

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Skonsolidowane wyniki finansowe za 2014 rok



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Prezentacja
Warszawa, 17 marca 2015 r.

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2014 ROKU

1. GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU
2. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA FINANSOWE W 2014 ROKU
3. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA
4. OPTYMALNA ALOKACJA KAPITAŁU – CAPITAL RECYKLING

2) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

3) INFORMACJE DODATKOWE

4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za IV kwartał 2014 r.:

1) GRUPA KAPITAŁOWA PHN W 2014 ROKU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

GRUPA PHN W LICZBACH WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 R.

▶ PRZYCHODY Z NAJMU [mln PLN]:

120,8

▼ - 7,9 %

31.12.2013: **131,2**

Grupa w 2014 r. zanotowała przychody z najmu na poziomie 120,8 mln PLN wobec 131,2 mln PLN w 2013 r.

▶ AKTYWA GRUPY [mln PLN]:

2.283,4

▼ - 7,1 %

31.12.2013: **2.457,8**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. aktywa Grupy wynosiły 2.283,4 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (84% aktywów).

▶ ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]:

107,8

▲ + 0,75 %

31.12.2013: **107,0**

Grupa w 2014 r. wypracowała 107,8 mln PLN zysku netto wobec 107,0 mln PLN w 2013 r.

▶ POWIERZCHNIA NAJMU BRUTTO [m2]:

300.967

▼ - 5,4 %

31.12.2013: **317.599**

Grupa dysponuje łącznie ponad 300 tys. m² powierzchni najmu brutto (biurowej, handlowej, logistycznej, mieszkaniowej i innej).

▶ PORTFEL NIERUCHOMOŚCI [ilość]:

140

▼ - 4,8%

31.12.2013: **148**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. portfel nieruchomości w aktywach Grupy Kapitałowej obejmował łącznie 140 nieruchomości.

▶ ZATRUDNIENIE:

122

▼ - 35,4%

31.12.2013: **189**

W wyniku restrukturyzacji zatrudnienie w Grupie zostało zredukowane do 122 pracowników na dzień 31 grudnia 2014 r.

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA FINANSOWE W 2014 R.

► WYNIKI FINANSOWE – KLUCZOWE ZDARZENIA

- W 2014 r. Grupa koncentrowała się na **poprawie struktury portfela nieruchomości oraz zwiększaniem ich dochodowości**, równocześnie kładąc nacisk na **rozwój nowych projektów deweloperskich wysokiej jakości**.
- W 2014 r. Grupa wypracowała **dodatni wynik finansowy** na poziomie 107,8 mln PLN wobec 107,0 mln PLN w 2013 r.. **Jednostkowy wynik finansowy również odnotował poprawę** i wyniósł 120,8 mln PLN wobec 99,0 mln PLN osiągniętych w 2013 r.
- Znaczną poprawę zanotowała EBITDA, która w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosła o 29,9 mln PLN** do sumy 43,0 mln PLN.
- W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. **zatrudnienie zostało zmniejszone o 622 osób do 122 osób** w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo-płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.
- Poprawa efektywności była możliwa dzięki realizacji procesu optymalizacji poziomu zatrudnienia i restrukturyzacji operacyjnej Grupy**, w tym centralizacji funkcji zarządzania oraz outsourcingu.

► WYNIKI FINANSOWE – PODSUMOWANIE [mln PLN]

ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

81,7	▼	66,4
2013		2014

ZYSK NETTO ZE SPRZEDAŻY

35,5	▼	27,9
2013		2014

EBITDA

13,1	▲	43,1
2013		2014

SKORYGOWANA EBITDA

35,0	▼	25,5
2013		2014

WYNIK NETTO GRUPY KAPITAŁOWEJ

107,0	▲	107,8
2013		2014

WYNIK NETTO PHN S.A.

99,0	▲	120,8
2013		2014

▶ KLUCZOWE WYDARZENIA W 2014 R.

- W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. wniosły aportem nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta zbyła wybrane nieruchomości do spółki celowej w konsekwencji czego nastąpił wzrost ich wartości podatkowej a tym samym **zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 97,2 mln PLN.**
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki 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 wypłaty dywidendy nastąpiła w dniu 21 maja 2014 r.
- We wrześniu 2014 r. przyjęta została zaktualizowana strategia, zgodnie z którą, **do 2023 r. planowane jest zwiększenie wartości aktywów netto o blisko 75%, z czego ponad połowa mogłaby zostać wypłacona w formie dywidendy.** Do końca 2015 r. **planowane jest zakończenie procesu restrukturyzacji, a do 2023 r. zakończenie przebudowy portfela inwestycyjnego.**
- W 2014 r. łącznie dopuszczonych do obrotu zostało 1.882.097 szt. akcji serii C związanych z wymianą akcji pracowniczych. W efekcie **aktualnie w obrocie giełdowym znajduje się znalazło się 46.482.044 szt. akcji.** Do wprowadzenia do obrotu giełdowego z łącznej puli w wysokości 4.353.000 szt. akcji, pozostało 1.254.959 szt. akcji.

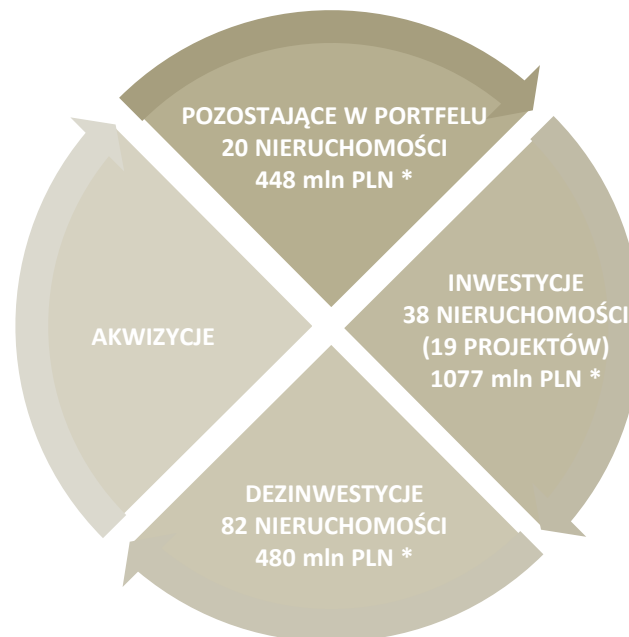
▶ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- W styczniu 2015 r. Spółka **podpisała list intencyjny w sprawie nabycia przez Grupę Kapitałową Emitenta budynku biurowego klasy A** o powierzchni ok. 15 tys. mkw., w centralnej lokalizacji jednego z największych miast regionalnych.
- W styczniu 2015 r. **zawarta została umowa JV z Parzniew Partners B.V.** (spółka należąca do spółek deweloperskich będących liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe), której **przedmiotem jest określenie zasad i warunków współpracy oraz roli partnerów w realizacji wspólnego przedsięwzięcia polegającego na wybudowaniu nowoczesnego parku magazynowego Parzniew Logistic Hub.**
- W I kwartale 2015 r. zostały **podpisane dwie umowy przyrzeczone na zbycie nieruchomości** położonej w Gdańsku przy ul. Stągiewnej oraz nieruchomości położonej w Katowicach. Ponadto w I kwartale 2015 r. **zawarta została umowa przedwstępna na zbycie nieruchomości** położonej w Warszawie przy ul. Łowickiej 44.
- W lutym 2015 r. **Rada Nadzorcza powołała Pana Mateusza Matejewskiego na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi,** który od dnia 29 kwietnia 2011 r. pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej, a z dniem 20 października 2014 r. został oddelegowany do czasowego sprawowania funkcji Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

WSZYSTKIE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PODLEGAJĄ PLANOWI OPTYMALNEJ ALOKACJI KAPITAŁU I ZOSTAŁY SKLASYFIKOWANE ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM

▶ DZIAŁANIA AKWIZYCYJNE

- ▶ Rozpoczęto **proces akwizycji nowoczesnych powierzchni biurowych, generujących przychody z najmu.**
- ▶ **Analizie poddawane są nieruchomości komercyjne** zlokalizowane w Warszawie i głównych miastach regionalnych.



▶ DZIAŁANIA INWESTYCYJNE

- ▶ Program inwestycyjny **zakłada budowę działek gruntowych i zastąpienie istniejących obiektów nowymi projektami inwestycyjnymi.**
- ▶ Działania inwestycyjne prowadzone są w podziale na:
 - **Projekty komercyjne** (12 projektów Grupy na różnym etapie)
 - **Projekty mieszkaniowe** (Grupa zwiększa obecność na rynku nieruchomości mieszkaniowych)
 - **Projekty re-deweloperskie** (rozpoczęte prace nad wybranymi projektami w centrum Warszawy)

▶ DZIAŁANIA DEZINWESTYCYJNE

- ▶ Program dezinwestycyjny **obejmuje 82 nieruchomości o łącznej wartości ok. 480 mln PLN** o niskiej dochodowości lub niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy.
- ▶ W 2014 r. zawartych zostało łącznie **siedem umów przyrzeczonych** o wartości godziwej 50,6 mln PLN **oraz trzy umowy przedwstępne** o wartości godziwej 12 mln PLN
 - **Umowy przyrzczone:** Warszawa, ul. Iwicka 1/3; Warszawa, ul. Okrzei 18; Warszawa, ul. Rakowiecka 19; Warszawa, ul. Willowa 5; Zakopane, ul. Broniewskiego 11; Łągów; Parzniew III
 - **Umowy przedwstępne:** Gdańsk, ul. Stągiewna; Otwock, ul. Żurawia 13; Katowice (jedna działka)

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

▶ RETKINIA

- GLA: 1 181 m²
- Rozpoczęcie: 4Q 2014
- Zakończenie: 2Q 2015
- Capex: 3,7 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

▶ PARZNIEW 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:

▶ INTRACO CITY

- 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

▶ WILANÓW

- PUM: ok. 30 000 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2019
- Capex: bd

▶ PRYMASA TYSIĄCLECIA

- PUM: 25 100 m² / GLA: 10 700 m²
- Rozpoczęcie: 2015
- Zakończenie: 2020
- Capex: 181 mln PLN

- W 2014 r. zakończona została przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Rakowieckiej 19 - RAKOWIECKA CITY. W III kwartale 2014 r. Grupa podpisała **umowę sprzedaży nieruchomości z Ambasadą Republiki Turcji**.
- W marcu 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku FOKSAL CITY. Podpisanie umowy z najemcą budynku planowane jest na II kwartał 2015 r., a w konsekwencji **zakończona zostanie procedura certyfikacji BREEAM obiektu FOKSAL CITY na poziomie „very good”**.
- Grupa **kontynuuje prace budowlane związane z realizacją budynku biurowego przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB**. Trwają prace elewacyjne oraz wykończeniowe budynku, rozpoczęto aranżacje powierzchni dla kluczowego najemcy. Pozyskano finansowanie w formie kredytu bankowego. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2015 r., a komercjalizacja obiektu jest na końcowym etapie.
- W projekcie **Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) prowadzona jest budowa II etapu o powierzchni ok 19 tys. m²**. Prowadzone są negocjacje z potencjalnymi nowymi najemcami.
- We wrześniu 2014 r. spółka zależna podpisała **umowę w sprawie budowy oraz najmu obiektu handlowego w formule BTS (built-to-suit), w Retkini w Łodzi**, ze spółką będącą właścicielem jednej z największych sieci sklepów detalicznych w Polsce. Umowę podpisano na 10 lat, od dnia przekazania obiektu z możliwością przedłużenia najmu. Prace budowlane rozpoczęto pod koniec 2014 r., zakończenie planowane jest w II kwartale 2015 r.



RETKINIA 
 **RETAIL**
HUB 

- W 2014 r. Grupa kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief Development Poland Sp. z o.o.
- W III kwartale 2014 r. spółka Dalmor S. A. zakończyła negocjacje ze spółką mLocum S.A. (dawniej BRE.locum S.A.). W wyniku zakończonych negocjacji w październiku 2014 r. zawarta została umowa JV, której przedmiotem jest określenie warunków współpracy oraz roli partnerów w realizacji inwestycji mieszkaniowych dla projektu Moło Rybackie. Obecnie trwają prace projektowe.
- W styczniu 2015 r. Grupa podpisała umowę JV w sprawie budowy kompleksu magazynowego w Parzniewie ze spółką Parzniew Partners B.V. należącą do spółek będących liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe.
- W ramach projektu LEWANDÓW RETAIL HUB planowane jest wybudowanie, na części działek o łącznej powierzchni ok. 25 ha, obiektów handlowych i usługowych o łącznej powierzchni ok. 60 tys. m². Inwestycja podzielona będzie na kilka projektów.



LEWANDÓW 
 **RETAIL**
HUB 

- W październiku 2014 r. została podpisana umowa z pracownią architektoniczną JEMS ARCHITEKCI dla inwestycji **Intraco City**. Prace projektowe obejmują m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego
- Na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest **budowa dwóch 6-kondygnacyjnych biurowców WILANOWSKA OFFICE HUB** w standardzie klasy A o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 27 tys. m². **Alternatywnym rozwiązaniem** wymagającym zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu **jest wybudowanie budynku handlowo-usługowego** o powierzchni najmu brutto ok. 30 tys. m².
- W 2014 r. wykonana została **analiza chłonności terenu nieruchomości przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie**. Analiza zdefiniowała optymalne możliwości inwestycyjnych na terenie inwestycji BARTYCKA RETAIL HUB oraz możliwości wykorzystania terenu pod różnego rodzaju obiekty o szerokiej gamie funkcjonalnej.
- Ponadto w 2015 roku **planowane jest rozpoczęcie nowych projektów mieszkaniowych:**
 - **Projekt Prymasa Tysiąclecia** zakłada realizację atrakcyjnego projektu mieszkaniowego uzupełnionego o budynek biurowy.
 - **Projekt Wilanów** przewiduje natomiast jeden z dwóch wariantów: wymianę istniejącej zabudowy na nową lub jej uzupełnienie o nową, z możliwością rozbiórki istniejących budynków.





Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za IV kwartał 2014 r.:

2) WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN

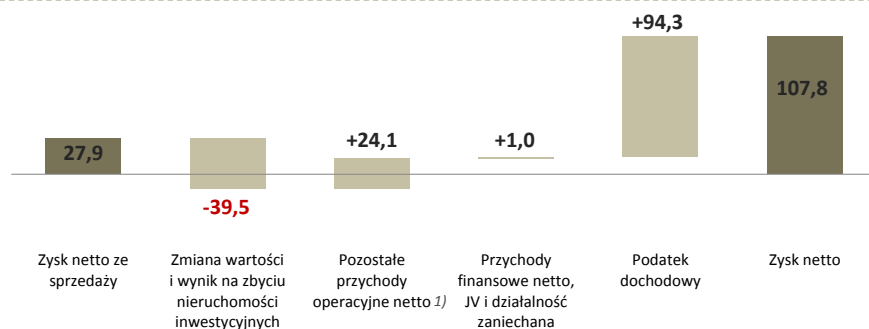


POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2014 ROK

▶ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

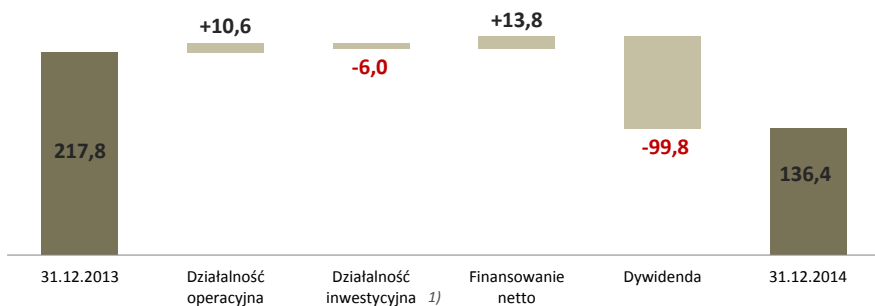
[mIn PLN]



1) głównie zmiana rezerw na roszczenia: 24,6 mln PLN, zmiana statusu prawnego nieruchomości 5,9 mln PLN, odpisy na należności -6,5 mln PLN

▶ SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

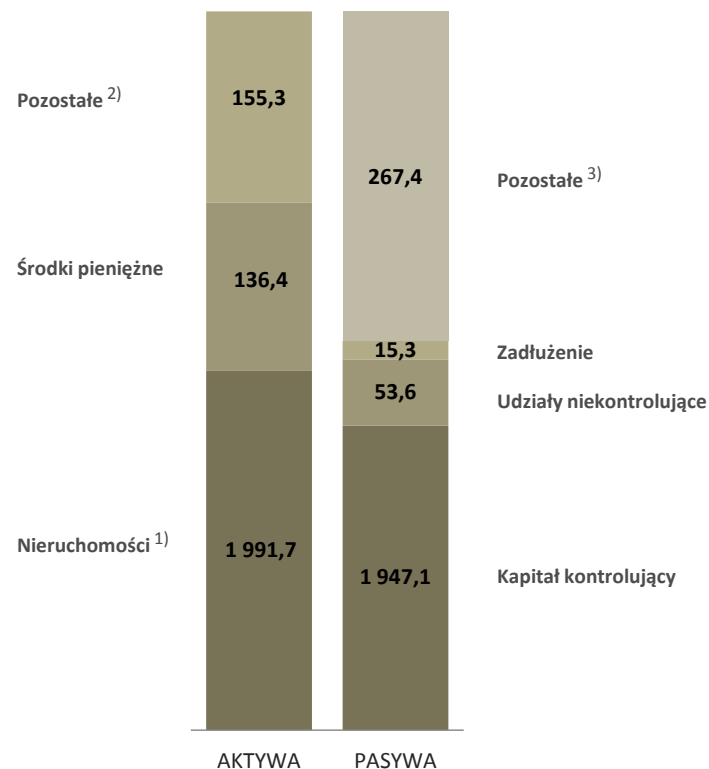
[mIn PLN]



1) w tym zbycie nieruchomości inwestycyjnych 42,8 mln PLN, nakłady na nieruchomości inwestycyjne -52,8 mln PLN

▶ SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

[mIn PLN]



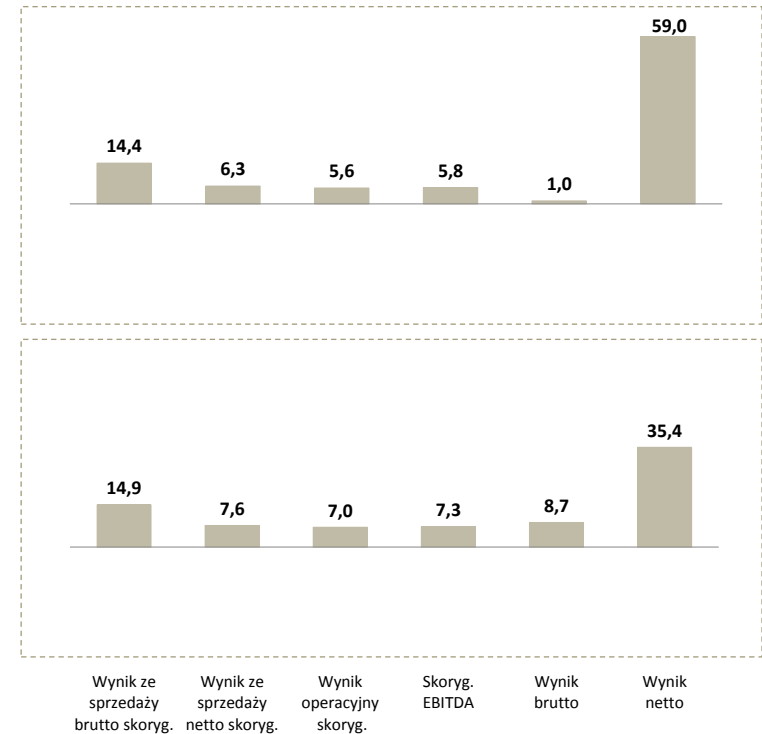
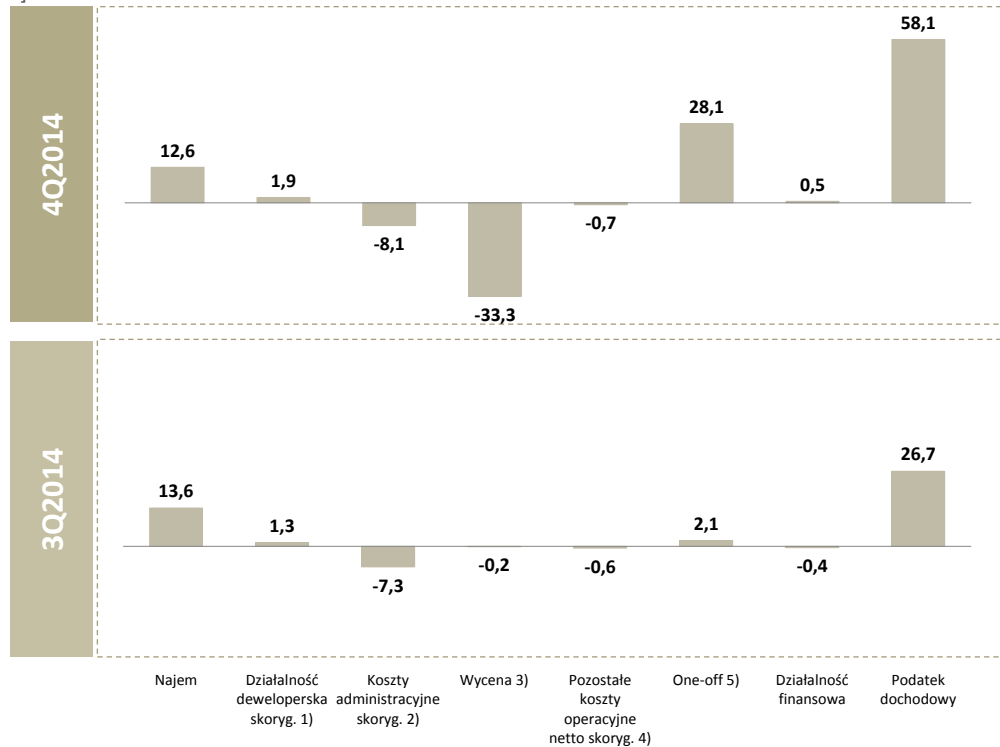
1) nieruchomości inwestycyjne: 1 924,1 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 35,8 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 19,8 mln PLN, do sprzedaży: 12,0 mln PLN

2) w tym należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 119,1 mln PLN, głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK: 99,0 mln PLN, inwestycje w JV: 18,6 mln PLN, odroczone podatki dochodowe: 12,5 mln PLN

3) rezerwy: 71,8 mln PLN, zobowiązania: 140,4 mln PLN głównie VAT od zbycia nieruchomości w GK 86,8 mln PLN, odroczone podatki dochodowe: 55,2 mln PLN

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W 4Q2014

[mln PLN]



- Niższy wynik z najmu w głównie w efekcie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym częściowo skompensowanych wyższymi przychodami z najmu pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości.
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej w efekcie wyższej liczby zawieranych umów ostatecznych (4Q: 29 szt., 3Q: 18). Niższe tempo bieżącej sprzedaży mieszkań (4Q: 18 szt., 3Q: 25 szt.).
- Wyższe koszty administracyjne i sprzedaży głównie w efekcie kosztów adaptacji powierzchni biurowej na własne potrzeby i wzrostu kosztów utrzymania niesprzedanych mieszkań w zapasach.
- Utrzymanie poziomu kosztów wynagrodzeń (4Q: 4,4 mln PLN, 3Q: 4,2 mln PLN) głównie w efekcie konsekwentnej optymalizacji poziomu zatrudnienia (31.12: 122 os., 30.09: 130 os.); w 3Q pozytywny wpływ okresu wakacyjnego na poziom wynagrodzeń (rozwiązanie rezerw na urlopy).

1) korekta o aktualizację wartości gruntów w zapasach (4Q: 0 mln PLN, 3Q: -1,3mln PLN) i wynik na zbyciu (4Q: -0,3mln PLN, 3Q: -2,7 mln PLN)

2) korekta o koszty prywatyzacji i restrukturyzacji grupy (4Q: 4,1 mln PLN, 3Q: 0,9 mln PLN)

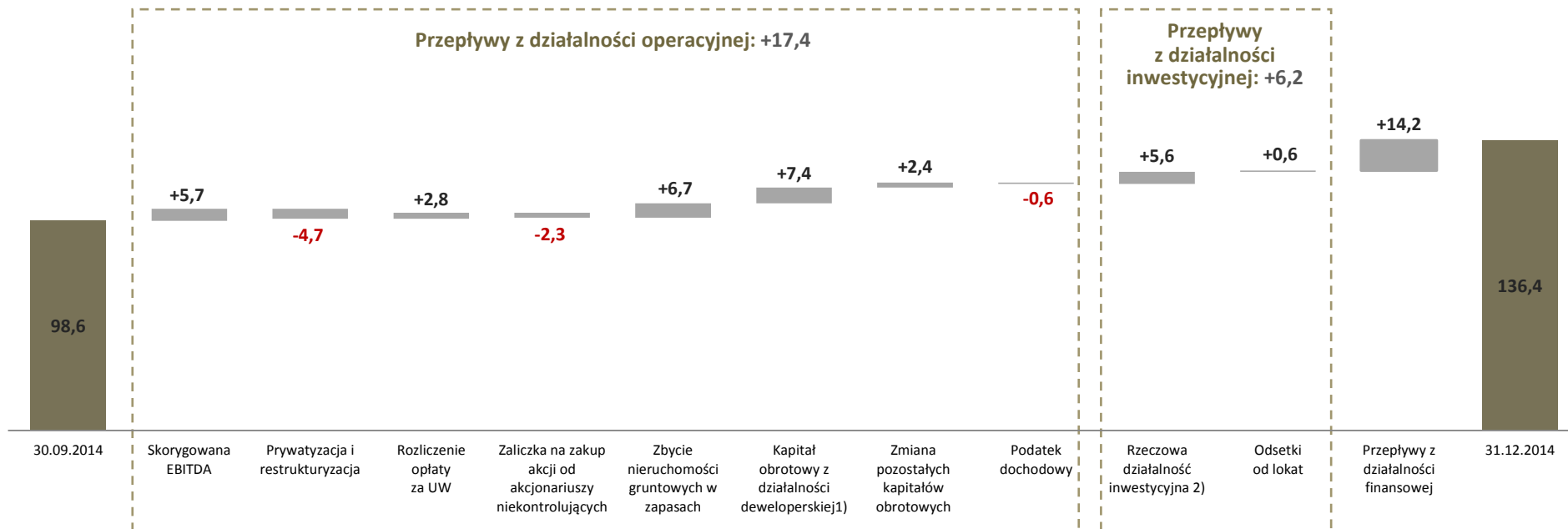
3) zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (4Q: -33,3 mln PLN, 3Q: -0,5 mln PLN) i wynik na zbyciu (4Q: 0, 3Q: 0,3 mln PLN)

4) korekta o zmianę statusu prawnego nieruchomości (4Q: -5,9 mln PLN, 3Q: 0), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników (4Q: 0, 3Q: 0,2 mln PLN) i zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych (4Q: -26,0 mln PLN, 3Q: 0,8 mln PLN)

5) korekty wymienione w pkt. 1-4

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W 4Q2014

[mln PLN]



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

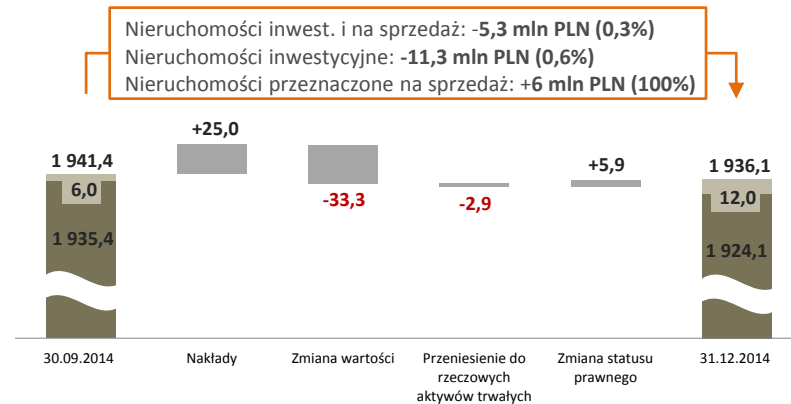
2) netto nakłady, zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

- Wzrost środków pieniężnych o 37,8 mln PLN (38%).
- Pozytywny wpływ
 - ▶ wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (5,7 mln PLN), w tym z działalności zaniechanej (-0,1 mln PLN),
 - ▶ rozliczenia za IV kwartał zapłaconych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (2,8 mln PLN),
 - ▶ zbycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych klasyfikowanych w zapasach (6,7 mln PLN),
 - ▶ spadku kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej (7,4 mln PLN),
 - ▶ zbycia nieruchomości inwestycyjnych (22,8 mln PLN) i rzeczowych aktywów trwałych (0,4 mln PLN) częściowo skompensowanych nakładami na nieruchomości inwestycyjne (-17,6 mln PLN),
 - ▶ zaciągniętych kredytów netto (14,3 mln PLN) częściowo skompensowanych wydatkami związanymi z leasingiem floty samochodowej (-0,1 mln PLN).
- Negatywny wpływ
 - ▶ zapłaty kosztów restrukturyzacji grupy głównie PCC (-4,1 mln PLN), wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników (-0,6 mln PLN),
 - ▶ zapłaty zaliczki na zakup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących (-2,3 mln PLN).

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ I ZAPASY

▶ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I PRZEZNACZONE NA SPRZEDAŻ (MSSF 5)

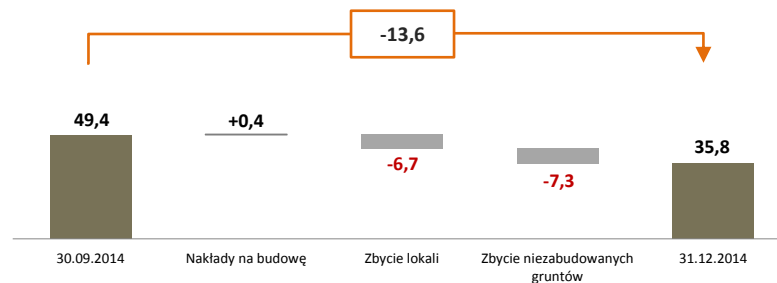
[mIn PLN]



- 22,6 mln PLN nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska, Foksał, Rakowiecka) oraz 2,4 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych oraz modernizacją nieruchomości.
- Przeniesienie do aktywów trwałych w związku z wykorzystywaniem powierzchni na własne potrzeby (-2,9 mln PLN).
- Przeklasyfikowanie w związku ze zmianą statusu prawnego (5,9 mln PLN) – efekt netto.
- Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywców nieruchomości (6,0 mln PLN).

▶ ZAPASY DEWELOPERSKIE

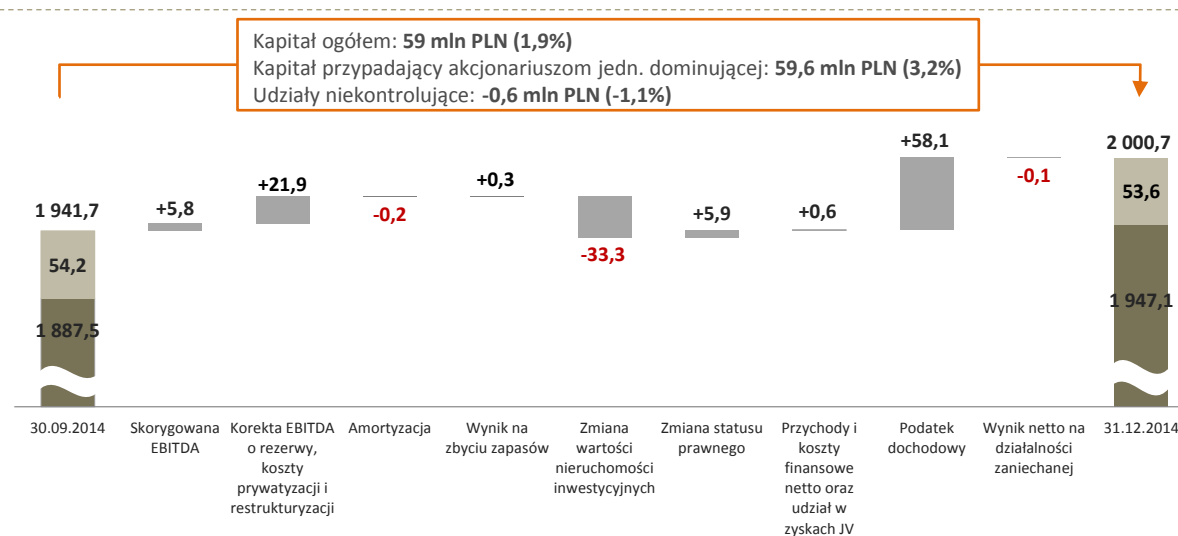
[mIn PLN]



- 0,4 mln PLN nakładów w związku z dokończeniem ostatniego etapu projektu Parzniew II – budowa 100 mieszkań.
- Zbycie lokali ujmowane w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (4Q2014: 29, 3Q2014: 18 lokali).
- Zbycie niezabudowanych nieruchomości gruntowych.
- Na 31.12.2014 w zapasie pozostawało 129 wybudowanych lokali, w tym 23 z umowami deweloperskimi sprzedaży.

► KAPITAŁ WŁASNY

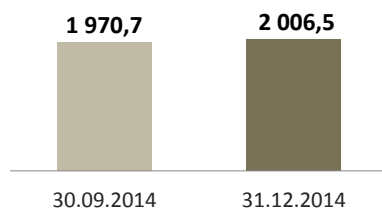
[mln PLN]



- Wzrost kapitału przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (57,5 mln PLN) oraz emisji akcji PHN za objęte udziały i akcje w spółkach zależnych (2,1 mln PLN).
- Spadek udziałów niekontrolujących w efekcie zbycia na rzecz PHN udziałów i akcji w spółkach zależnych (-2,1 mln PLN) skompensowanego wypracowanym zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom niekontrolującym (1,5 mln PLN).

► EPRA NNAV

[mln PLN]

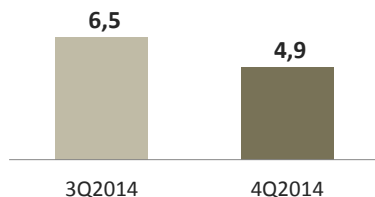


	31.12.2014	30.09.2014
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 947,1	1 887,5
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące	48,7	70,2
EPRA NAV	1 995,8	1 957,7
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	10,7	13,0
EPRA NNAV	2 006,5	1 970,7

WSKAŹNIKI DOCHODOWOŚCI NAJMU WG EPRA

► Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA

[mln PLN]

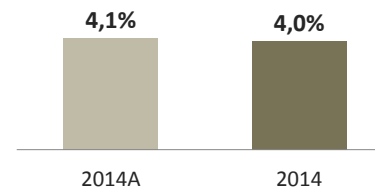


	4Q2014	3Q2014
Wynik netto segmentu najem*	59,4	33,9
Korekty	22,2	0,2
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	33,3	0,2
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	-5,9	-
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	-5,2	-
Wynik netto segmentu najem wg EPRA	81,6	34,1
Korekty	-76,7	-27,6
<i>Koszty one - off (restrukturyzacja i prywatyzacja grupy)</i>	4,1	0,6
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	-	0,2
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	-26,0	0,8
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	-0,6	-0,4
<i>Bieżący i odroczone podatki dochodowe od powyższych korekt</i>	-4,3	-0,2
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	-58,5	-28,6
Skorygowany wynik netto segmentu najem wg EPRA	4,9	6,5

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 4Q: 0,5 mln PLN, 3Q: 6,0 mln PLN, po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 4Q: 1,6 mln PLN, 3Q: 0,7 mln PLN, podatku dochodowego: 4Q: 57,2 mln PLN, 3Q: 27,0 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 4Q: 0,1 mln PLN, 3Q: 0,2 mln PLN

► EPRA NIY **

[mln PLN]



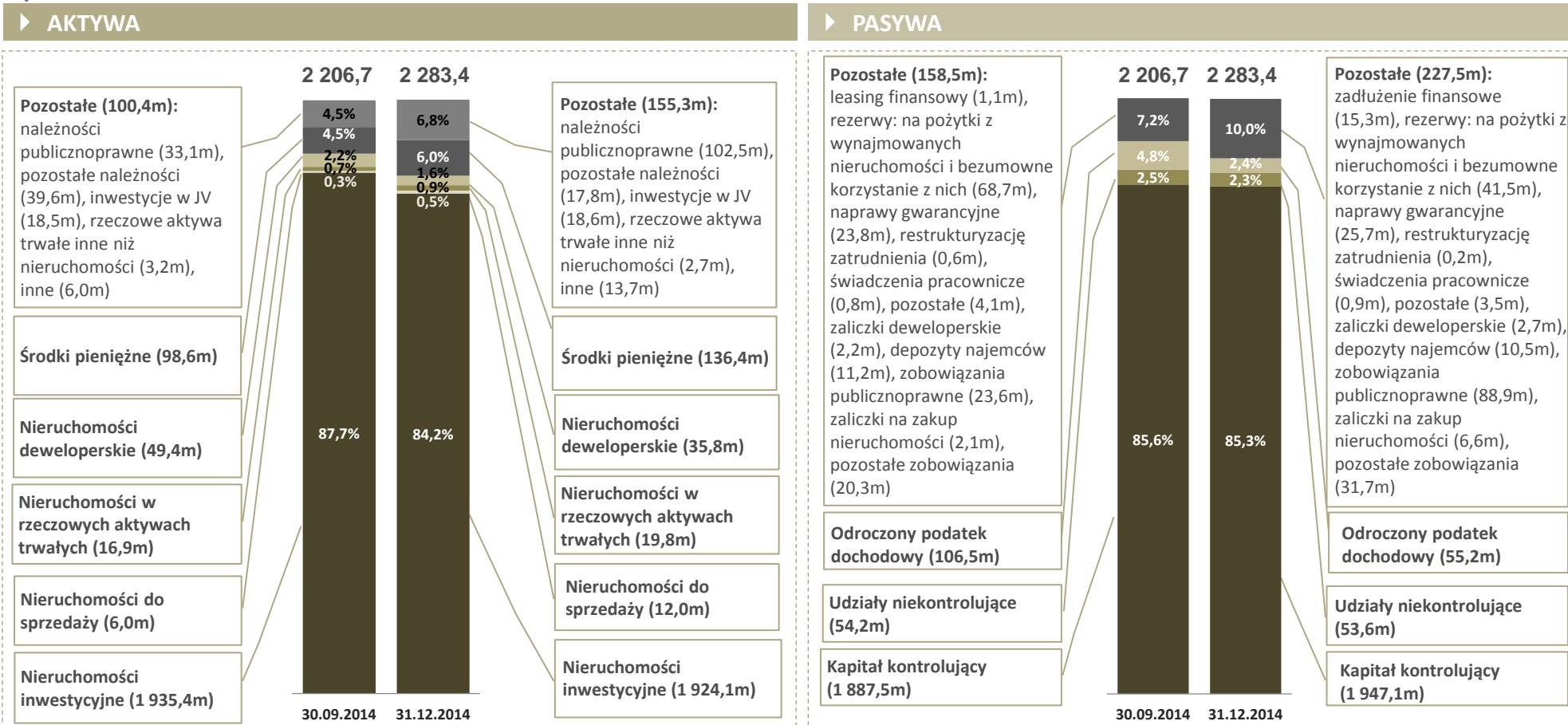
	2014	2014 (3Q)***
Nieruchomości inwestycyjne wg sprawozdania z sytuacji finansowej	1 924,1	1 935,4
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	-514,9	-542,7
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 409,2	1 392,7
Wynik z najmu wg sprawozdania z całkowitych dochodów	55,5	57,2
Korekty	3,0	2,2
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	0,1	0,1
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym niezaliczane do aktywów</i>	-0,3	-0,9
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,5	0,3
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit-out)</i>	2,7	2,7
Wynik z najmu wg EPRA	58,5	59,4
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,3	41,8
EPRA NIY	4,0%	4,1%

**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 danych porównywalnych 2014 prezentowany jako uroczniony (4Q wyliczone jako średnia 3 kwartałów).

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW

[mln PLN]



- Zwiększenie sumy bilansowej o 76,7 mln PLN (3,5%), głównie w efekcie należności i zobowiązań z tyt. podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy
- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 16 mln PLN (0,8%)

- Zwiększenie kapitałów kontrolujących o 59,6 mln PLN (3,2%) i zmniejszenie udziałów niekontrolujących o 0,6 mln PLN (1,1%) w efekcie głównie wypracowania zysku netto oraz w niewielkim stopniu zmiany struktury własnościowej
- Zmniejszenie odroczonego podatku dochodowego o 51,3 mln PLN (48,1%) głównie w wyniku podniesienia wartości podatkowej nieruchomości (58,5mln PLN)



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za IV kwartał 2014 r.:

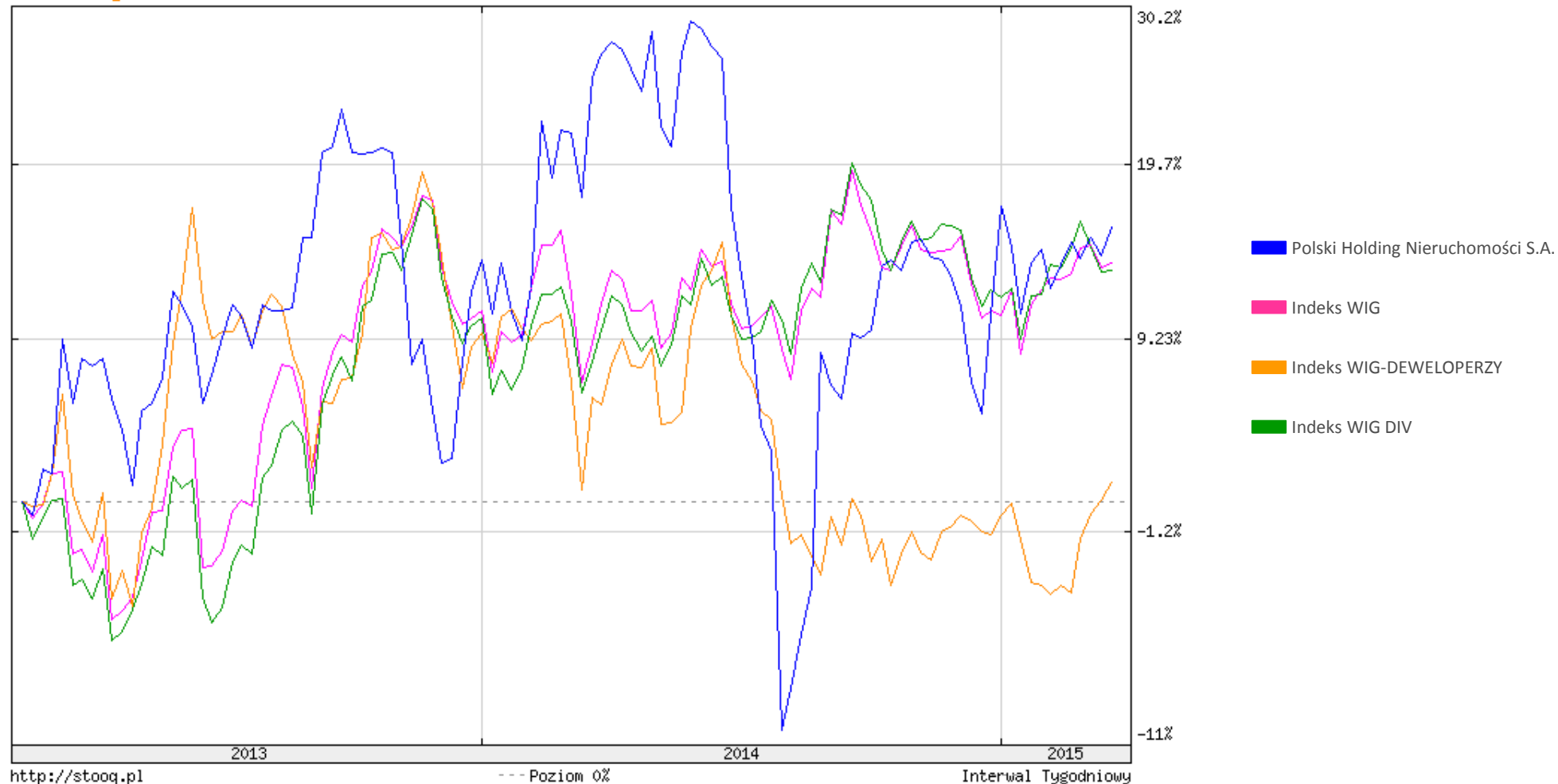
3) INFORMACJE DODATKOWE

WYKRES NOTOWAŃ PHN S.A.

PHN - Lata 2013-2015
vs WIG WIG_DEWEL WIGDIV

17 Mar 2015 9:15 CET

(C)Stooq





**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Dziękujemy za uwagę

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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



Prezentacja skonsolidowanych wyników finansowych za IV kwartał 2014 r.:

4) INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

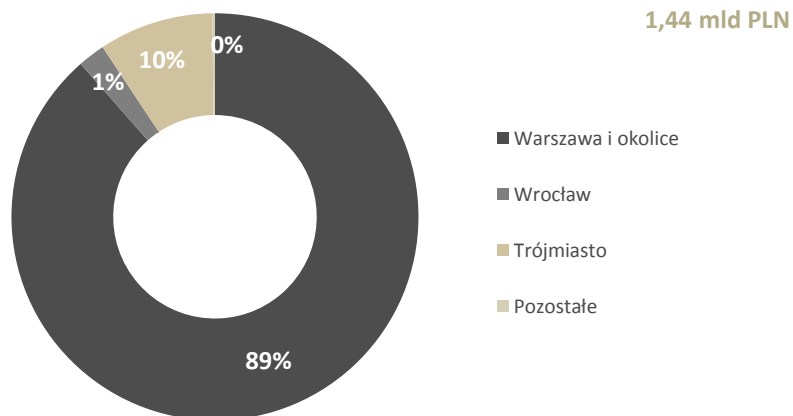


POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2014 R.

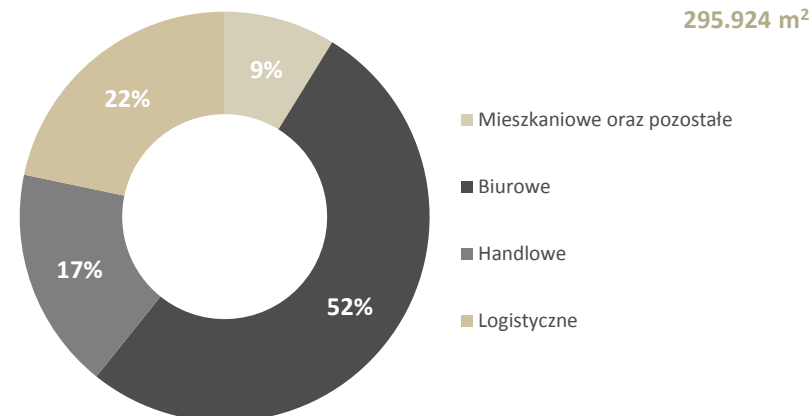
▶ STRUKTURA GEOGRAFICZNA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI ¹

[% wartości rynkowej ²]



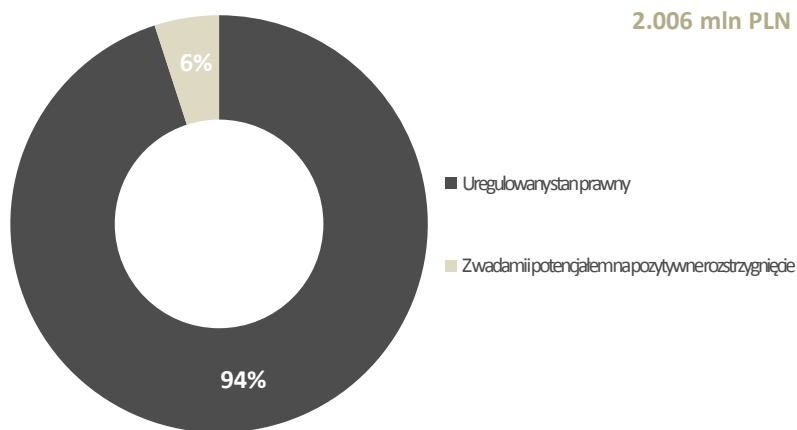
▶ STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GLA ¹

[% całości ²]

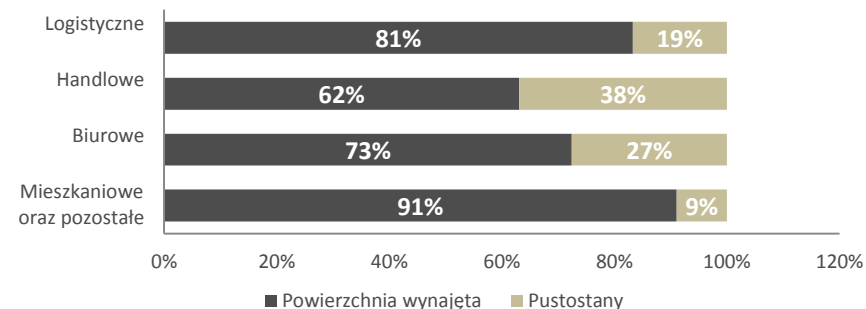


▶ STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG WARTOŚCI RYNKOWEJ

[% całości ²]



▶ PUSTOSTANY ^{1, 2}



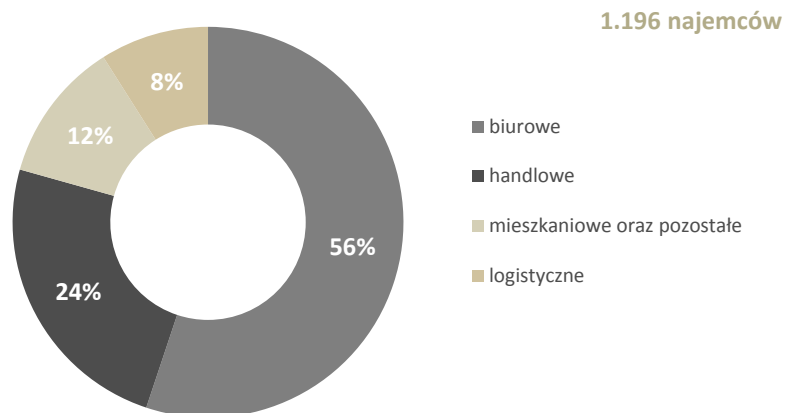
Wskaźnik pustostanów na koniec 2014 r. wyniósł 26,1%. Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości, które zgodnie z planami Grupy pozostaną w jej portfelu (c.a. 70 tys. m²) wyniósł 25,3%, jednakże po uwzględnieniu trwającego procesu komercjalizacji projektu Foksal wskaźnik ten wyniósł 20,3%.

¹ Dotyczy nieruchomości generujących przychody z najmu

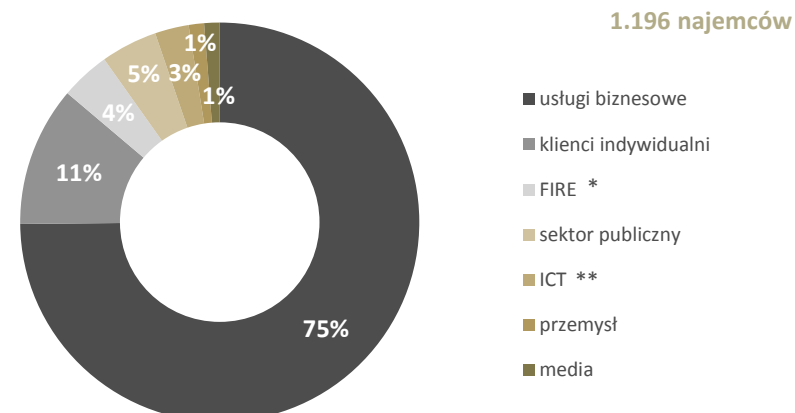
² Pozycja nie obejmuje 22 nieruchomości o niuregulowanym statusie prawnym

STRUKTURA NAJEMCÓW GRUPY PHN NA 31 GRUDNIA 2014 R.

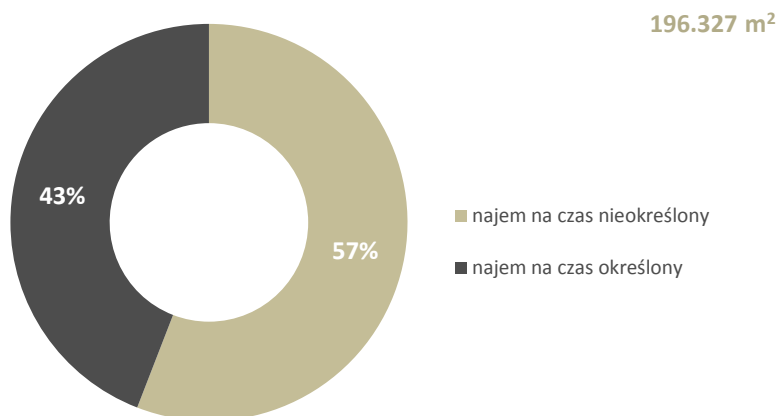
▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WG RODZAJU WYNAJMOWANEJ POWIERZCHNI¹ [% łącznej liczby najemców]



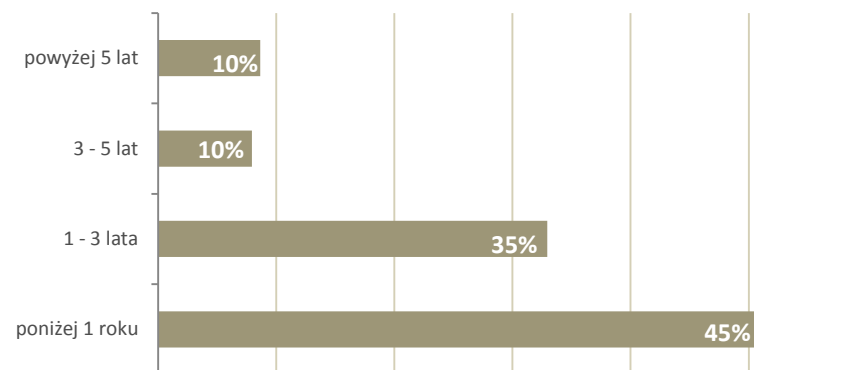
▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG BRANŻY¹ [% łącznej liczby najemców]



▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY¹ [% GLA]



▶ STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU NAJMU¹ [% 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

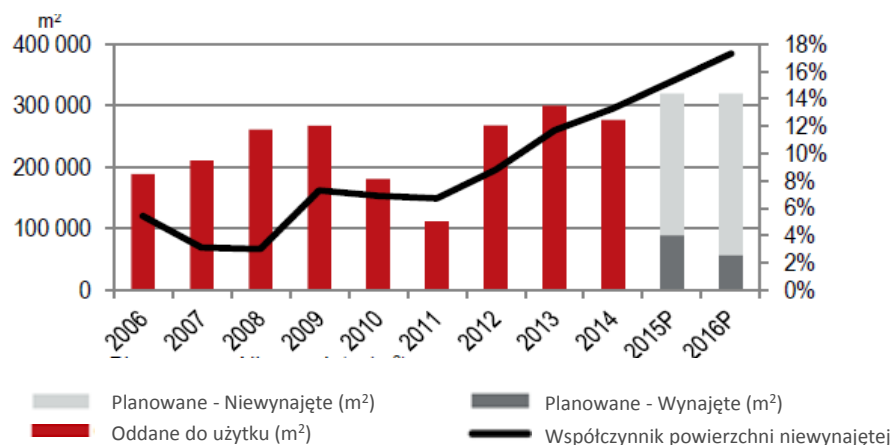
► POWIERZCHNIA BIUROWA

- W 2014 r. zasoby biurowe Warszawy urosły o 277 000 m² i osiągnęły poziom prawie 4.4 mln m².
- Sektor publiczny wygenerował 13% całego popytu na biura w 2014 r. w Warszawie. Jest to sygnał, że staje się on jednym z nowych, istotnych graczy na rynku wynajmu nowoczesnej powierzchni biurowej.
- Aktywność budowlana deweloperów utrzymuje się na rekordowym poziomie. W realizacji w Warszawie pozostaje ok. 760 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, a tylko około 19% tej powierzchni jest zabezpieczone umowami pre-let.

► POWIERZCHNIA HANDLOWA

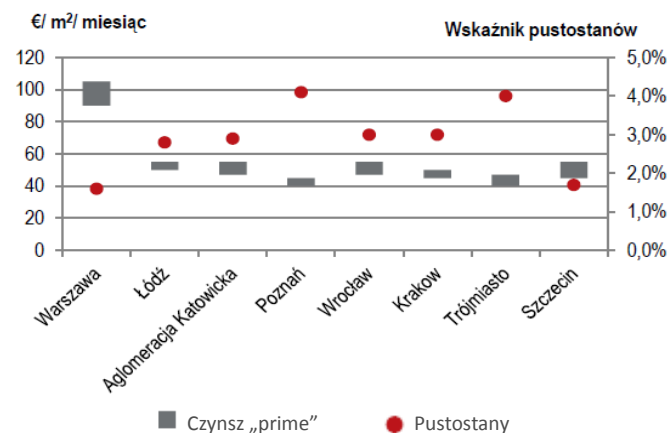
- Obecnie całkowita podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce wynosi 12,4 mln m², przy czym dominującym formatem pozostają centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu 8,82 mln m², stanowiąc 71% całkowitej podaży.
- Cały 2014 r. zamknął się ok. 332 tys. m² nowej powierzchni w centrach handlowych, co oznaczało spadek wobec 2013 r., kiedy do użytku oddano ok. 466 tys. m².
- Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w sektorze komercyjnych nieruchomości handlowych wyniosła w 2014 r. 570 mln EUR.

Biura oddane do użytku, planowane i współczynnik powierzchni niewynajętej



Źródło: JLL, WRF, Q4 2014

Czynsze „prime” oraz wskaźnik pustostanów w IV kw. 2014 r.

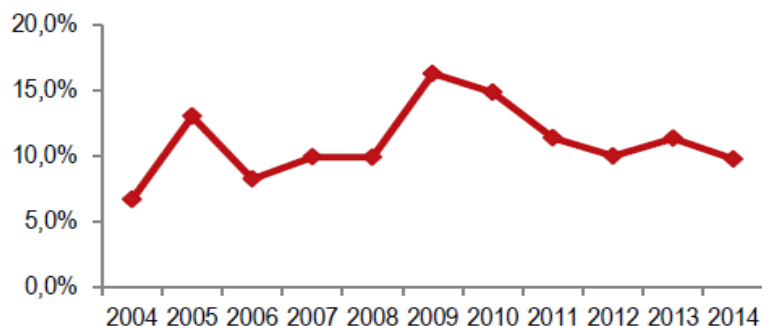


Źródło: JLL, Q4 2014

▶ POWIERZCHNIA LOGISTYCZNA

- Ponad 2 mln m² wynajętej powierzchni, pomimo braku spektakularnych nowych inwestycji, **uczyniło 2014 r. rekordowym pod względem popytu.**
- W ciągu 2014 r. **na wysokim poziomie pozostawała aktywność deweloperów**, którzy oddali do użytku ponad 1,02 mln m², co było trzecim najlepszym wynikiem w historii polskiego rynku.
- **Oddana do użytku nowa powierzchnia została bardzo dobrze wchłonięta przez rynek** dzięki rekordowemu poziomowi popytu. Na koniec 2014 r. 834 tys. m² powierzchni logistycznej pozostało niewynajęte, co przełożyło się na **wskaźnik pustostanów na poziomie 9,8% i oznaczało spadek o 1,6 p.p. wobec stanu na koniec 2013 r.**

Wskaźnik pustostanów w latach 2005-2014 (%)

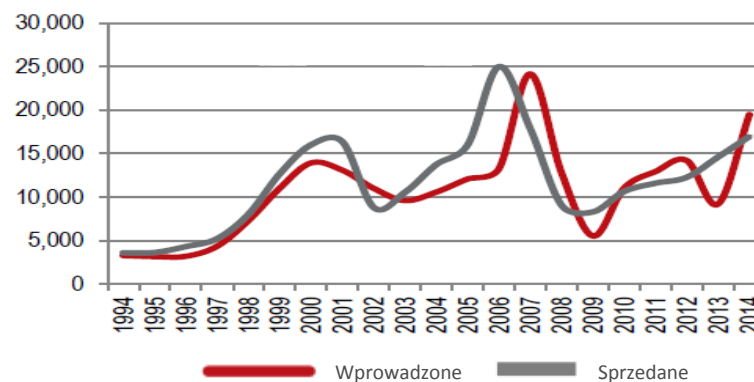


Źródło: JLL, magazyny.pl, 4Q 2014 r.

▶ POWIERZCHNIA MIESZKANIOWA

- IV kwartał 2014 r. **był kolejnym okresem wyjątkowo wysokiej liczby mieszkań sprzedanych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Warszawie** (w IV kwartale 2014 r. deweloperzy sprzedali w Warszawie ok. 4,7 tys. mieszkań tj. o 18% więcej niż w poprzednim).
- Dobra sprzedaż mieszkań w IV kwartale 2014 r. związana była z kilkoma równocześnie występującymi zjawiskami:
 - **korzystniejszym limitem cen** w ramach programu MdM
 - **mobilizacją nabywców** i banków
 - utrzymującą się **aktywnością nabywców „gotówkowych”**
 - **zakupami dokonywanymi w celach inwestycyjnych**

Mieszkania sprzedane, a wprowadzone na rynek 1994 – 2014*



Źródło: JLL/REAS, 4Q 2014

* - Prognoza na 2014 r.

DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK W 4Q2014

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	46,3	41,7
Koszty działalności	(31,6)	(22,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	14,7	18,9
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(0,3)	(4,0)
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	14,4	14,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,2)	(8,2)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	4,1	0,9
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(8,1)	(7,3)
Wynik netto ze sprzedaży	2,5	10,7
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	6,3	7,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(33,3)	(0,2)
Pozostałe przychody	40,9	1,0
Pozostałe koszty	(9,7)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	0,4	8,9
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	33,3	0,2
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,0	0,2
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(5,9)	0,0
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(26,0)	0,8
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	5,6	7,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	33,3	0,2
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	(0,3)	(4,0)
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(5,9)	0,0
Amortyzacja	0,2	0,3
EBITDA	27,7	5,4
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	4,1	0,9
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	0,0	0,2
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(26,0)	0,8
Skorygowana EBITDA	5,8	7,3

- korekty

NAJEM – WYNIK SEGMENTU W 4Q2014

[mln PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	30,1	29,6
Koszty działalności	(17,5)	(16,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	12,6	13,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,0)	(5,7)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	4,1	0,6
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(5,1)
Wynik netto ze sprzedaży	2,6	7,9
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	6,7	8,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(33,3)	(0,2)
Pozostałe przychody	40,9	0,9
Pozostałe koszty	(9,7)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	6,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	33,3	0,2
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	0,2
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(5,9)	-
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(26,0)	0,8
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	6,0	7,8
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	33,3	0,2
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(5,9)	-
Amortyzacja	0,1	0,2
EBITDA	28,0	6,4
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	4,1	0,6
<i>Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników</i>	-	0,2
<i>Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych</i>	(26,0)	0,8
Skorygowana EBITDA	6,1	8,0

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU W 4Q2014

[mIn PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	16,2	11,9
Koszty działalności	(14,0)	(6,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	2,2	5,3
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(4,0)</i>
Skorygowany wynik brutto ze sprzedaży	1,9	1,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	1,4	4,4
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	1,1	0,4
Pozostałe przychody	-	0,1
Pozostałe koszty	-	-
Wynik z działalności operacyjnej	1,4	4,5
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	1,1	0,5
<i>Aktualizacja wartości zapasów – gruntów i wynik na zbyciu</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(4,0)</i>
EBITDA	1,1	0,6
Skorygowana EBITDA	1,1	0,6

POZOSTAŁĄ DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK W 4Q2014

▶ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

[mIn PLN]

[mIn PLN]	4Q2014	3Q2014
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,2
Koszty działalności	(0,1)	(0,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	0,0
Wynik netto ze sprzedaży	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(0,1)	0,0
EBITDA	(0,1)	0,0
Skorygowana EBITDA	(0,1)	0,0

▶ NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

[mIn PLN]

[mIn PLN]	4Q2014	3Q2014
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(1,6)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,3
Skorygowane koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(1,3)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,4)	(1,6)
Skorygowany wynik netto ze sprzedaży	(1,4)	(1,3)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,4)	(1,6)
Skorygowany wynik z działalności operacyjnej	(1,4)	(1,3)
Amortyzacja	0,1	-
EBITDA	(1,3)	(1,6)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	-	0,3
Skorygowana EBITDA	(1,3)	(1,3)

- korekty



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Polski Holding Nieruchomości S.A.
00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 24
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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

