



WYNIKI FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I KWARTAŁ 2019

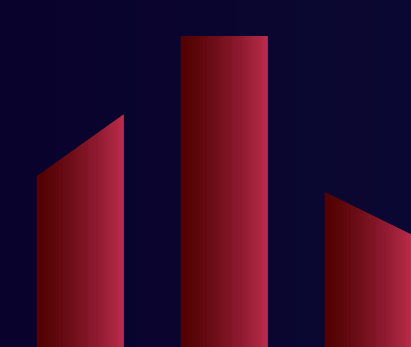
PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 22 MAJA 2019



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



AGENDA

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA
2. SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE
3. DANE FINANSOWE
4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



1. Realizacja nowego sklepu dla SKI TEAM na warszawskim Lewandowie

SKI TEAM - LEWANDÓW:

- W styczniu 2019 r. zakończono budowę i przekazano budynek do użytkowania
- Inwestycja zakończona przed terminem
- Pierwszy etap inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnej na terenie Białotęki
- Umowa najmu podpisana na 15 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 5 lat

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 1 100 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2018
- Termin zakończenia budowy: 2019
- Koszt: 4,8 mln PLN





2. Wspólny projekt logistyczno-magazynowy w Świebodzinie z Grupą HILLWOOD

PROJEKT MAGAZYNOWY ŚWIEBODZIN:

- Umowa joint venture w sprawie realizacji inwestycji logistyczno-magazynowej
- Inwestycja zlokalizowana na nieruchomościach należących do Grupy Kapitałowej PHN
- Udział Hillwood w procesie realizacji projektu oraz zarządzanie inwestycją
- Budowa magazynu w formule BTS (built to suit) – wieloletnia umowa najmu

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 10.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2019
- Termin zakończenia budowy: 2019
- Koszt: 5 mln EUR



Wizualizacja ma jedynie charakter poglądowy



3. Nowe osiedle mieszkaniowe we Wrocławiu

OSIEDLE WROCŁAW- ZATORSKA:

- Umowa z wrocławską pracownią architektoniczną MOI Architekci na wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla osiedla mieszkaniowego
- W obowiązkach pracowni uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i nadzory autorskie na etapie realizacji inwestycji

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: ok. 21.000 mkw.
- Ilość mieszkań: 389
- Termin rozpoczęcia budowy: III kwartał 2020 (I etap)
- Termin zakończenia budowy: III kwartał 2022 (I etap)
- Koszt budowy: b.d.





4. Otwarcie części nawodnej Marina Yacht Park

MARINA YACHT PARK:

- Lokalizacja: Basen Prezydenta w obrębie Portu Morskiego Gdynia
- 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu
- Przyjmowanie jednostek o zanurzeniu do 8 metrów
- Jeden z najlepszych na świecie systemów do kotwienia pomostów „Seaflex”
- Specjalne elastyczne liny składające się z tytanowych włókien zapewniające stabilną pozycję każdej łódki

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Powierzchnia: 10.100 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: I kwartał 2018
- Termin zakończenia budowy: II kwartał 2019 (część nawodna)
- Koszt budowy: 14 mln PLN





5. Sprzedaż mieszkań: Yacht Park, VIS À VIS WOLA I, VIS À VIS WOLA II

YACHT PARK



61

umowy deweloperskie

4

umowy rezerwacyjne

70% apartamentów wystawionych obecnie na sprzedaż

VIS À VIS WOLA I



198

umowy deweloperskie

6

umowy rezerwacyjne

96% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II



117

umowy deweloperskie

17

umowy rezerwacyjne

53% mieszkań dostępnych w II etapie



1. Porozumienie w sprawie włączenia spółek Chemobudowa Kraków oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki do Grupy Kapitałowej PHN

1. Podjęcie rozmów o objęciu przez Skarb Państwa nowej emisji akcji PHN w drodze subskrypcji prywatnej w zamian za wkład niepieniężny
2. Działanie na celu maksymalizacji wartości spółek i wykorzystanie efektu synergii
3. Chemobudowa Kraków: główny kierunek aktywności gospodarczej to realizacja inwestycji budowlanych w szerokim spektrum specjalności budowlanych
4. Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki: wynajem powierzchni biurowych w budynku w centrum Katowic przy Placu Grunwaldzkim 8-10 o powierzchni 17 tys. mkw.





2. Ustanowienie Programu Emisji Obligacji

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Program emisji: do 1 000 mln PLN
- Wartość emisji pierwszej serii: planowane do 200 mln PLN
- Rodzaj: senioralne (niepodporządkowane) obligacje na okaziciela
- Okres zapadalności pierwszej serii: 4 lata
- Oprocentowanie: WIBOR 6M + marża odsetkowa
- Tryb emisji: oferta niepubliczna (art. 33 ust 2. ustawy o obligacjach)
- Grupa docelowa: klienci profesjonalni oraz uprawnieni kontrahenci w rozumieniu ustawy o obrocie
- Depozyt: Rozliczenie KDPW, DvP
- Notowanie: ASO GPW/BondSpot, wprowadzenie w terminie 90 dni od Dnia Emisji
- Organizatorzy Emisji/Dealerzy: PKO BP S.A., PEKAO S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A., Santander Bank Polska S.A.

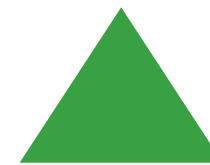




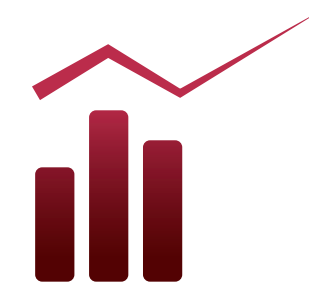
PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

7,7 %



3M 2019: **41,6**
3M 2018: **38,6**



ZYSK Z NAJMU

[mln pln]:

20,4 %

3M 2019: **24,8**
3M 2018: **20,6**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

[mln pln]:

16,4 %



3M 2019: **19,9**
3M 2018: **17,1**



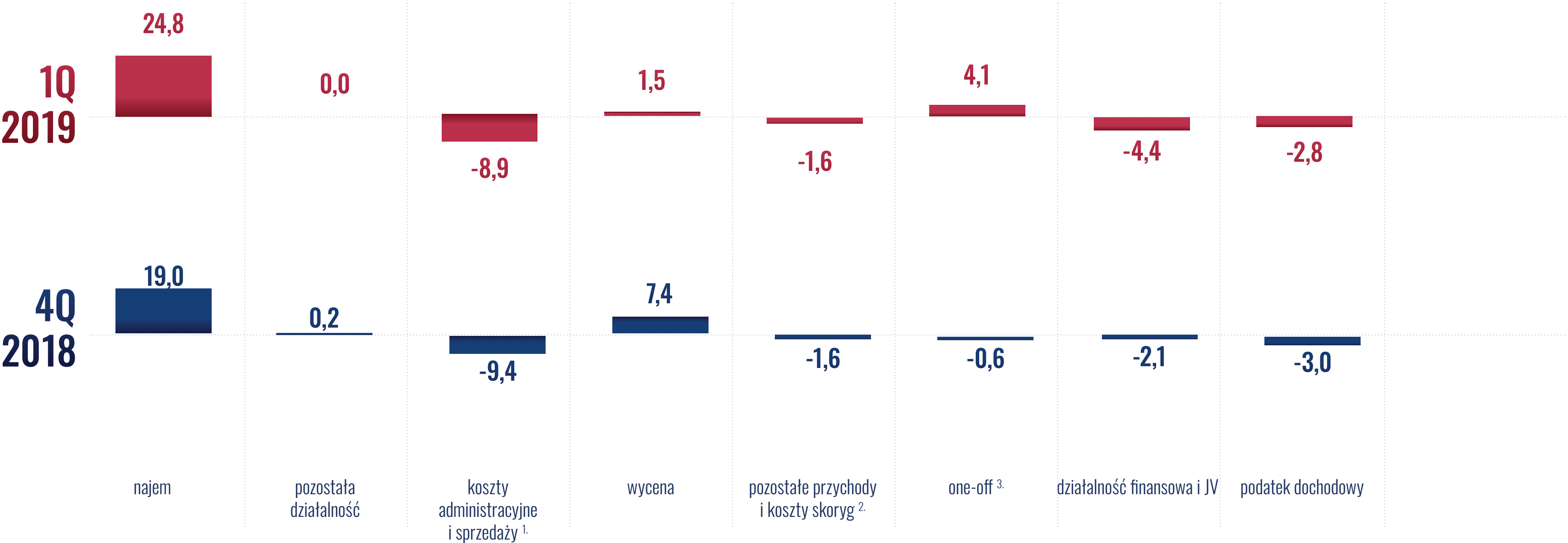
EBITDA

[mln pln]:

15,5 %

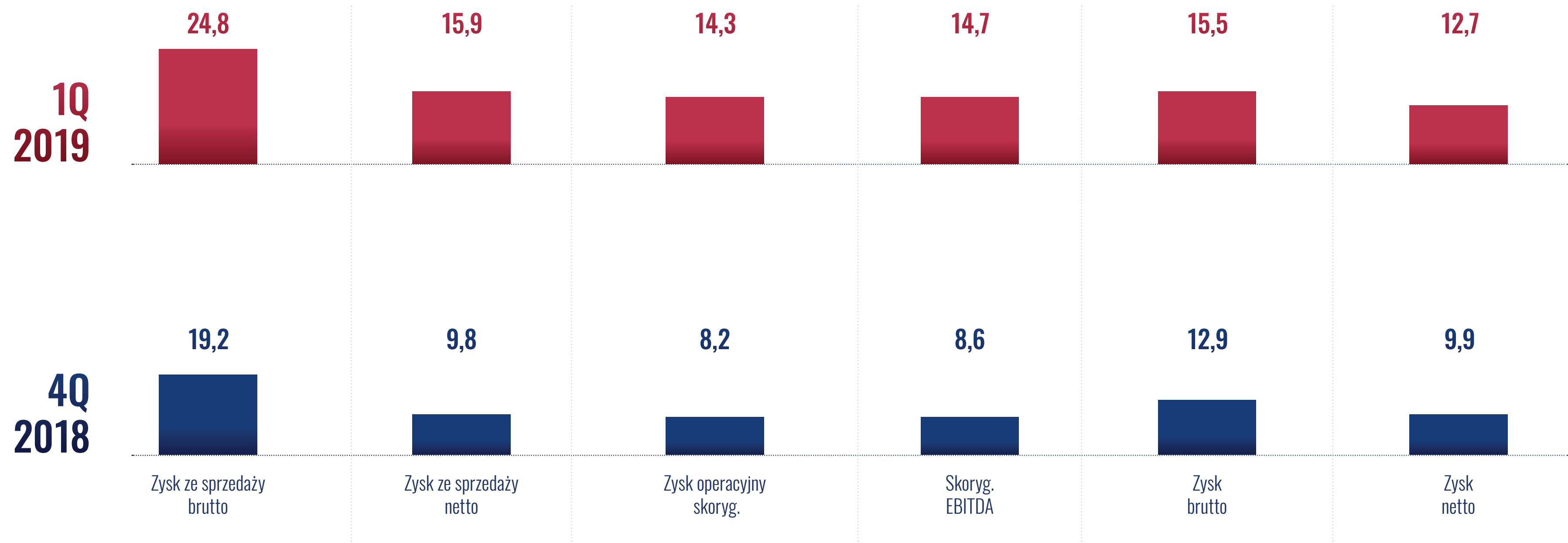


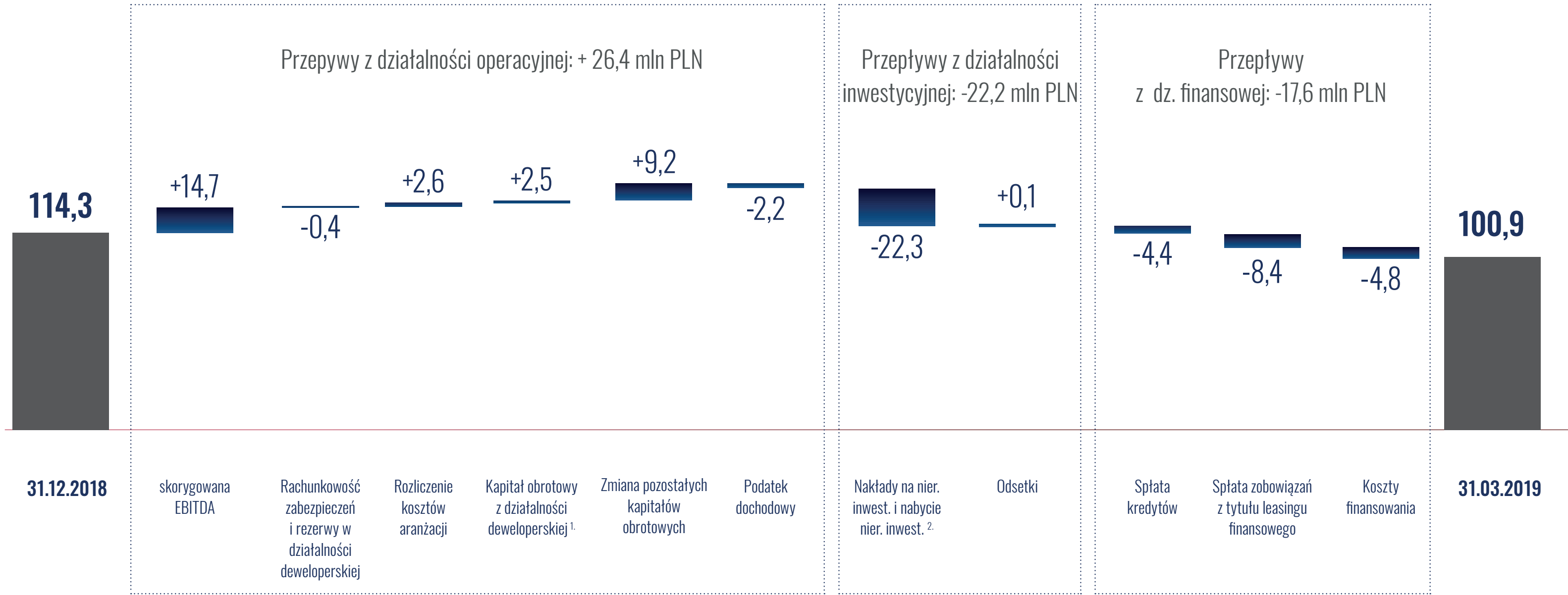
3M 2019: **20,1**
3M 2018: **17,4**



- Wyższy wynik z najmu głównie z uwagi na wyższe przychody, ujęcie kosztów z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w działalności finansowej zgodnie z MSSF 16, niższe koszty remontów w 1Q 2019
- Niższy wynik z pozostałej działalności w związku z niższymi przychodami z działalności hotelowej,
- Niższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie z uwagi na niższe koszty wynagrodzeń, usług doradczych i reklamy,
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie poniesionych nakładów w związku z budową deweloperskich projektów komercyjnych
- Stabilny poziom pozostałych przychodów i kosztów
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 1Q to uregulowanie statusu prawnego nieruchomości (4,3 mln PLN), utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,2 mln PLN), w 4Q to dokonanie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,4 mln PLN), utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,2 mln PLN),
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku ujęcia kosztów z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości jako koszty finansowe zgodnie z MSSF 16 oraz niższego zysku wypracowanego przez jednostkę współzależną, częściowo skompensowane wyższymi przychodami z tytułu wyceny instrumentów finansowych oraz wyższymi przychodami z tytułu różnic kursowych.

1. koszty administracyjne (1Q: 8,2 mln PLN, 4Q: 8,6 mln PLN) i koszty sprzedaży (1Q: 1,3 mln PLN, 4Q: 0,9 mln PLN)
2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (1Q: 0,2 mln PLN, 4Q: 0,2 mln PLN), odpis aktualizujący wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (1Q: 0,0 mln PLN, 4Q: 0,4 mln PLN, uregulowanie statusu prawnego nieruchomości 1Q: -4,3 mln PLN; 4Q: 0,0 mln PLN).
3. zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 2





¹⁾ zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
²⁾ netto nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych

Spadek środków pieniężnych o 13,4 mln PLN (-11,7%).

Pozytywny wpływ:

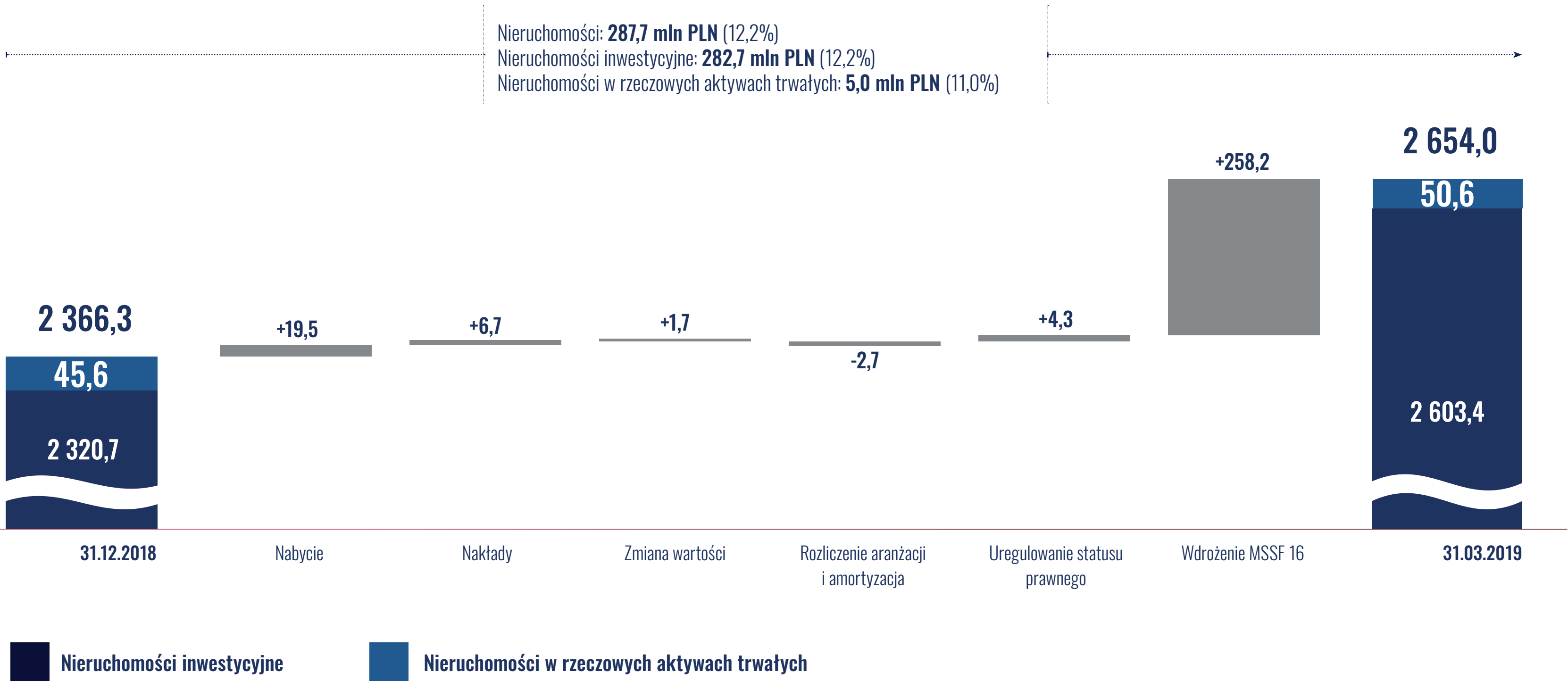
- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (14,7 mln PLN),
- rozliczenia kosztów aranżacji nieruchomości (2,6 mln PLN),
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze wzrostu zobowiązań oraz zaliczek wpłacanych przez klientów (2,5 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (9,2 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- stosowania rachunkowości zabezpieczeń oraz utworzonych rezerw w działalności deweloperskiej (-0,4 mln PLN)
- zapłaconego podatku dochodowego (-2,2 mln PLN),
- nabycia nieruchomości w Parzniewie (-17,1 mln PLN) poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-3,9 mln PLN), poniesionych nakładów na budowę Mariny Jachtowej (-0,9 mln PLN), nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (-0,4 mln PLN),
- przepływów z działalności finansowej (-17,6 mln PLN)



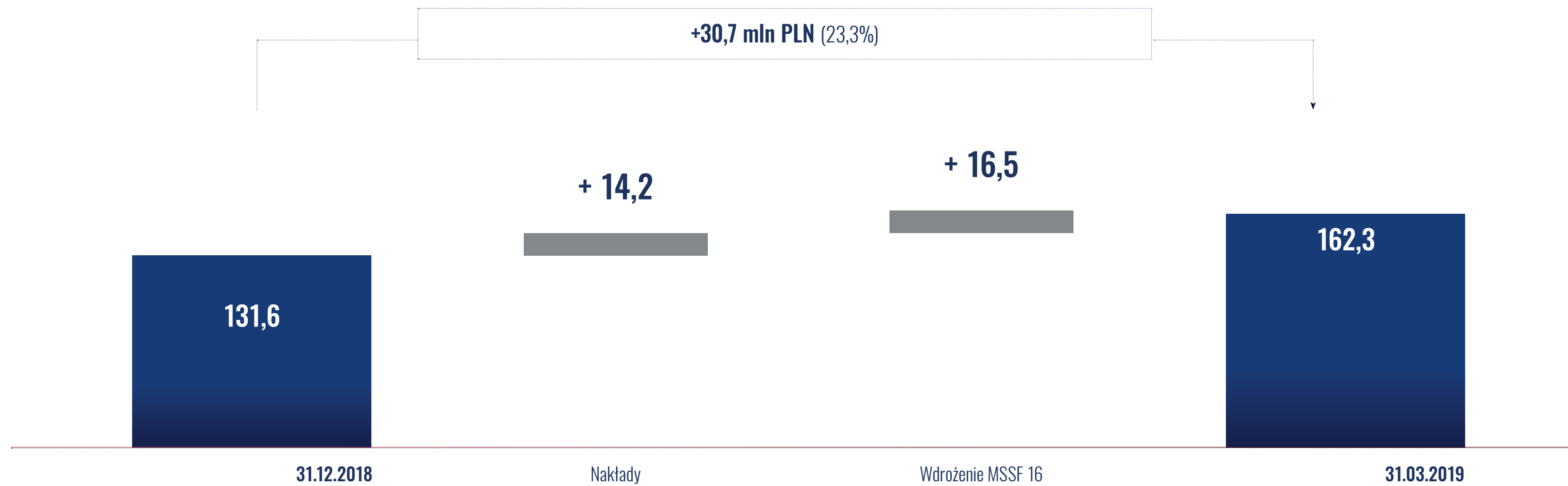
Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 19,5 mln PLN z tytułu nabycia nieruchomości położonej w Parzniewie
- 3,1 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 3,6 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych.
- 1,7 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w wyniku poniesionych nakładów w związku z budową deweloperskich projektów komercyjnych
- -2,6 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości i -0,1 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych
- 4,3 mln PLN z tytułu uregulowania statusu prawnego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 14
- 253,1 mln PLN z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów w nieruchomościach inwestycyjnych oraz 5,1 mln PLN w rzeczowych aktywach trwałych zgodnie z MSSF 16



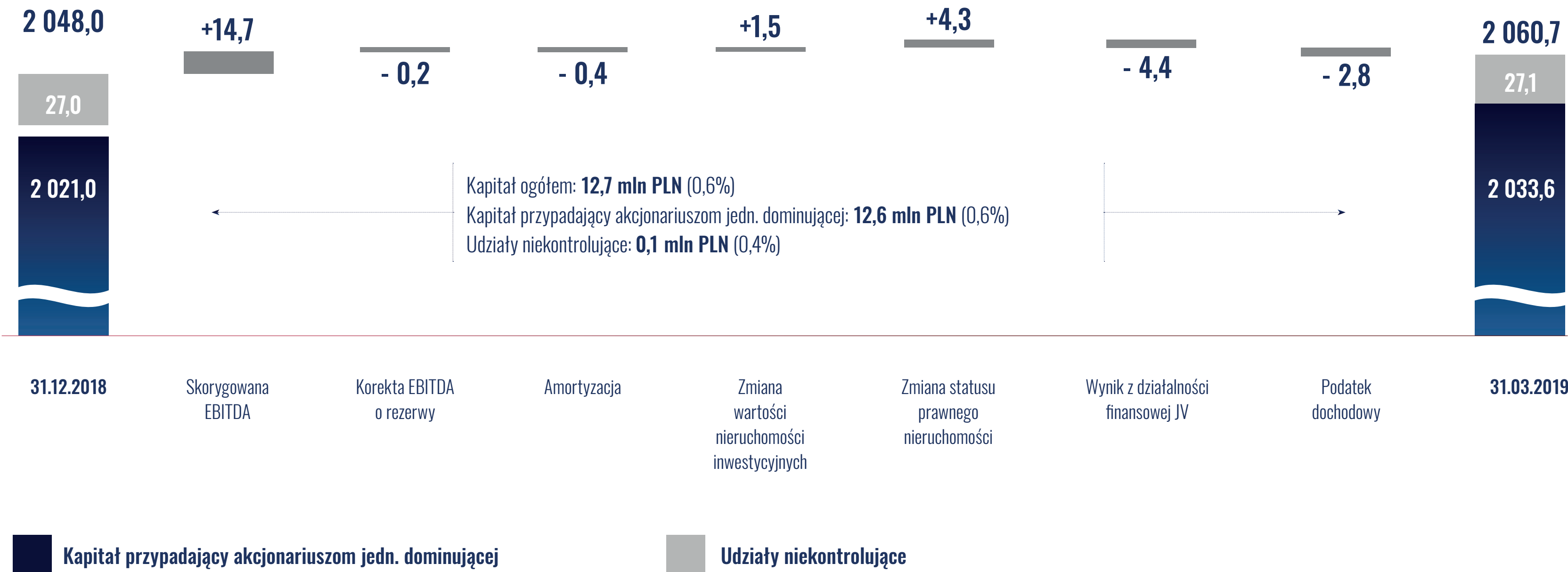
• Zapasy deweloperskie



- 14,2 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park.
- 16,5 mln PLN z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów w zapasach deweloperskich zgodnie z MSSF 16



Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (12,6 mln PLN),
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w wyniku wypracowania zysku netto (0,1 mln PLN).



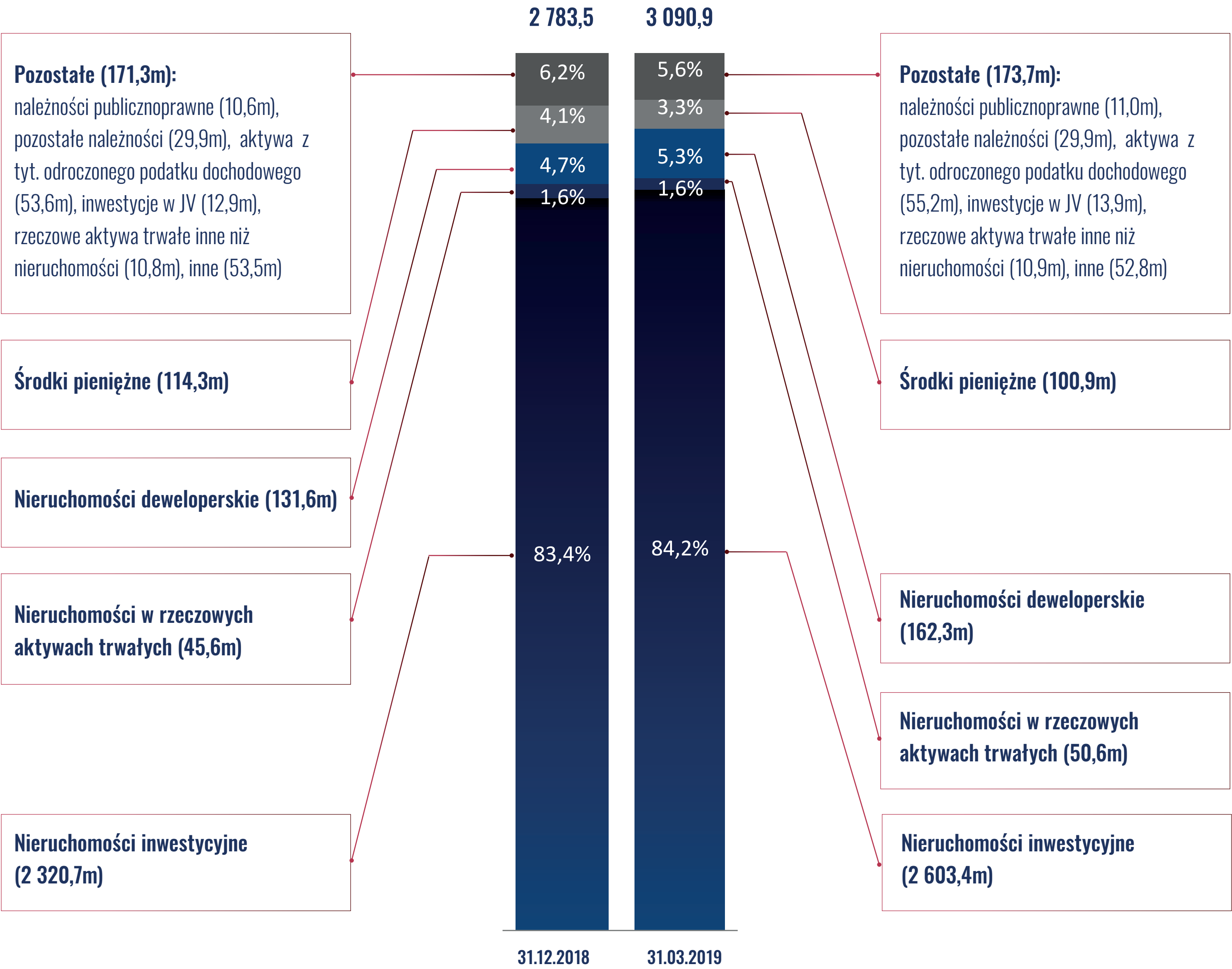
- **Zadłużenie i LTV**



- Zadłużenie z tytułu kredytów 524,7 mln PLN, w tym 80% w EUR (422,1 mln PLN) i 20% w PLN (102,6 mln PLN).
- Kredyty bankowe związane z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz kredyt obrotowy zaciągnięty przez PHN na zakup gruntów.
- Spadek zadłużenia o 3,4 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (4,3 mln PLN), częściowo skompensowane naliczonymi, a niespłaconymi odsetkami (0,8 mln PLN) i wyceną kredytów w walutach obcych (0,1 mln PLN).



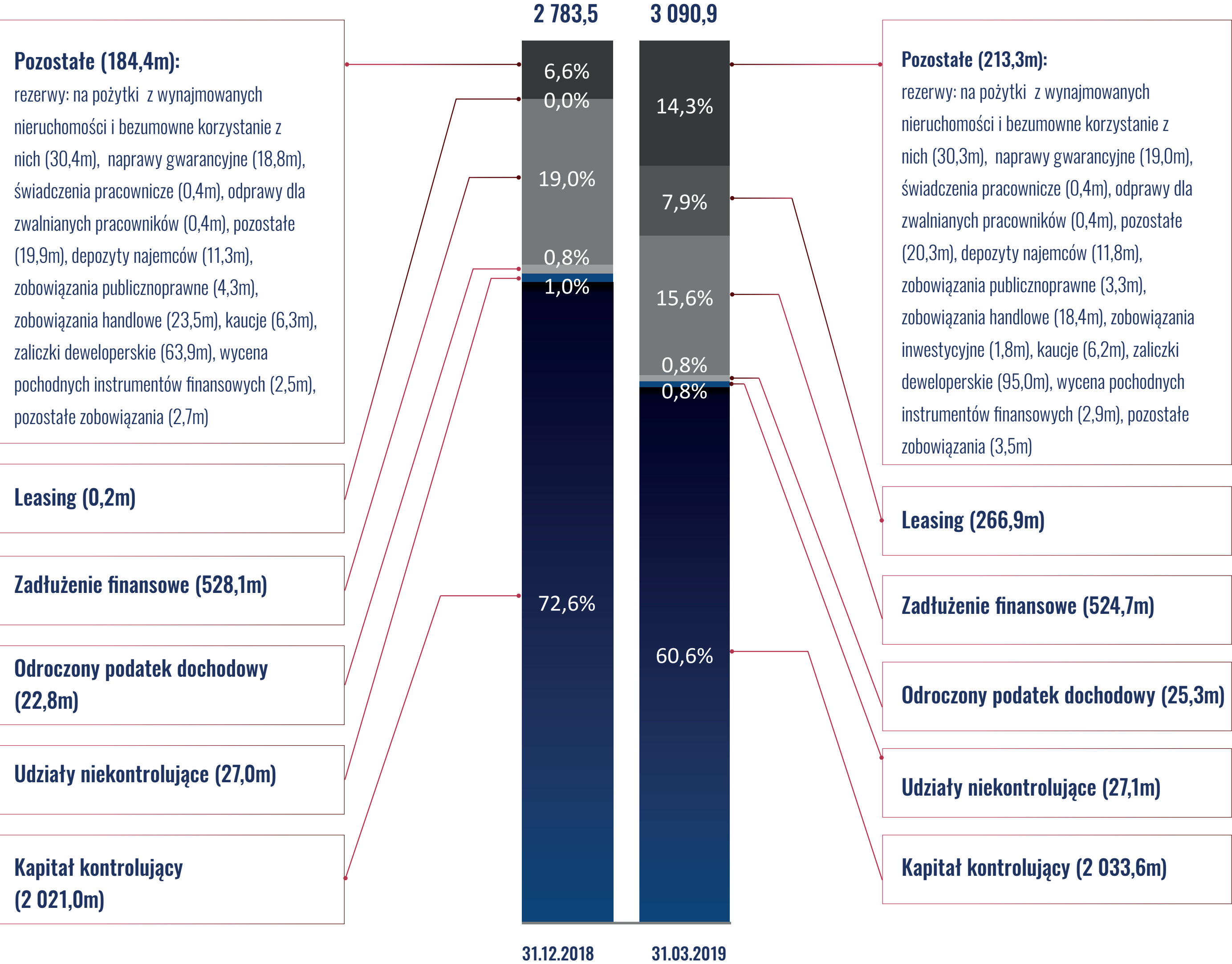
Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 318,4 mln PLN w efekcie ujęcia prawa użytkowania wieczystego w wartości nieruchomości zgodnie z MSSF 16 (274,7 mln PLN), nabycia nieruchomości (19,5 mln PLN), wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (1,7 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (6,7 mln PLN) i deweloperskie (14,2 mln PLN), ujęciu w bilansie nieruchomości położonej przy ul. Kazimierzowskiej 14 (4,3 mln PLN), częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,6 mln PLN) i amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,1 mln PLN)



Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park),
- Zmniejszenie zadłużenia o 3,4 mln PLN do poziomu 17,0% aktywów w efekcie w efekcie dokonanych spłat (4,3 mln PLN), częściowo skompensowane naliczonymi a nie spłaconymi odsetkami od kredytu (0,8 mln PLN) i wyceną kredytów w walutach obcych (0,1 mln PLN).

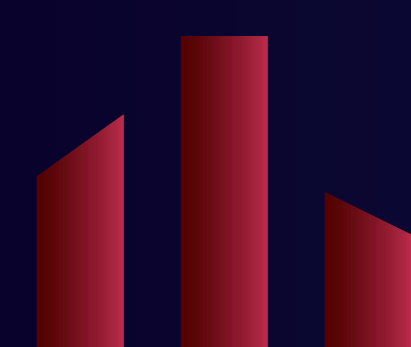


DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



LP.	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA DOCELOWA [mkw.]	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN]	
PROJEKTY W REALIZACJI							
1.	HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW	Kompleks magazynowy w 4 etapach	GLA: 55 000	2017	2020	175	
2.	YACHT PARK I z MARINĄ	Kompleks apartamentów	PUM: 9 600	2017	2019	142	
3.	VIS À VIS WOLA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 12 160	2017	2019	84,3	
4.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 13 200	2018	2020	95	
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU							
5.	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 9 700	2019	2021	61	MIESZKANIOWE
6.	RETKINIA I	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 8 400	2019	2022/2023	40	
7.	ZIELONY MIŁOSTÓW	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 18 000	2019	2022/2023	84	
8.	INSTALATORÓW 7C	Kompleks mieszkaniowy	PUM: 4 000	2020	2022	25	
9.	ŚWIĘTOKRZYSKA 36	Biurowiec wysokościowy klasy A	GLA: 37 000	2019	2021 (I); 2024 (II)	470	BIUROWE
10.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	GLA: 14 000	2019	2021	155	
11.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	GLA: 27 000	2019	2021	230	
12.	al. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Biurowiec klasy A	GLA: 15 400	2019	2021	124	
13.	al. WILANOWSKA 372	Kompleks hotelowy	GLA: 15 500	2019	2021	131	INNE
14.	PROJEKTY MAGAZYNOWE	Kompleks magazynowy	GLA: 900 000	-	-	-	

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 274,6 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 31
 NOI Q1 2019: 20,0 mln PLN (YIELD²⁾: 6,5%)
 GLA: 164 079 mkw. ; GRUNT: 85 938 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,2%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,8%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 909,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 50
 NOI Q1 2019: -0,63 MLN PLN (YIELD²⁾: -0,3%)
 GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 473 309 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 19 (69,5%)
MIESZKANIOWE 31 (30,5%)

OPTIMALIZACJA

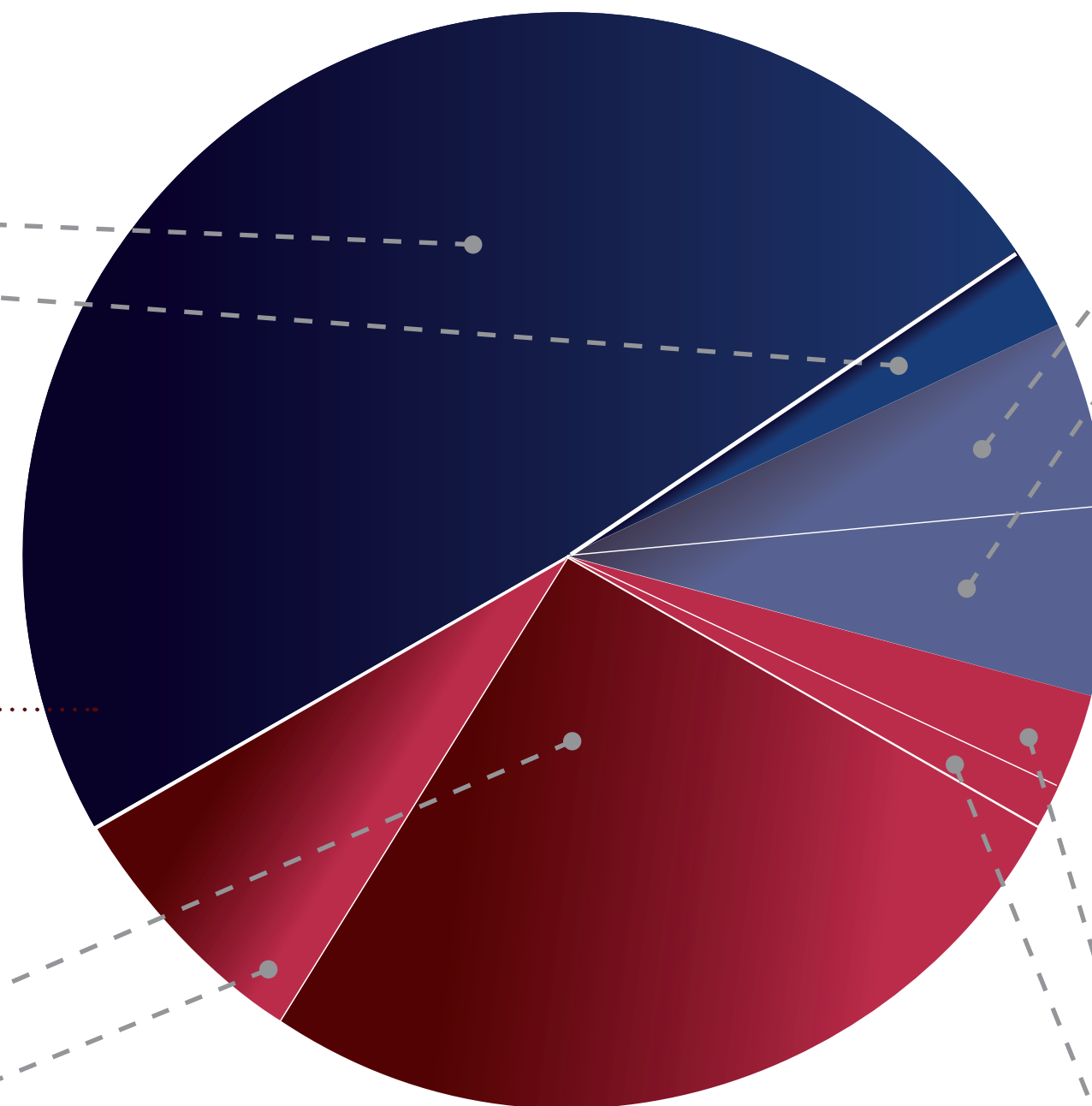
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 232,7 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 28
 NOI Q1 2019: 0,93 mln PLN (YIELD²⁾: 1,6%)
 GLA: 31 031 mkw. ; GRUNT: 2 126 098 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (49,7%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (50,3%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 124,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI Q1 2019: 0,76 mln PLN (YIELD²⁾: 2,4%)
 GLA: 17 473 mkw. ; GRUNT: 895 545 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (79,1%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (20,9%)
 w tym grunty rolne 100%

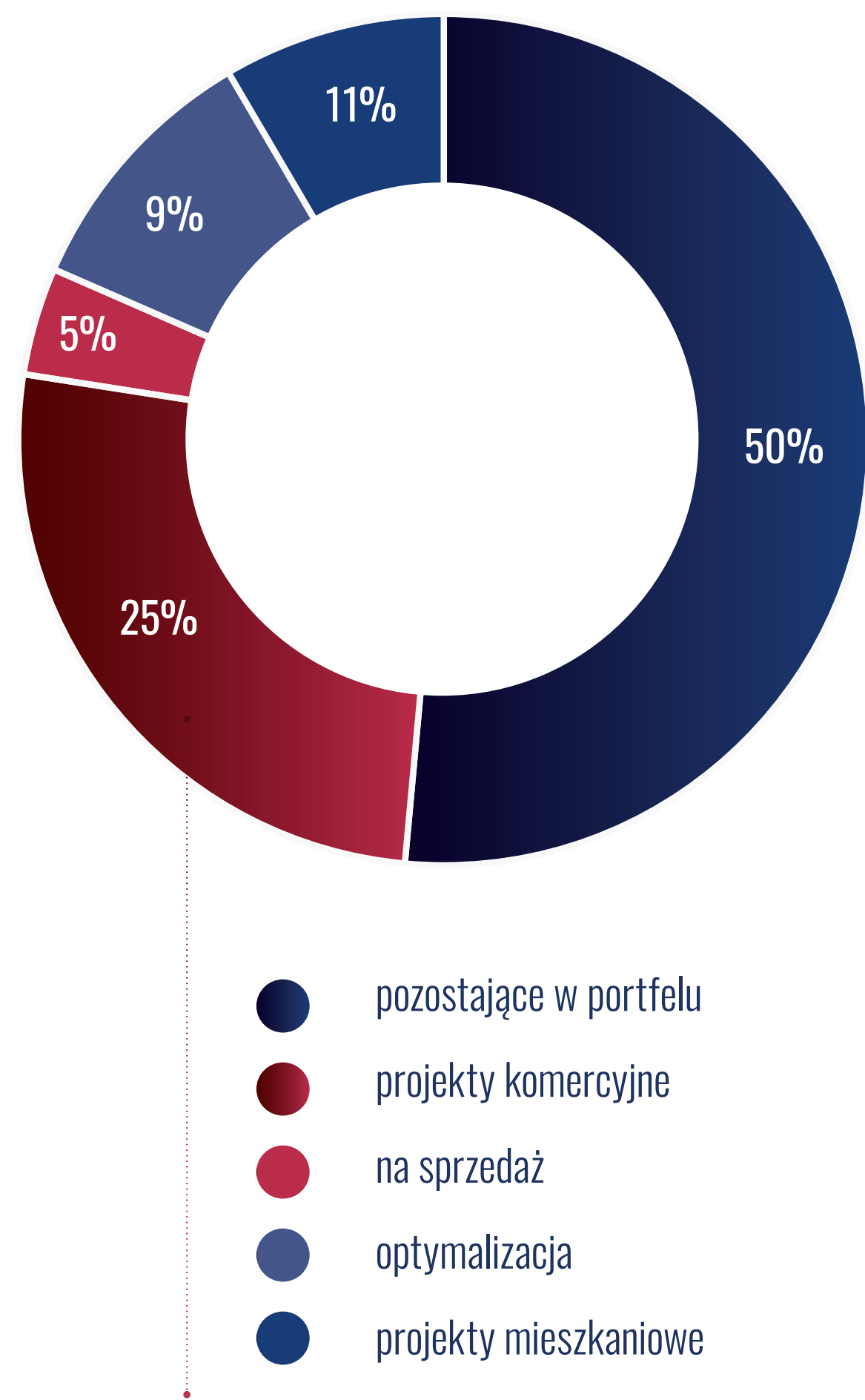


¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2019

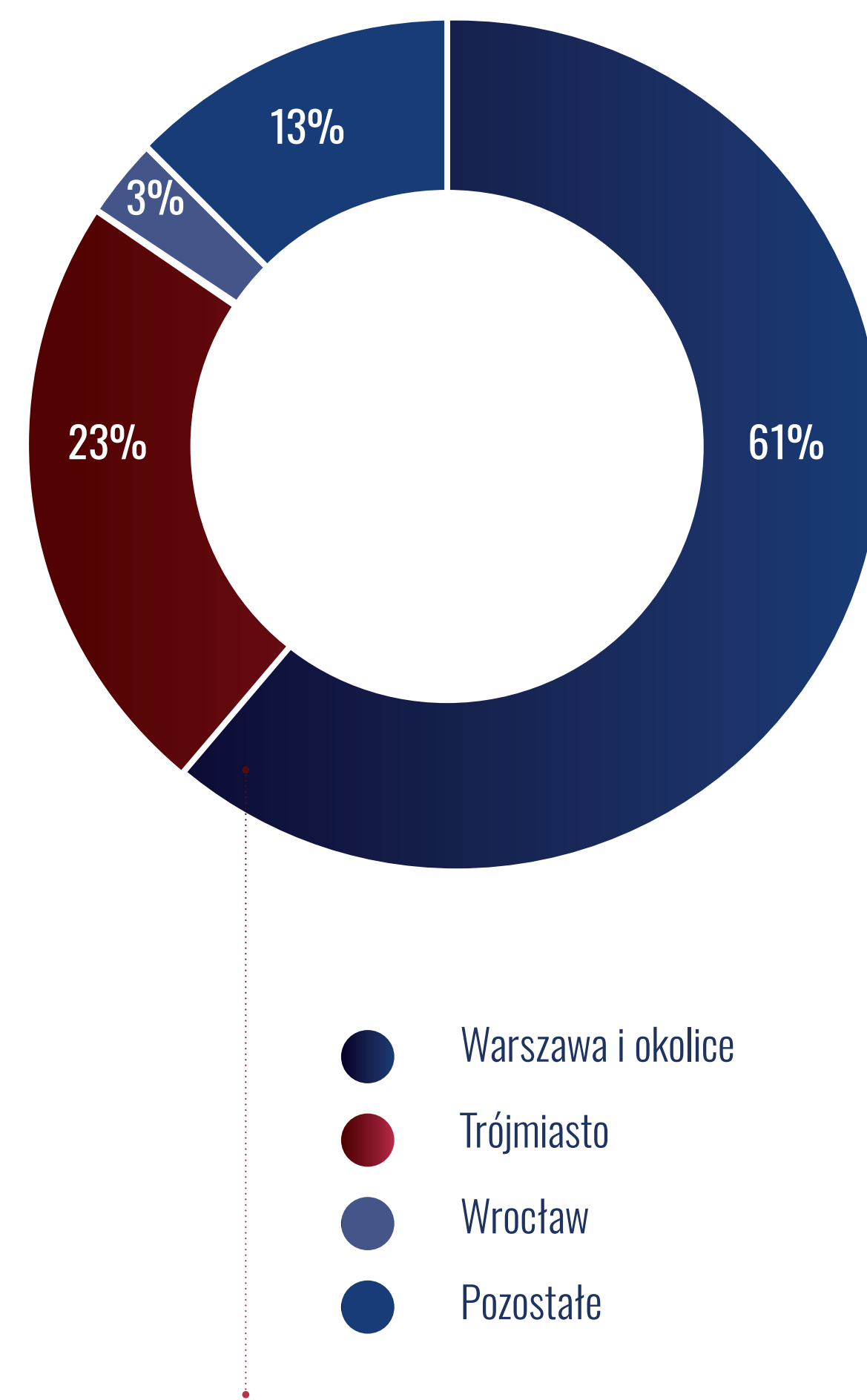
²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza

³⁾ Wyłączono wartość i powierzchnię działek, na których realizowane są przedsięwzięcia w formule JV

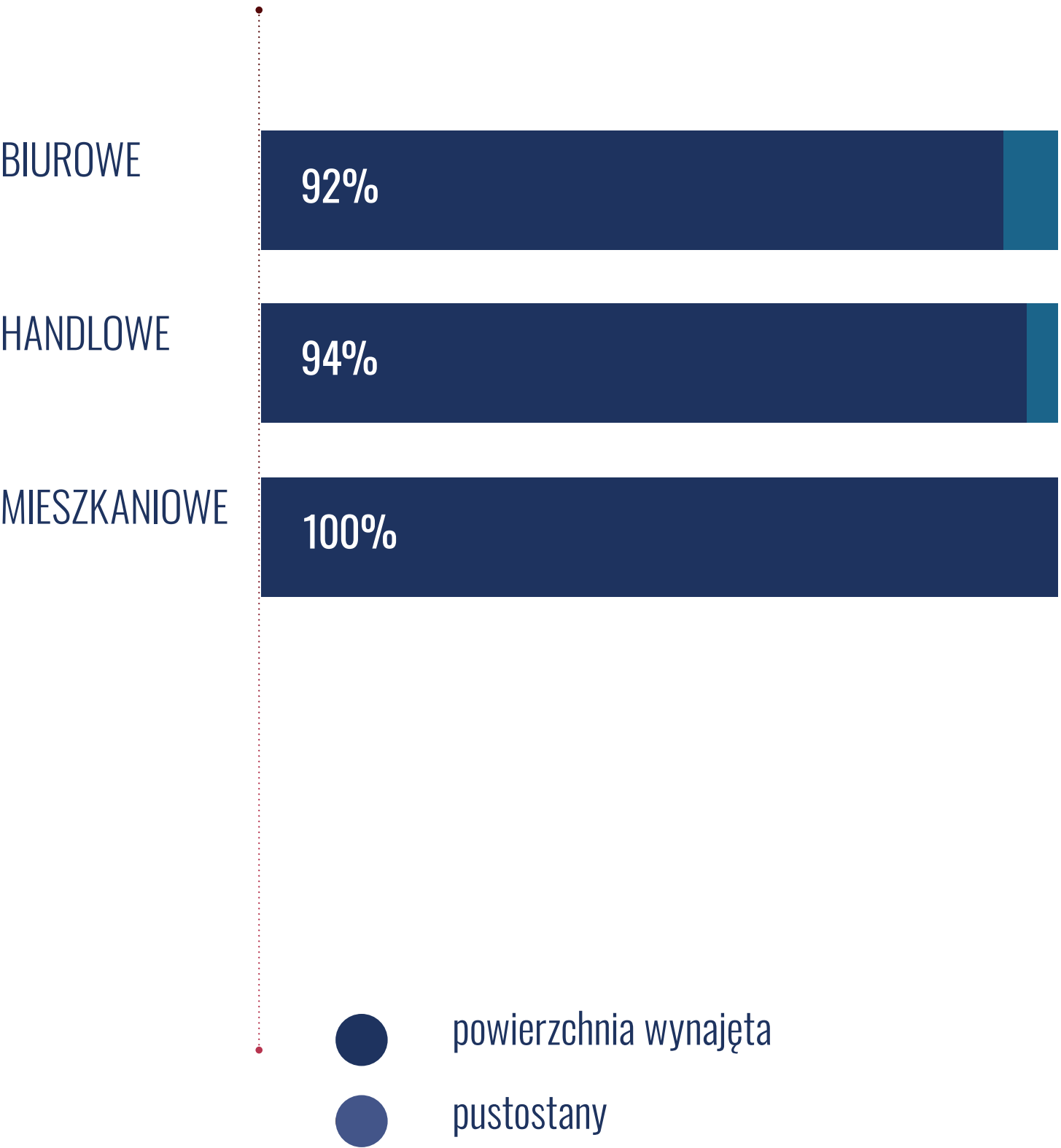
STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI
[% wartości godziwej]



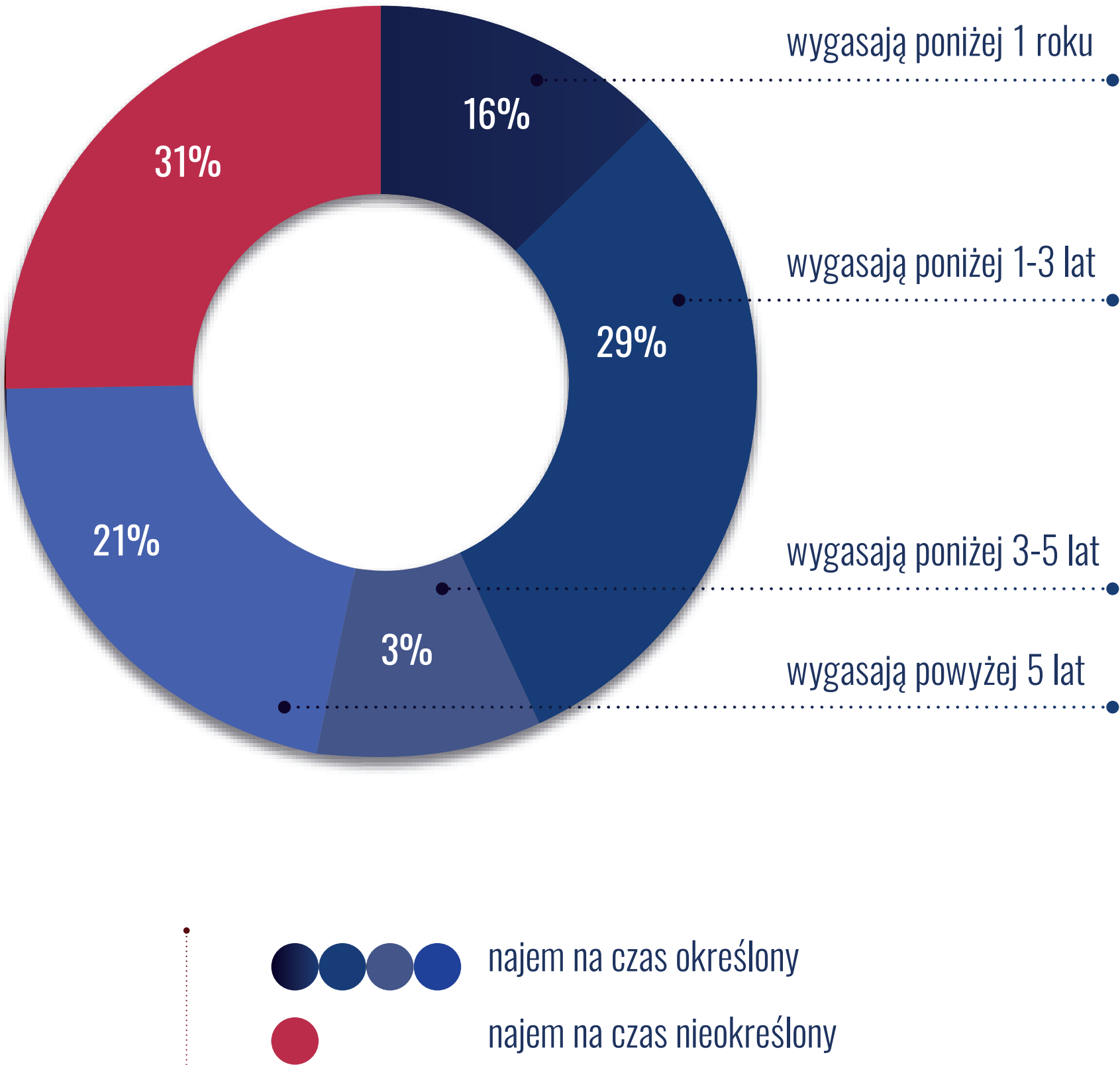
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW:
POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE
[% wartości godziwej]



STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH
W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW
WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]





1. Porozumienie w sprawie włączenia spółek Chemobudowa Kraków oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki do Grupy Kapitałowej PHN



Głównym kierunkiem aktywności gospodarczej Chemobudowy Kraków jest realizowanie inwestycji budowlanych w szerokim spektrum specjalności budowlanych na terenie Polski południowej, a także, w ramach eksportu usług budowlanych, na terenie Niemiec.



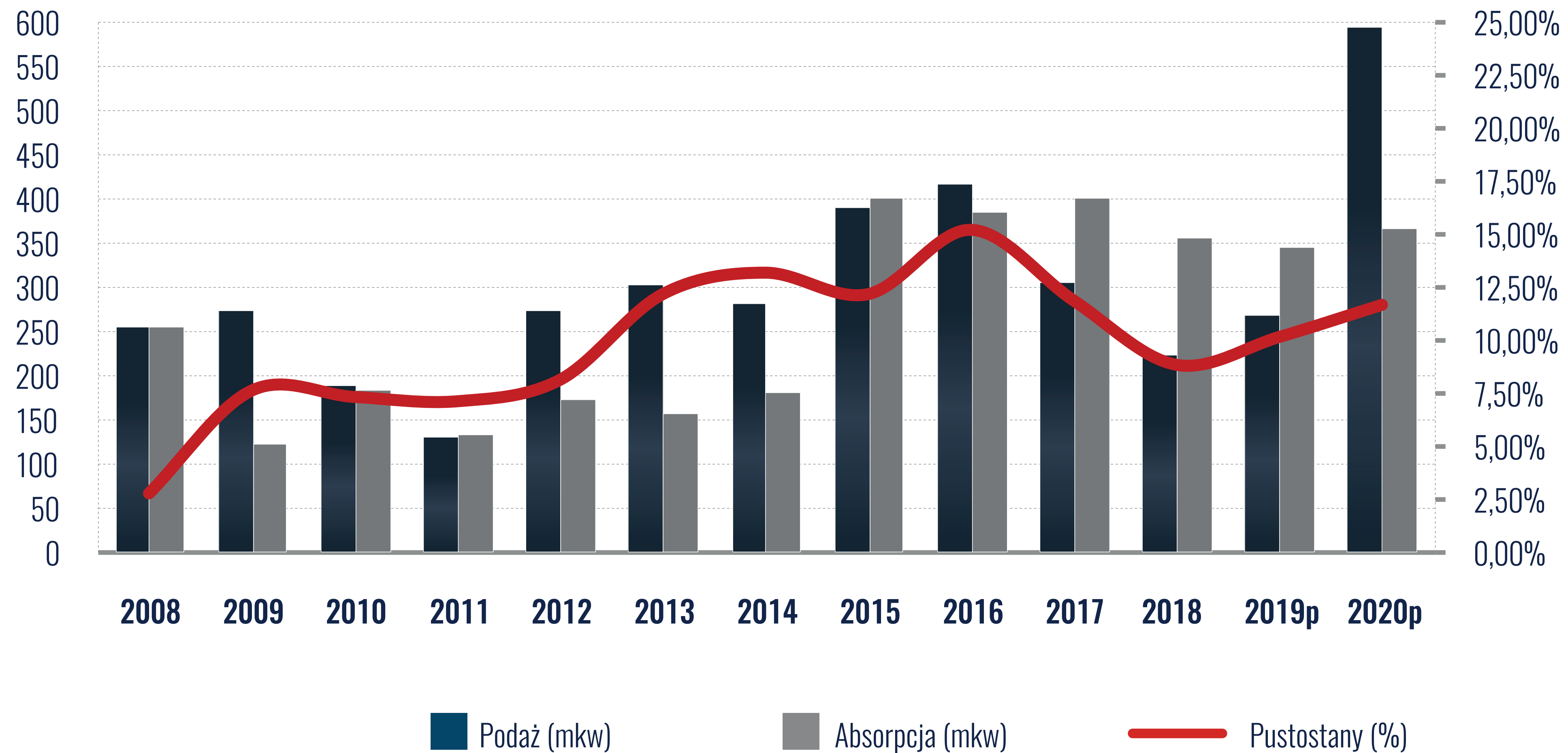
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki wynajmuje powierzchnie biurowe w budynku położonym w centrum Katowic przy Placu Grunwaldzkim 8-10 o powierzchni 17 tys. mkw.

CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]:	5.483	+1,2% kw/kw
W BUDOWIE [mkw.]:	750.000	+6% kw/kw
NOWA PODAŻ [mkw.]:	20.200	-17% r/r
POPYT [mkw.]:	140.100	-44% r/r
PUSTOSTANY [%]:	9,1%	+0,4 p.p kw/kw
CZYNsze PRIME [EUR/mkw./mc.]:	24	b.z. kw/kw

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 1 kwartał 2019

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I KWARTAŁ 2019*

PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE

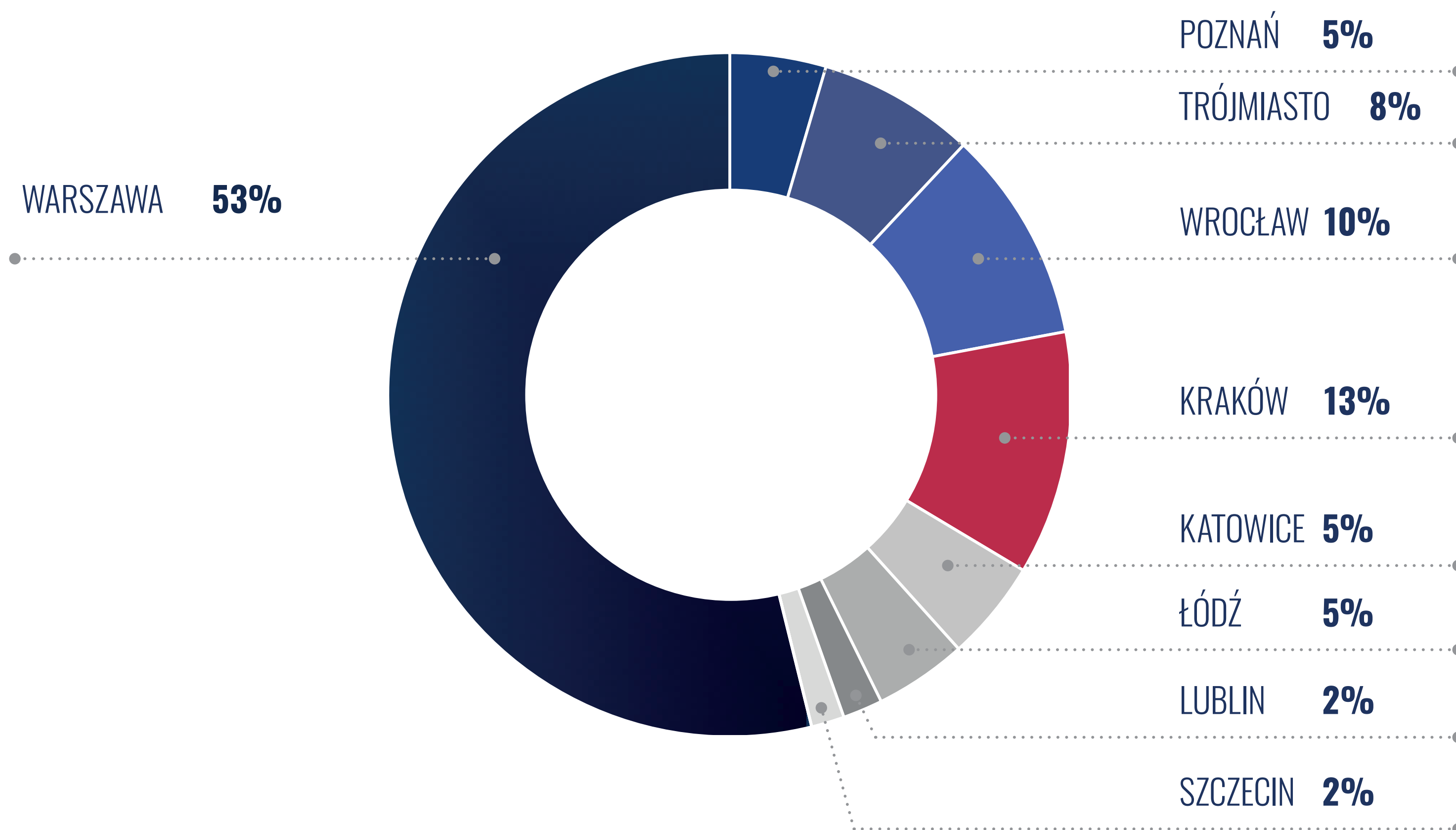


* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 1 kwartał 2019

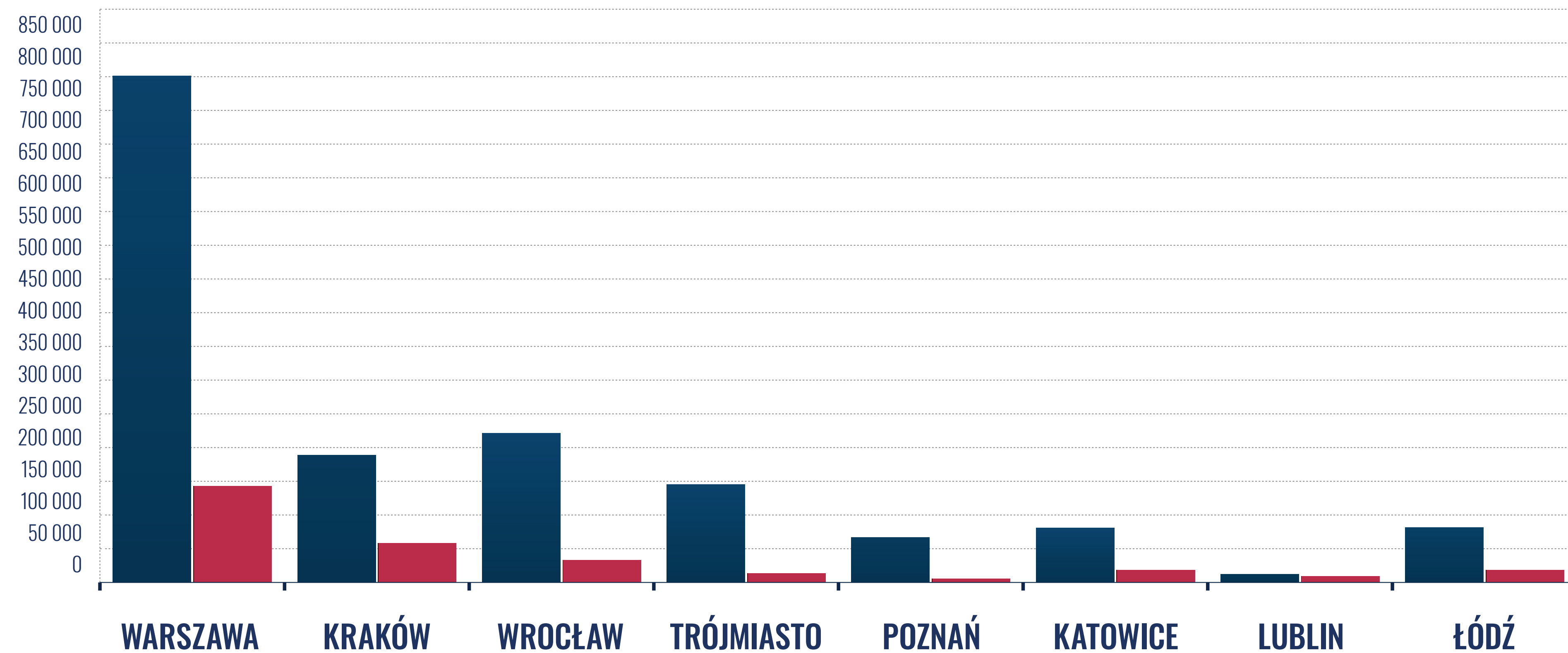
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 483 300	750 000	140 100	20,5-24/11-15
KRAKÓW	1 303 600	184 800	56 100	13,5-15
WROCŁAW	1 065 500	217 200	31 900	13,5-14,7
TRÓJMIASTO	790 000	147 800	9 100	12,75-14
KATOWICE	519 300	71 000	12 100	13,6-14,5
POZNAŃ	525 200	58 900	3 900	13,6-15
ŁÓDŹ	471 200	76 900	15 100	11,5-13,5
SZCZECIN	160 900	47 700	1 500	11,5-14
LUBLIN	194 200	4 500	900	10,5-11,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 1 kwartał 2019



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 1 kwartał 2019



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, 1 kwartał 2019

	1Q 2019	4Q 2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	43,1	43,0	0,2%
Koszty działalności	(18,3)	(23,8)	-23,1%
Wynik brutto ze sprzedaży	24,8	19,2	29,2%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,9)	(9,4)	-5,3%
Wynik netto ze sprzedaży	15,9	9,8	62,2%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,5	7,4	-79,7%
Pozostałe przychody	4,8	1,1	336,4%
Pozostałe koszty	(2,3)	(3,3)	-30,3%
Wynik z działalności operacyjnej	19,9	15,0	32,7%
Amortyzacja	0,4	0,4	0,0%
EBITDA	20,3	15,4	31,8%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,5)	(7,4)	79,7%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,4	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	0,0	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	0,2	0,0%
Skorygowana EBITDA	14,7	8,6	70,9%

	1Q 2019	4Q 2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	41,6	40,5	2,7%
Koszty działalności	(16,8)	(21,5)	-21,9%
Wynik brutto ze sprzedaży	24,8	19,0	30,5%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(7,4)	-18,9%
Wynik netto ze sprzedaży	18,8	11,6	62,1%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,5	7,4	-79,7%
Pozostałe przychody	4,8	1,1	336,4%
Pozostałe koszty	(2,1)	(1,7)	23,5%
Wynik z działalności operacyjnej	23,0	18,4	25,0%
Amortyzacja	0,1	0,0	-
EBITDA	23,1	18,4	25,5%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,5)	(7,4)	-79,7%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,4	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	0,0	-
Skorygowana EBITDA	17,3	11,4	51,8%

	1Q 2019	4Q 2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,5	-
Koszty działalności	0,0	(0,5)	-
Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	0,0	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,7)	(0,6)	16,7%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,7)	(0,6)	-16,7%
Pozostałe przychody	0,0	0,0	-
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,1)	100,0%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,9)	(0,7)	-28,6%
EBITDA	(0,9)	(0,7)	-28,6%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	0,2	0,0%
Skorygowana EBITDA	(0,7)	(0,5)	-40,0%

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	1Q 2019	4Q 2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	1,5	2,0	-25,0%
Koszty działalności	(1,5)	(1,8)	-16,7%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	0,2	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	0,0	(0,1)	-
Wynik netto ze sprzedaży	0,0	0,1	-
Wynik z działalności operacyjnej	0,0	0,1	-
Amortyzacja	0,1	0,1	0,0%
EBITDA	0,1	0,2	-50,0%
Skorygowana EBITDA	0,1	0,2	-50,0%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	1Q 2019	4Q 2018	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,3)	69,2%
Wynik netto ze sprzedaży	(2,2)	(1,3)	-69,2%
Pozostałe przychody	0,0	0,0	-
Pozostałe koszty	(0,0)	(1,5)	-
Wynik z działalności operacyjnej	(2,2)	(2,8)	21,4%
Amortyzacja	0,2	0,3	-33,3%
EBITDA	(2,0)	(2,5)	20,0%
Skorygowana EBITDA	(2,0)	(2,5)	20,0%

• WYNIK WEDŁUG EPRA

	1Q 2019	1Q 2018	Dynamika
Wynik netto segmentu najem	15,9	14,0	13,6%
Wynik netto segmentu najem według EPRA	13,7	11,3	21,2%

• EPRA NAV I EPRA NNAV

	1Q 2019	1Q 2018	Dynamika
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 911,1	1 907,8	0,2%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych w rzeczowych aktywach trwałych do wartości godziwej	5,4	3,7	45,9%
Wartość godziwa instrumentów finansowych	(0,3)	0,6	-
Podatek odroczoney	25,3	20,8	21,6%
EPRA NAV	1 941,5	1 932,9	0,4%
Wartość godziwa instrumentów finansowych	0,3	(0,6)	-
Wartość godziwa zadłużenia	0,0	(0,1)	-
Podatek odroczoney	(25,3)	(20,8)	21,6%
EPRA NNAV	1 919,0	1 907,9	0,6%