy deweloperskie

[mln PLN]



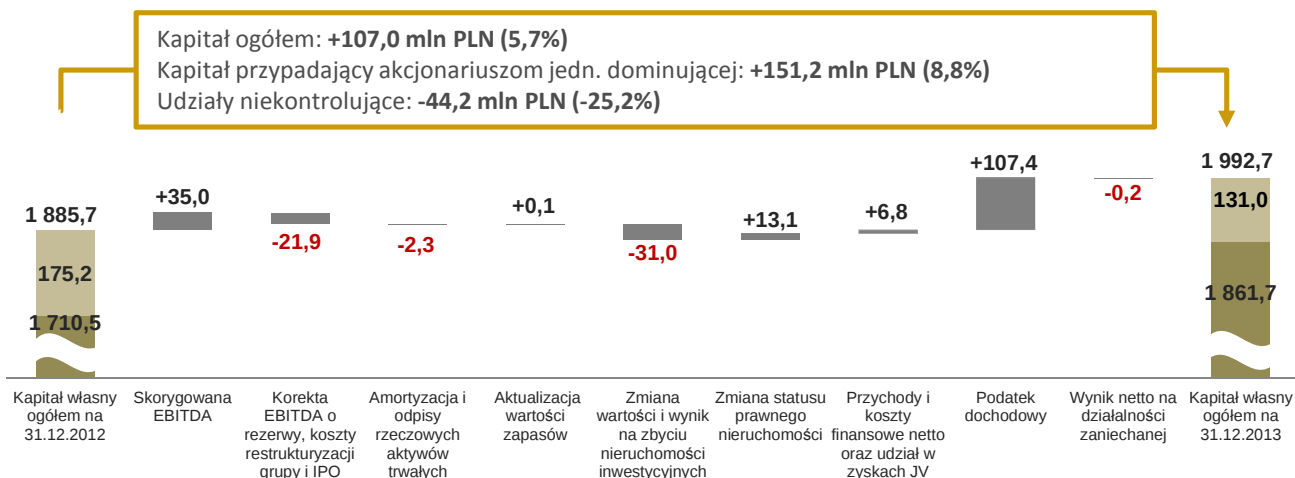
- ✓ 10,2 mln PLN nakładów w związku z realizacją ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- ✓ Zbycie ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (116 lokali w 2013).
- ✓ Odpisy aktualizujące wartość wybudowanych lokali (0,4 mln PLN) i odwrócenie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



Kapitały własne

Aktywa netto

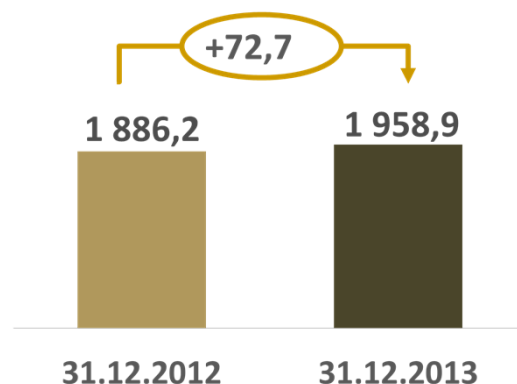
[mln PLN]



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

EPRA NNAV

[mln PLN]



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



Działalność kontynuowana – wynik

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

- korekty

Najem – wynik segmentu

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

- korekty

Działalność deweloperska – wynik segmentu

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

- korekty

Pozostała działalność – wynik

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

- korekty



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

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

- korekty





**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

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

www.phnsa.pl

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