



WYNIKI FINANSOWE

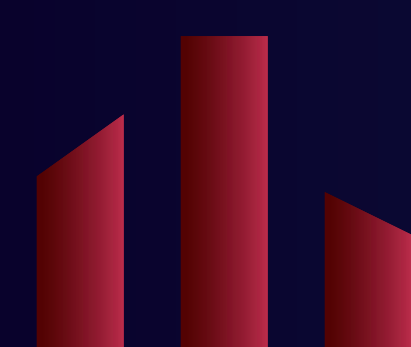
GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I PÓŁROCZE 2019

PREZENTACJA WYNIKOWA
WARSZAWA, 12 WRZEŚNIA 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. Zakup dwóch nowoczesnych biurowców w kompleksie WILANÓW OFFICE PARK

WILANÓW OFFICE PARK:

- Transakcja nabycia dwóch biurowców od Grupy Polnord
- Lokalizacja: Branickiego 15 i 17, Warszawa
- Wysoki standard powierzchni - certyfikacja nowoczesnymi standardami ekologicznymi
- Główni najemcy: NewWork, Polnord, Triumph oraz Levi Strauss

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 17.578 mkw. (łącznie GLA dla dwóch budynków)
- Ilość podziemnych miejsc parkingowych: 352
- Rok budowy: 2011/2012
- Wartość transakcji: 30,8 mln EUR





2. Rozpoczęcie budowy SKYSAWA

SKYSAWA:

- Nowoczesny kompleks biurowo-handlowy
- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (bezpośredni dostęp do stacji II linii metra)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Outstanding
- Generalny wykonawca: konsorcjum spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 39.800 mkw. (budynek A ok. 11.500 mkw. i budynek B ok. 28.300 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 3Q 2021 (I etap) / 3Q 2022 (II etap)
- Koszty projektu: 646,4 mln PLN (oba etapy)





3. Prawomocne pozwolenie na budowę inwestycji biurowej INTRACO PRIME

INTRACO PRIME:

- Nowoczesny biurowiec w bezpośrednim sąsiedztwie INTRACO
- Lokalizacja: ul. Stawki 2 w Warszawie
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good
- Generalny wykonawca: postępowanie w trakcie

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 14.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2019
- Termin zakończenia: 4Q 2021
- Koszty projektu: 153 mln PLN





4. Prawomocne pozwolenie na budowę osiedla MŁODA BIAŁOŁĘKA

OSIEDLE MŁODA BIAŁOŁĘKA:

- Nowoczesny wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi w parterze
- Lokalizacja: ul. Geodezyjnej tuż przy Trasie Toruńskiej (S8)
- Prawomocne pozwolenie na budowę trzech etapów osiedla
- Generalny wykonawca: przygotowanie do ogłoszenia postępowania

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 9.700 mkw. (174 mieszkania)
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2020
- Termin zakończenia budowy: 4Q 2021
- Koszty projektu: 61 mln PLN





5. Oficjalne otwarcie MARINY YACHT PARK w Gdyni

MARINA YACHT PARK:

- Najnowocześniejszy port żeglarski nad polskim Bałtykiem
- Lokalizacja: Basen Prezydenta w obrębie Portu Morskiego Gdynia
- 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu
- Wysokie standardy ekologiczne

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Powierzchnia: 10.100 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2018
- Termin zakończenia budowy: 2Q 2019
- Koszty projektu: 14 mln PLN





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

YACHT PARK



71

umowy deweloperskie

11

umowy rezerwacyjne

88% apartamentów wystawionych obecnie na sprzedaż

VIS À VIS WOLA I



210

umowy deweloperskie

3

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II



156

umowy deweloperskie

16

umowy rezerwacyjne

68% mieszkań dostępnych w II etapie



1. Dywidenda dla akcjonariuszy PHN za rok 2018

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Dywidenda na 1 akcję [PLN]: 0,41
- Łączna wysokość dywidendy [mln PLN]: 19,2
- Stopa dywidendy [%]: 2,1
- Procent zysku netto [%]: 60,57
- Dzień ustalenia prawa do dywidendy: 16.08.2019
- Dzień wypłaty dywidendy: 30.08.2019





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



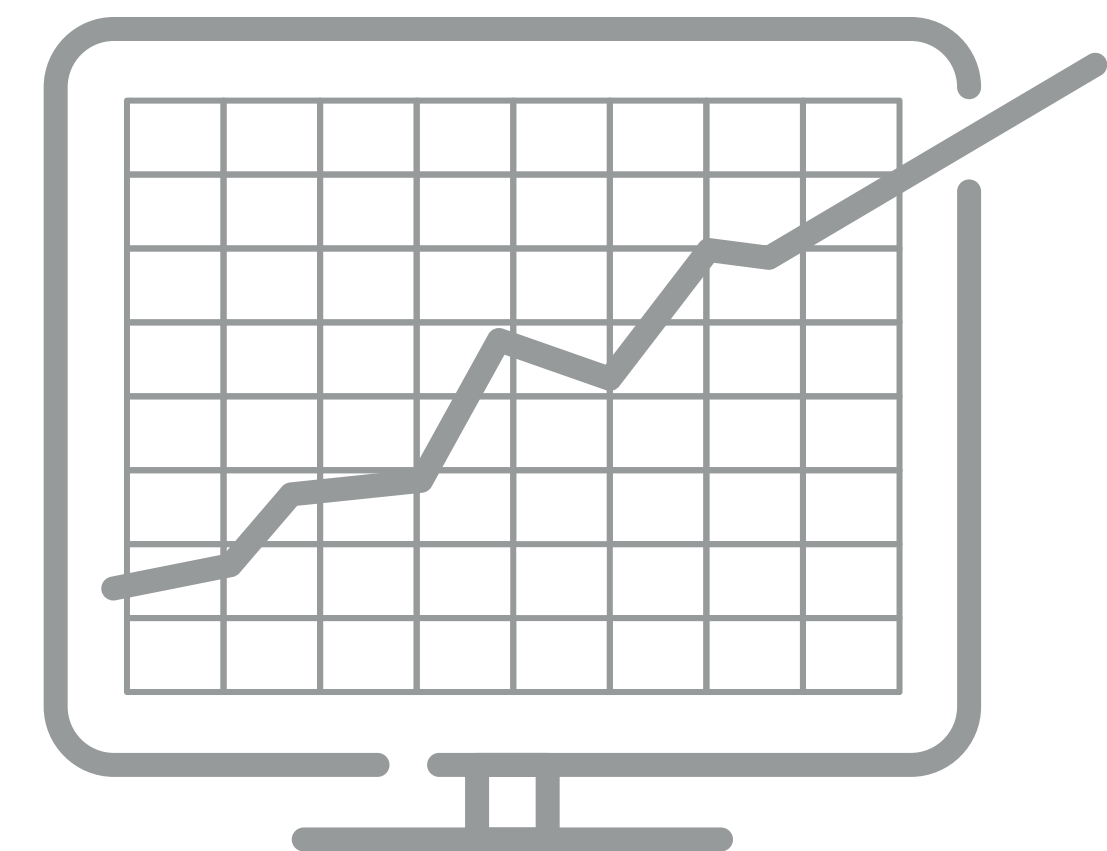


3. Emisja 4-letnich obligacji PHN o wartości 160 mln PLN

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Pierwsza emisja obligacji serii A w ramach ustanowionego przez PHN w kwietniu programu emisji
- Wartość emisji pierwszej serii: 160 mln PLN
- Wartość nominalna każdej akcji: 1.000 PLN
- Rodzaj: senioralne (niepodporządkowane) obligacje na okaziciela
- Okres zapadalności pierwszej serii: 4 lata
- Oprocentowanie: WIBOR 6M + marża odsetkowa w wysokości 2,4%
- 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.

Debiut obligacji serii A na rynku Catalyst w dniu 29 sierpnia 2019 r.





PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

4,9 % ▲

1H 2019: **82,1**
1H 2018: **78,2**



ZYSK Z NAJMU

[mln pln]:

14,7 %

1H 2019: **49,0**
1H 2018: **42,7**



POZOSTAŁE PRZYCHODY

[mln pln]:

171,9 % ▲

1H 2019: **8,7**
1H 2018: **3,2**

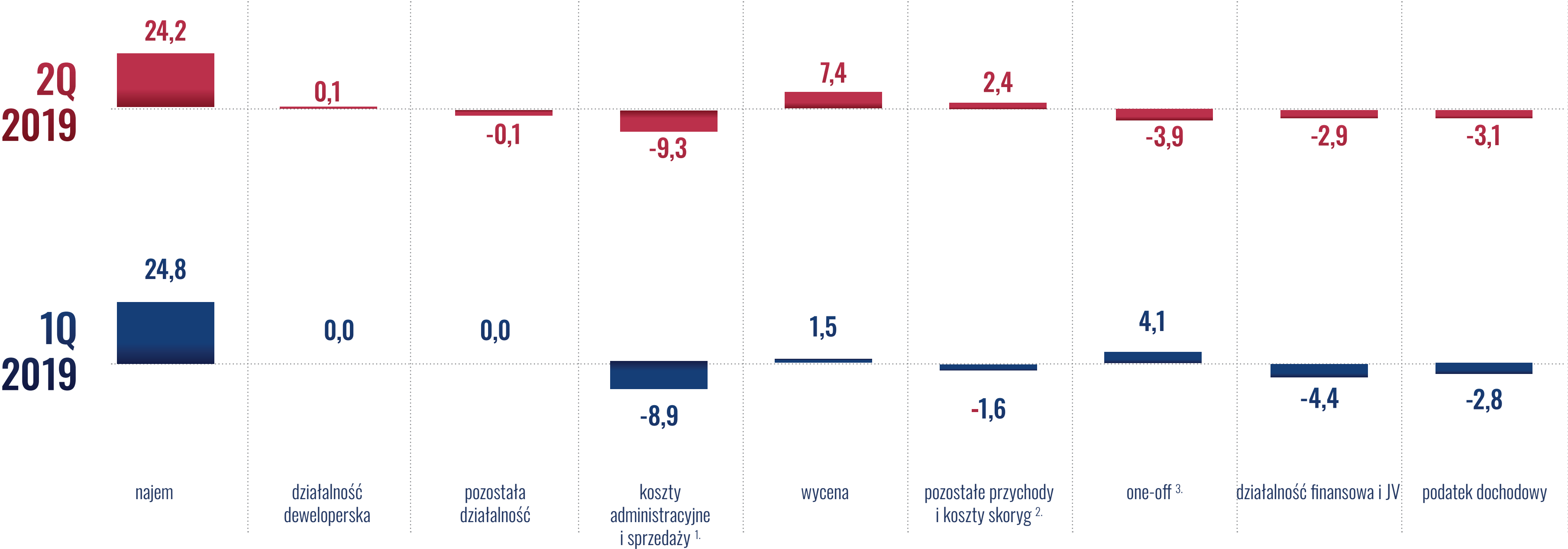


SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

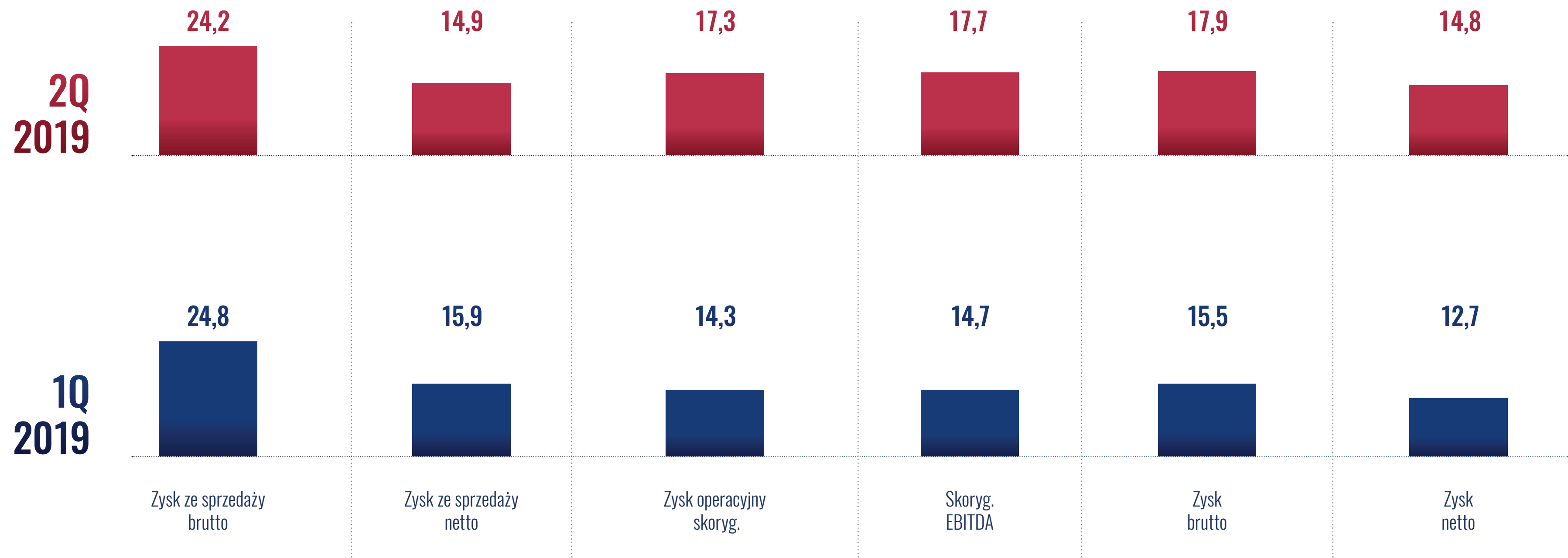
13,7 % ▲

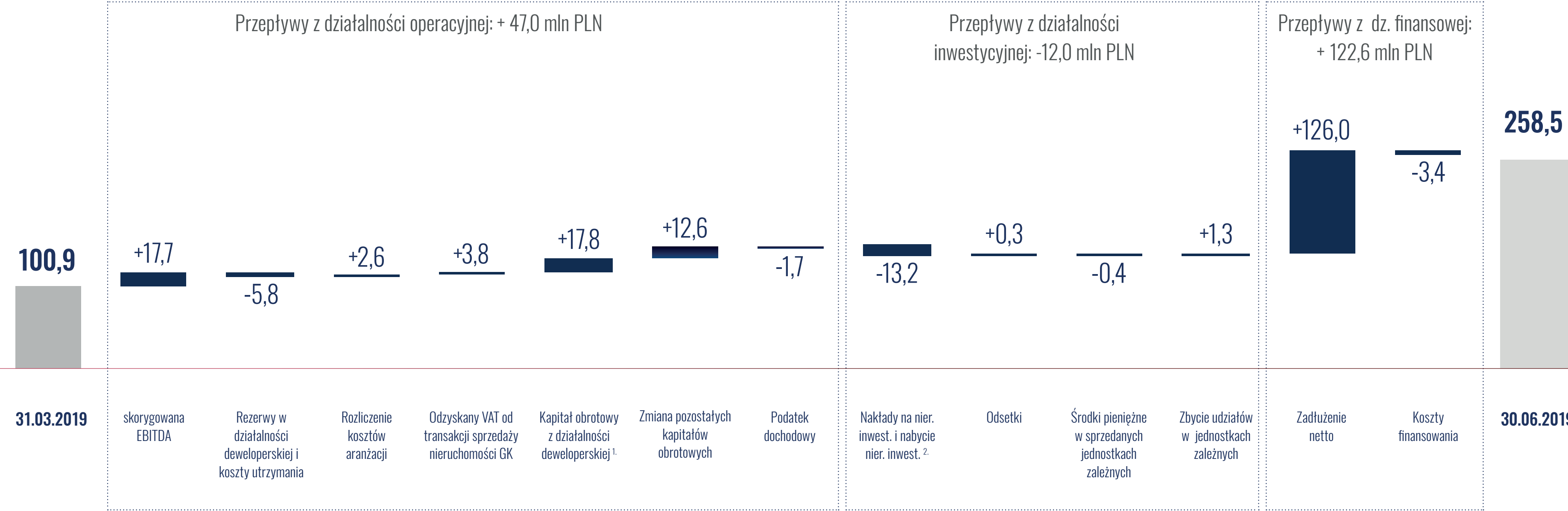
1H 2019: **32,4**
1H 2018: **28,5**



- Niższy wynik z najmu głównie z uwagi na sezonowy spadek przychodów ze sprzedaży energii elektrycznej w porcie rybackim oraz wyjście najemcy przy niższych kosztach mediów w związku z sezonowością,
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej z uwagi na rozpoznanie przychodów z tytułu zmian lokatorskich w inwestycjach deweloperskich,
- Niższy wynik z pozostałej działalności w związku z niższymi przychodami z działalności hotelowej oraz ujemnym wynikiem z działalności Mariny Jachtowej w fazie rozruchu projektu,
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych z uwagi na wyższe koszty pośrednictwa przy sprzedaży mieszkań oraz wyższe koszty reklamy,
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie realizacji projektów inwestycyjnych,
- Wyższy poziom skorygowanych pozostałych przychodów i kosztów netto,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 2Q to utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-3,9 mln PLN), 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),
- Wyższy wynik z działalności finansowej i JV z uwagi na wyższy udział w zyskach jednostki współzależnej, częściowo skompensowany wyższymi kosztami netto z tytułu wyceny instrumentów finansowych oraz niższymi przychodami z tytułu różnic kursowych.

1. koszty administracyjne (2Q: 8,0 mln PLN, 1Q: 7,9 mln PLN) i koszty sprzedaży (2Q: 1,3 mln PLN, 1Q: 1,0 mln PLN)
2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (2Q: 3,9 mln PLN, 1Q: 0,2 mln PLN), uregulowanie statusu prawnego nieruchomości (2Q: 0,0 mln PLN; 1Q: -4,3 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

Wzrost środków pieniężnych o 157,6 mln PLN (156,2%).

Pozytywny wpływ:

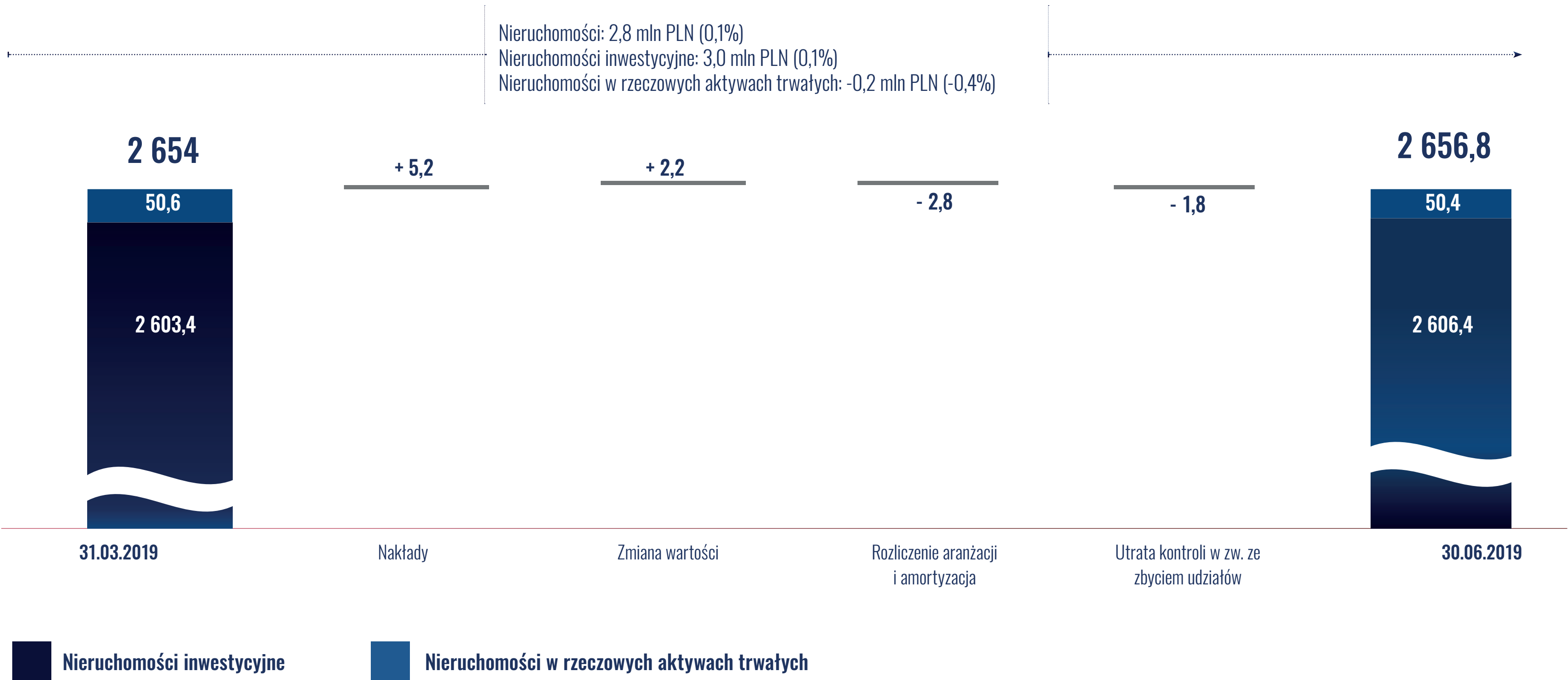
- wyników operacyjnych mierzonych skorygowaną EBITDA (17,7 mln PLN),
- rozliczenia kosztów aranżacji nieruchomości (2,6 mln PLN),
- zwrotu podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości w Grupie Kapitałowej (3,8 mln PLN),
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłacanych przez klientów oraz wzrostu zobowiązań (17,8 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (12,6 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,3 mln PLN),
- wpływów ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych (1,3 mln PLN),
- zmiany salda zadłużenia netto wynikającego z emisji obligacji (160,0 mln PLN), częściowo skompensowanego spłatą kredytów bankowych (-34,0 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- korekty skorygowanej EBITDA o koszty rezerw w działalności deweloperskiej oraz koszty finansowania (-5,8 mln PLN)
- zapłaconego podatku dochodowego (-1,7 mln PLN),
- wydatków na nieruchomości inwestycyjne (-9,1 mln PLN), rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne (-4,1 mln PLN),
- środków pieniężnych posiadanych przez sprzedane jednostki zależne (-0,4 mln PLN),
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zastosowaniem MSSF 16 (-3,4 mln PLN).



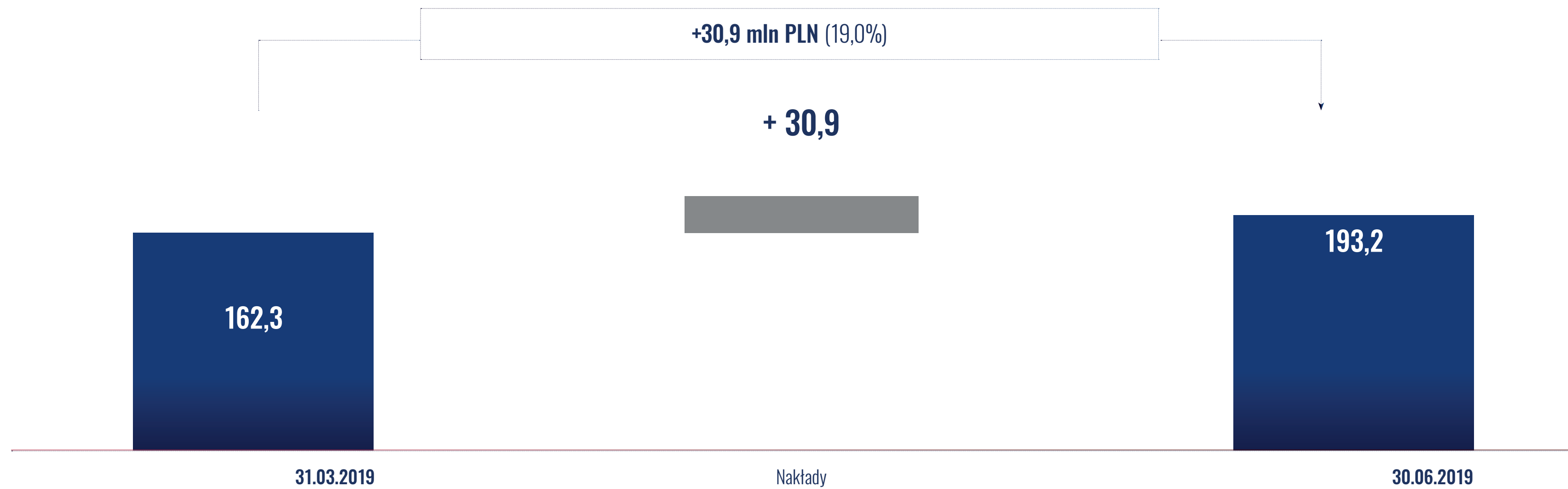
• Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 2,1 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 3,1 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych.
- 2,2 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie realizacji projektów inwestycyjnych.
- -2,6 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -1,8 mln PLN w związku z utratą kontroli w wyniku sprzedaży udziałów w jednostce zależnej.



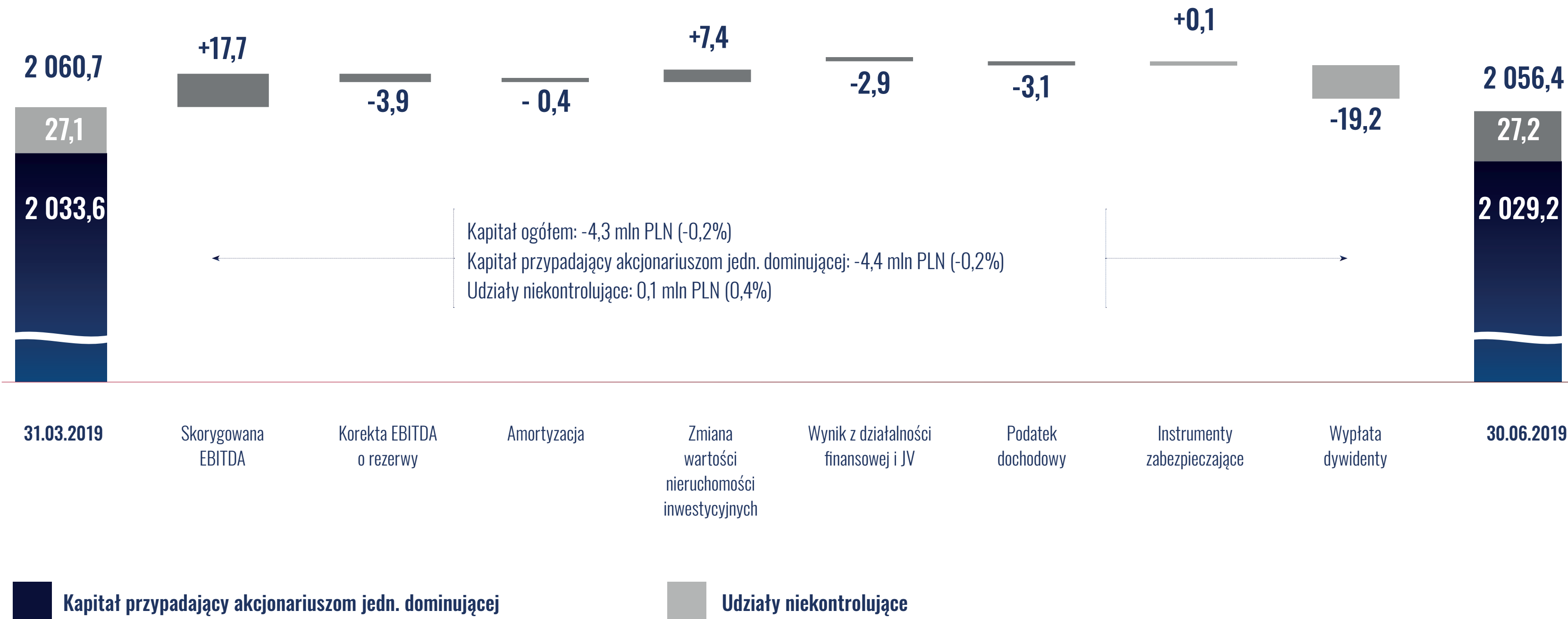
- Zapasy deweloperskie



- 30,9 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park.



Kapitał własny



- Zmniejszenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypłaty dywidendy (-19,2 mln PLN), częściowo skompensowane wypracowaniem zysku netto (14,7 mln PLN) oraz wyceną instrumentów zabezpieczających (0,1 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w wyniku wypracowania zysku netto (0,1 mln PLN).



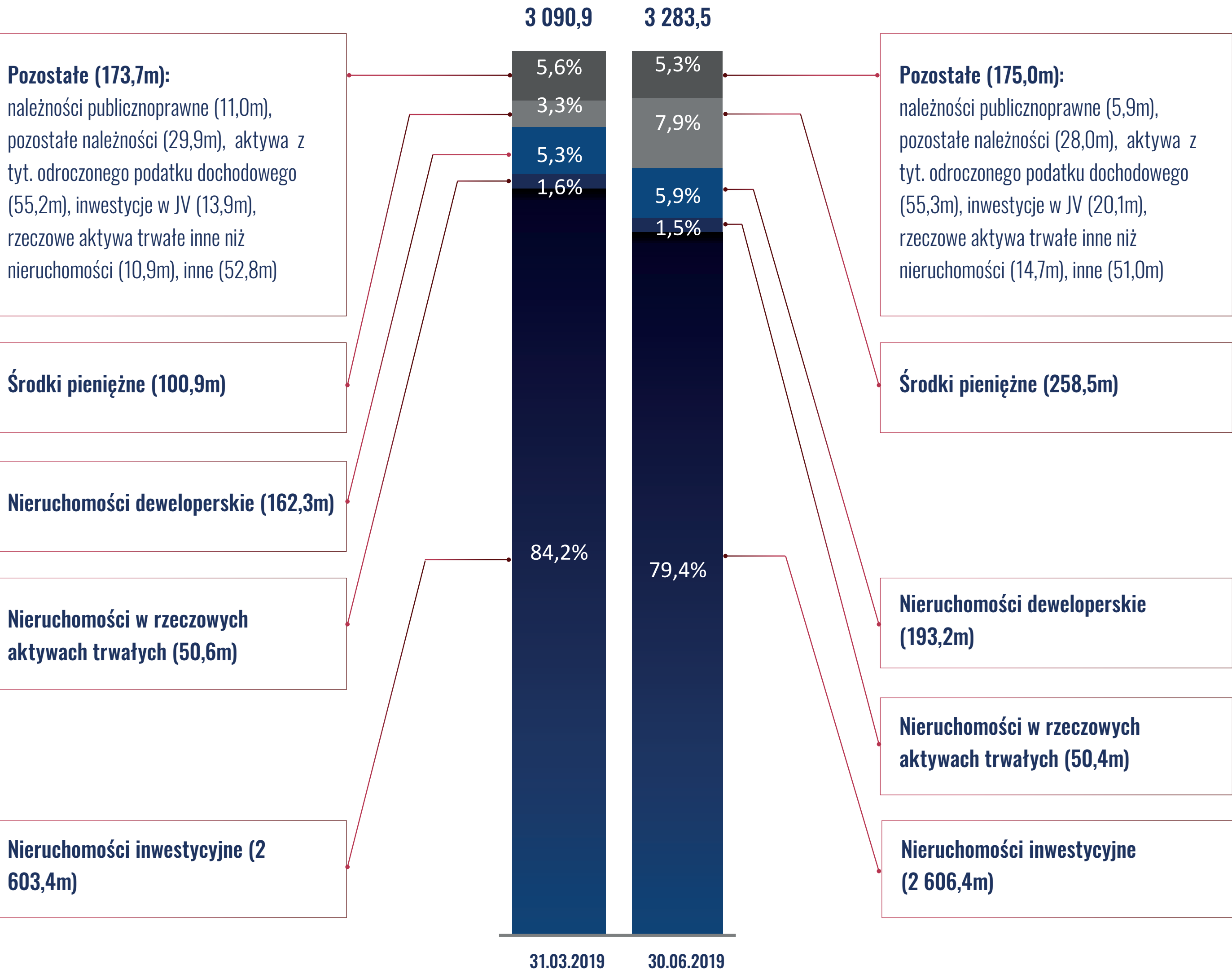
- Zadłużenie i LTV



- Zadłużenie z tytułu kredytów (485,7 mln PLN) związanych z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz obligacji (160,5 mln PLN), w tym 63,9% w EUR (412,9 mln PLN) i 36,1% w PLN (233,3 mln PLN).
- Wzrost zadłużenia o 121,5 mln PLN w efekcie emisji obligacji (160,0 mln PLN) i naliczonych a niespłaconych odsetek (0,3 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanymi spłatami (-34,0 mln PLN) i wyceną kredytów w walutach obcych (-4,9 mln PLN).
- wzrost wskaźnika LTV do poziomu 25,4% głównie w wyniku emisji obligacji



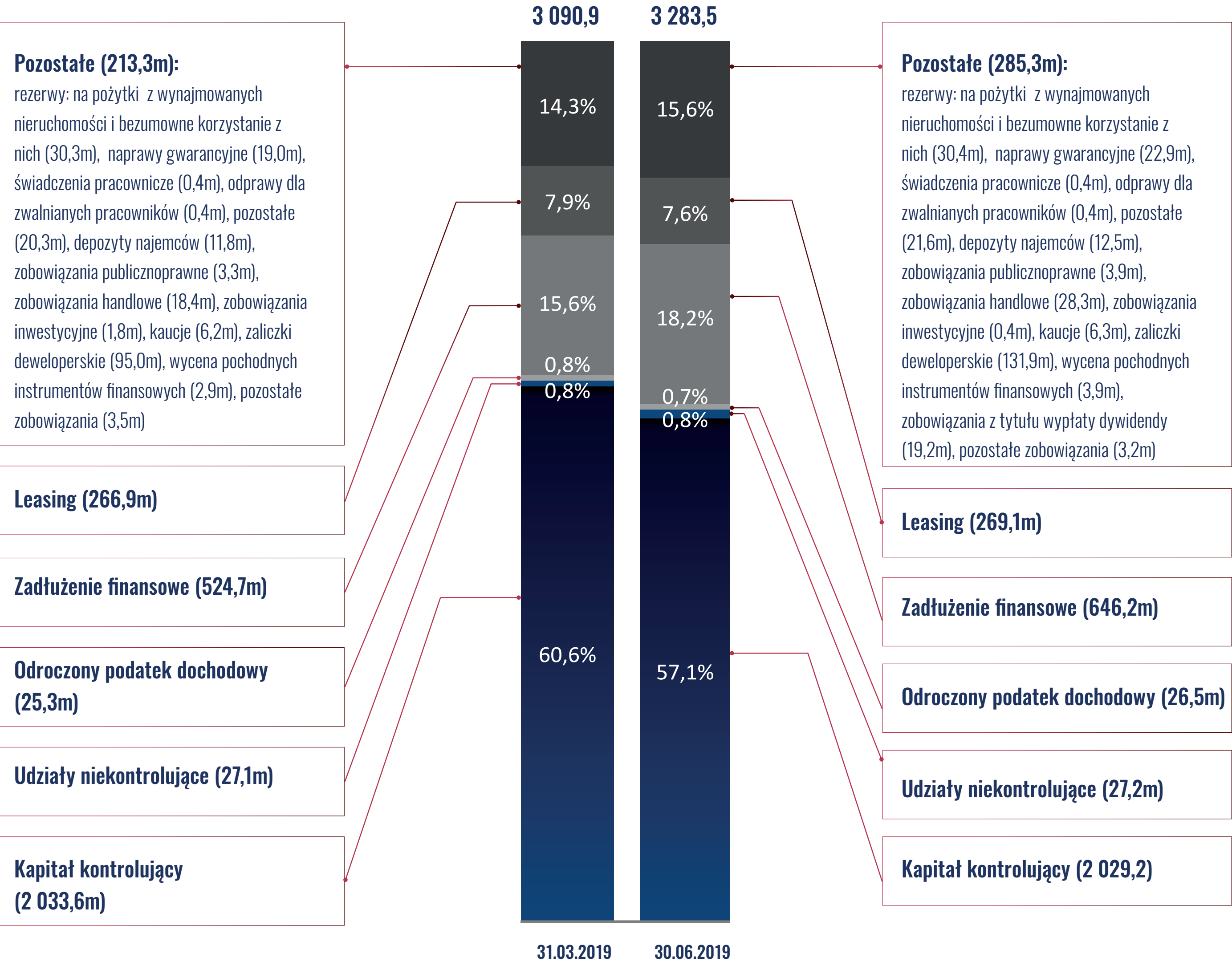
Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 33,7 mln PLN w efekcie wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (2,2 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (5,2 mln PLN) i deweloperskie (30,9 mln PLN), częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,6 mln PLN) i amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,2 mln PLN), utratą kontroli w związku ze sprzedażą udziałów w jednostce zależnej (-1,8 mln PLN)



Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park),
- Wzrost zadłużenia o 121,5 mln PLN do poziomu 19,7% aktywów w efekcie emisji obligacji (160,0 mln PLN) i naliczonych a niespłaconych odsetek (0,3 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanymi spłatami (-34,0 mln PLN) i wyceną kredytów w walutach obcych (-4,9 mln PLN).

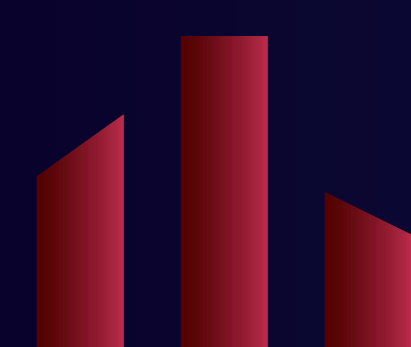


DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



	LP.	NAZWA PROJEKTU	FUNKCJA	PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ)	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	ZAKOŃCZENIE BUDOWY	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN]
MIESZKANIA	1.	VIS À VIS WOLA I	Kompleks mieszkaniowy	12 159 (213)	2017	2019	84,3
	2.	VIS À VIS WOLA II	Kompleks mieszkaniowy	13 063 (253)	2018	2020	95
	3.	YACHT PARK	Kompleks apartamentów	9 587 (135)	2017	2020	142
	4.	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Kompleks mieszkaniowy	9 819 (174)	2020	2021	61
	5.	RETKINIA I	Kompleks mieszkaniowy	8 635 (166)	2020	2021	40
	6.	ZIELONY MIŁOSTÓW (I ETAP)	Kompleks mieszkaniowy	9 058 (172)	2020	2022	42
BIURA	7.	SKYSAWA I	Biurowiec klasy A	11 509	2019	2021	646,4
	8.	SKYSAWA II (WIEŻA)	Biurowiec wysokościowy klasy A	28 305	2019	2022	
	9.	INTRACO PRIME	Biurowiec klasy A	13 600	2019	2021	153
	10.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	27 000	2019	2023	230
	11.	AL. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Biurowiec klasy A	15 400	2019	2021	124
MAGAZYNY	12.	HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW	Kompleks magazynowy w 4 etapach	55 000	2017	2019	144,3
	13.	ŚWIEBODZIN	Kompleks magazynowy	10 450	2019	2019	21,5
HOTELE	14.	MOXY AL.WILANOWSKA 372	Kompleks hotelowy	15 400	2020	2022	180
INWESTOR ZASTĘPCZY	15.	MOXY POZNAŃ	Kompleks hotelowy	n/a	2018	2019	nie dotyczy
	16.	TOTALIZATOR SPORTOWY	Biurowiec klasy A	17 000	2021	2023	nie dotyczy

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 265,1 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 31
 NOI 1H 2019: 40,1 mln PLN (YIELD²⁾: 6,5%)
 GLA: 164 786 mkw. ; GRUNT: 84 530 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,1%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,9%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 920,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 49
 NOI 1H 2019: -1,46 MLN PLN (YIELD²⁾: -0,3%)
 GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 440 527 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 18 (69,2%)
MIESZKANIOWE 31 (30,8%)

OPTYMALIZACJA

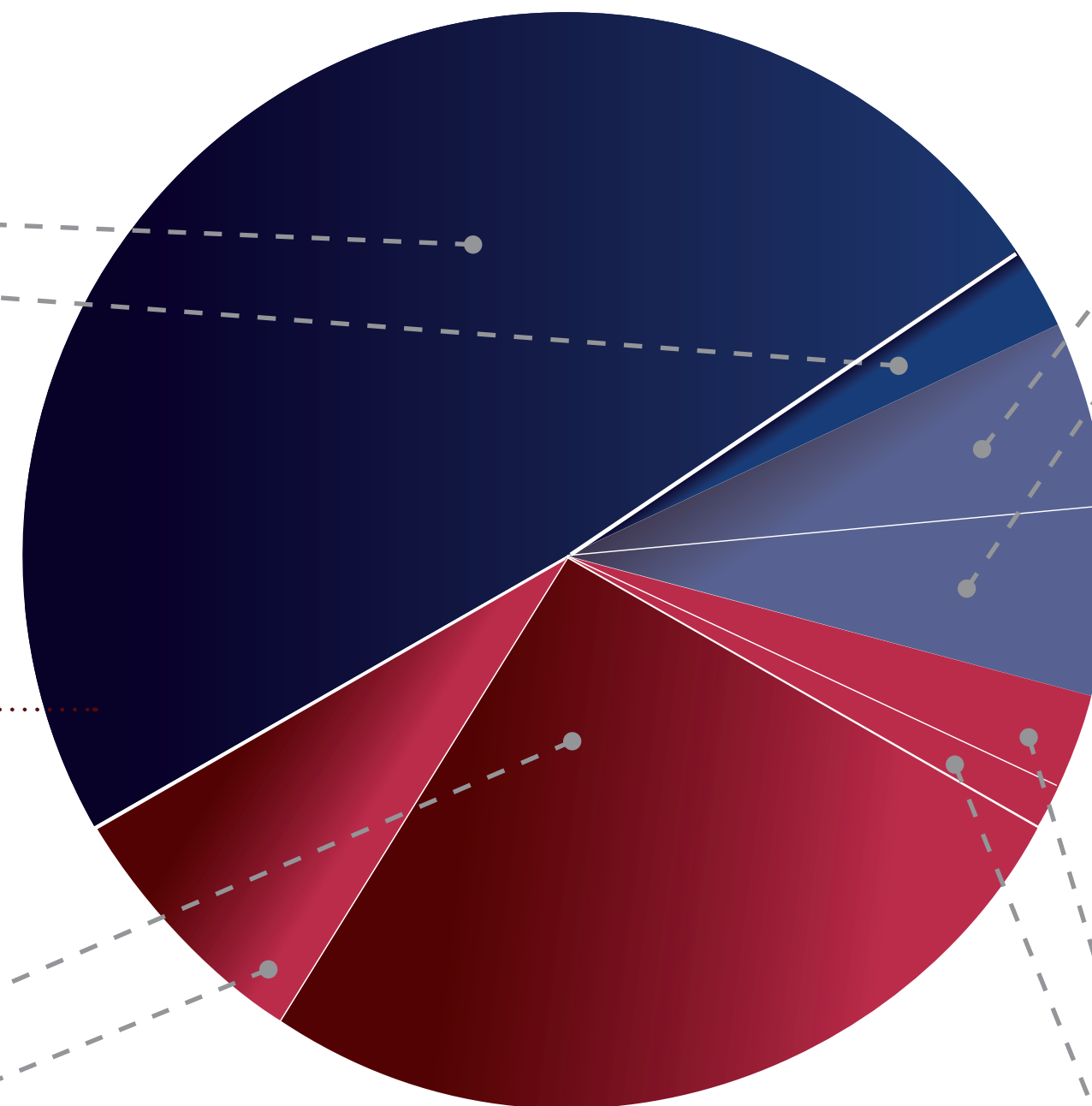
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 232,7 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 28
 NOI 1H 2019: 1,81 mln PLN (YIELD²⁾: 1,6%)
 GLA: 31 031 mkw. ; GRUNT: 2 126 098 mkw.

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

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 124,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI 1H 2019: 1,15 mln PLN (YIELD²⁾: 1,9%)
 GLA: 17 473 mkw. ; GRUNT: 892 307 mkw.

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



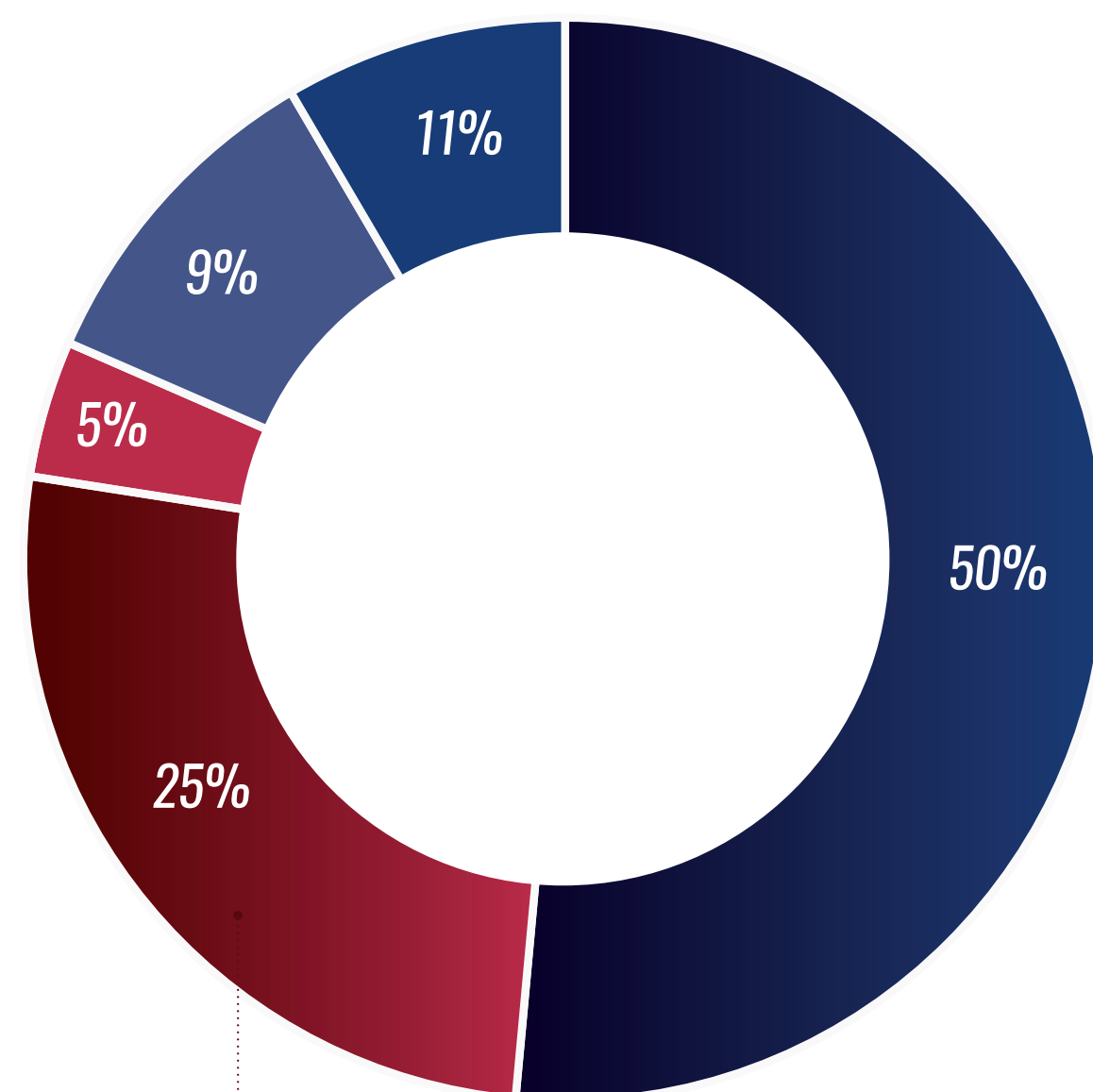
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2019

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

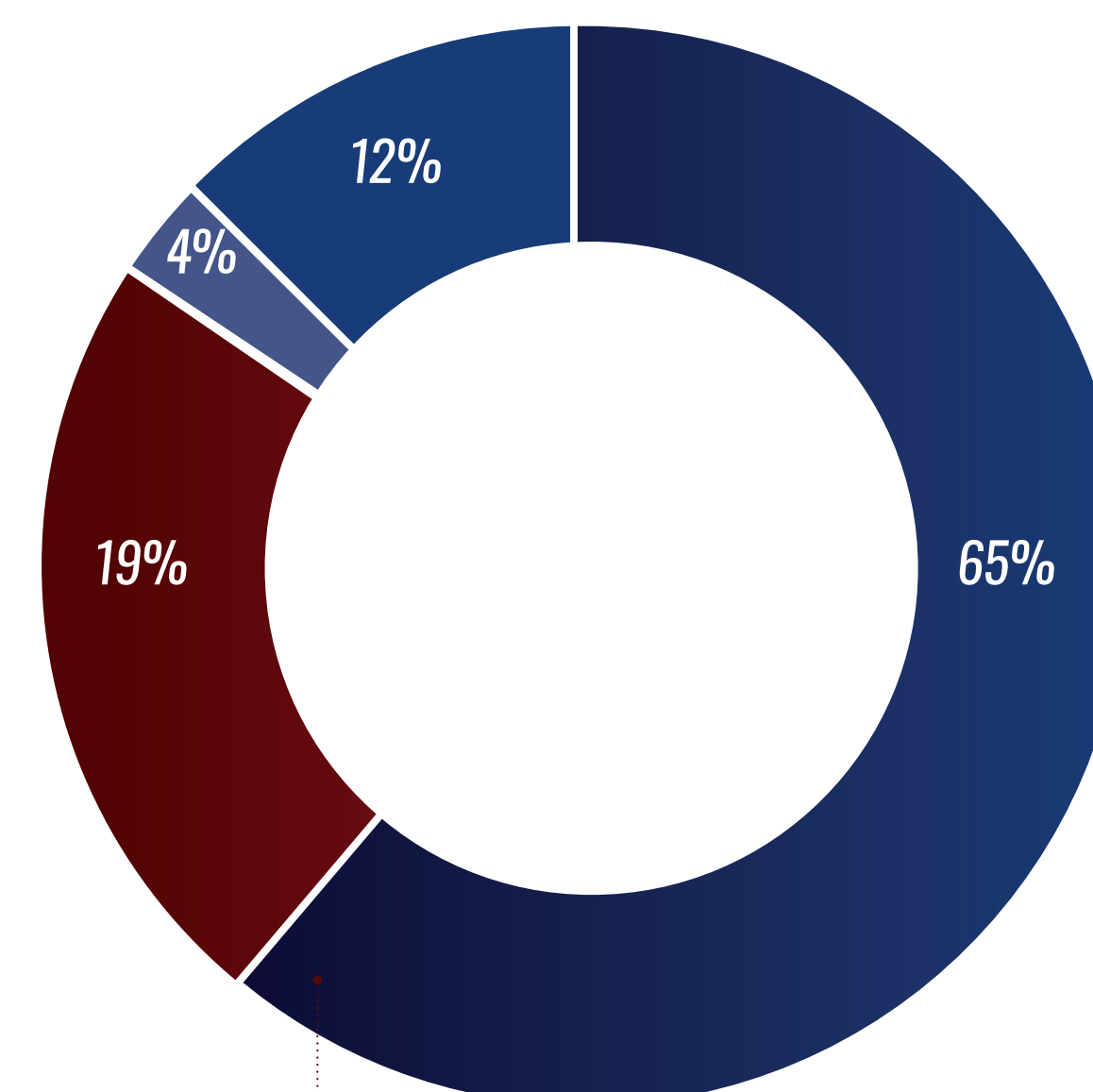
[% wartości godziwej]



- pozostające w portfelu
- projekty komercyjne
- na sprzedaż
- optymalizacja
- projekty mieszkaniowe

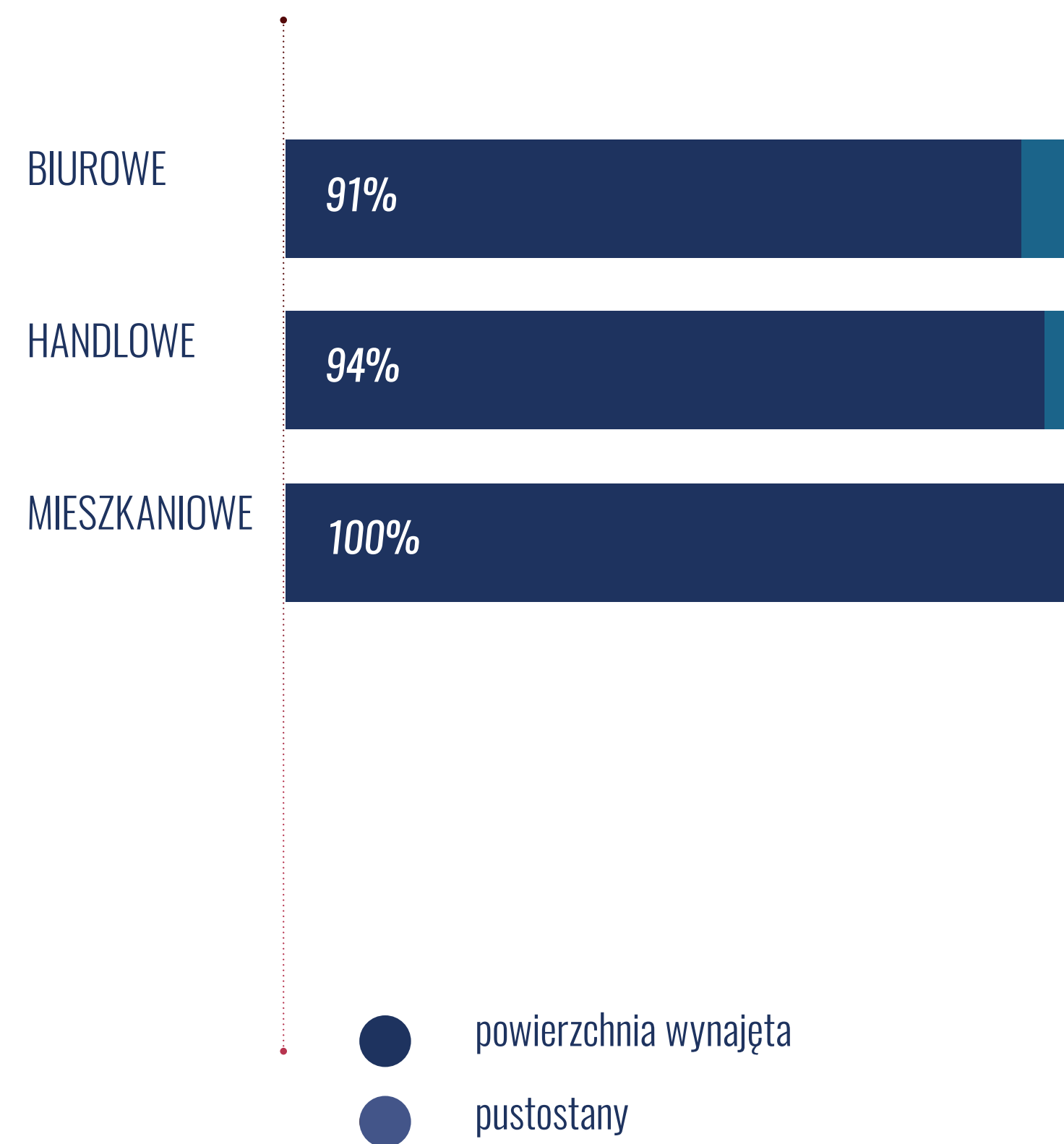
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

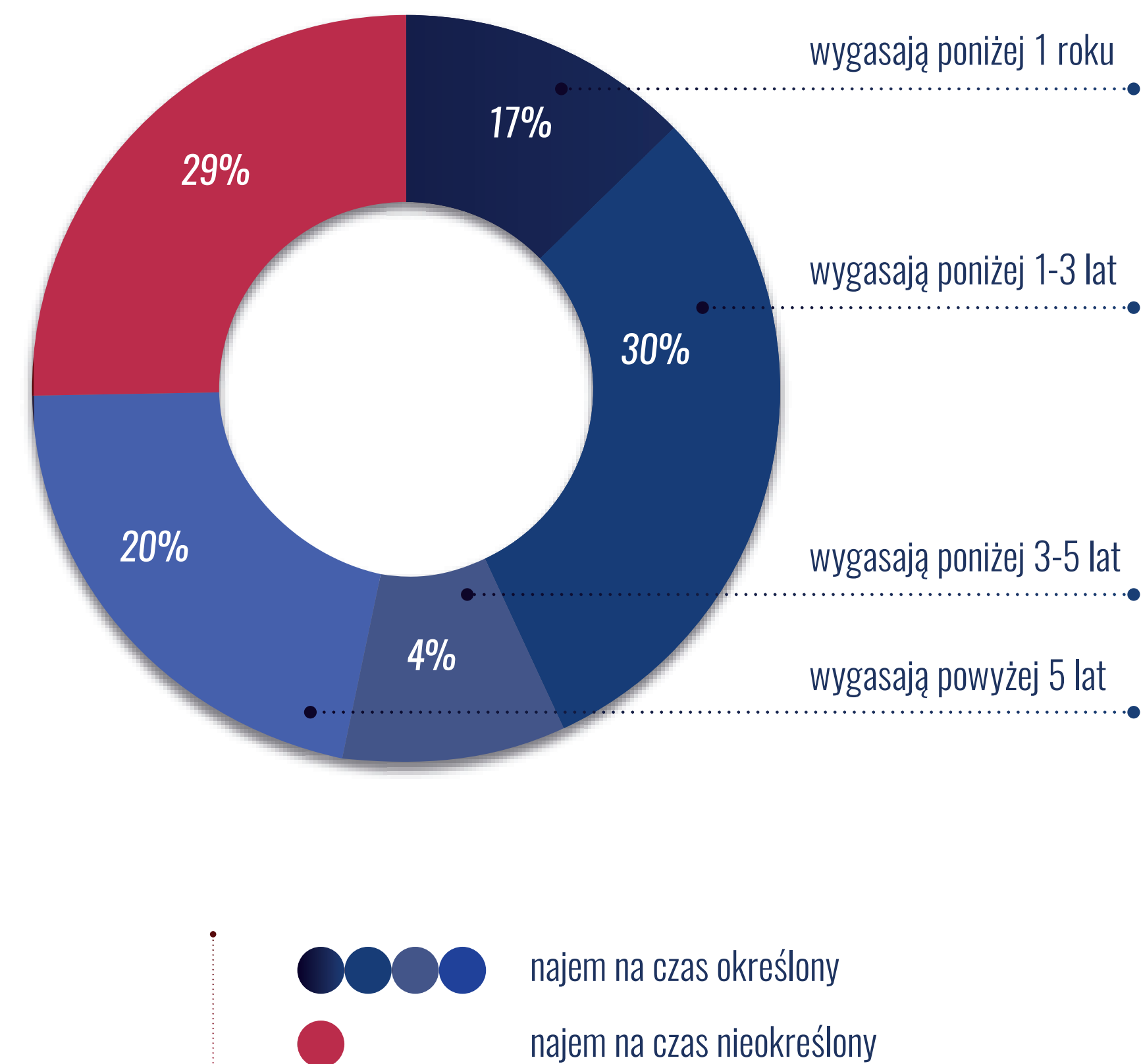


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]

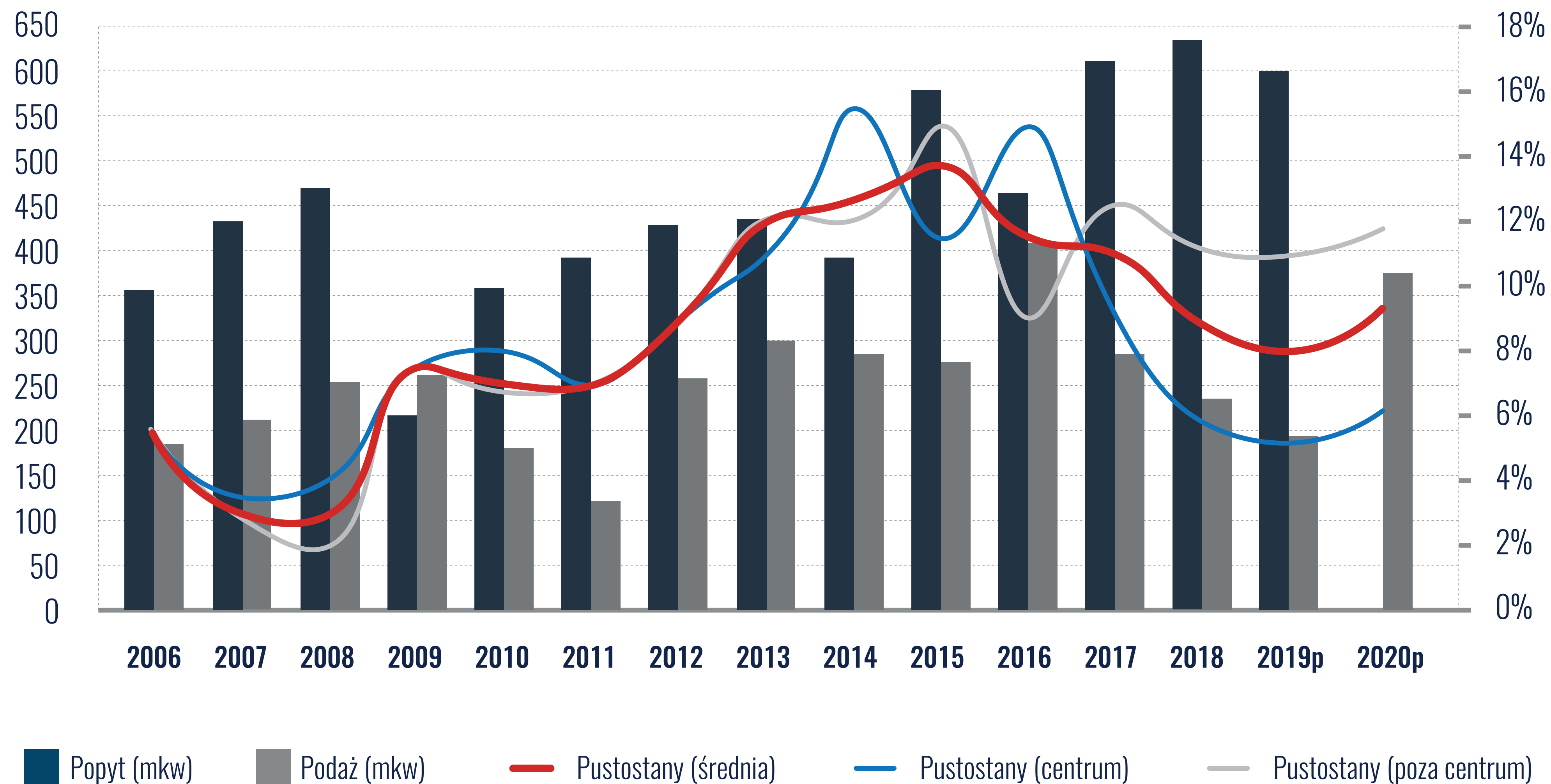


CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]:	5.5	+2,5% r/r
W BUDOWIE [mkw.]:	758.000	+2,1% r/r
ABSORPCJA [mkw.]:	81.000	-57,3% r/r
POPYT [mkw.]:	406.100	-2,7% r/r
PUSTOSTANY [%]:	8,5%	-2,5 p.p r/r
CZYNsze PRIME [EUR/mkw./mc.]:	24	0% r/r

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2019

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I POŁOWA 2019*

PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTAŃ W WARSZAWIE

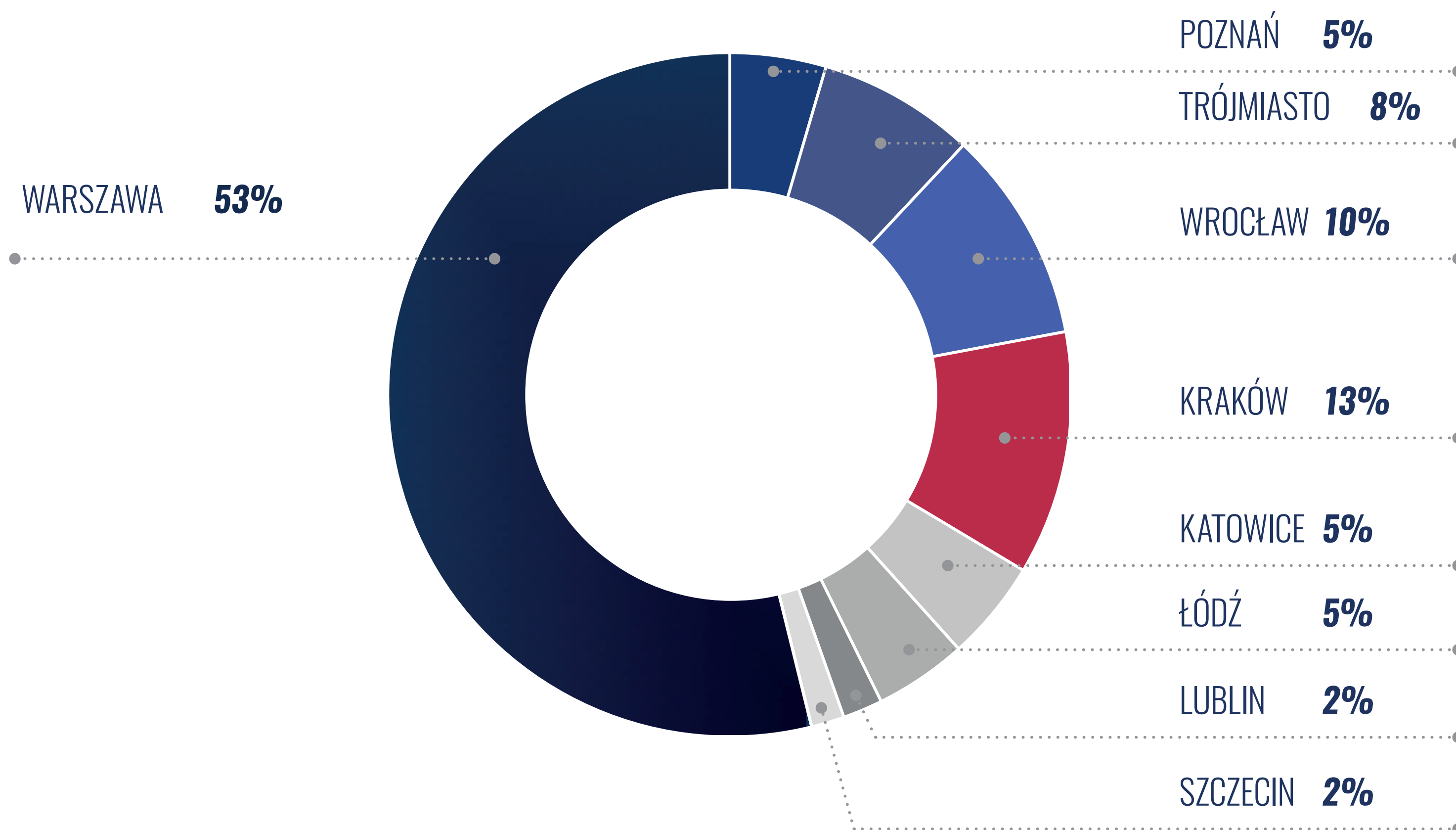


* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2019

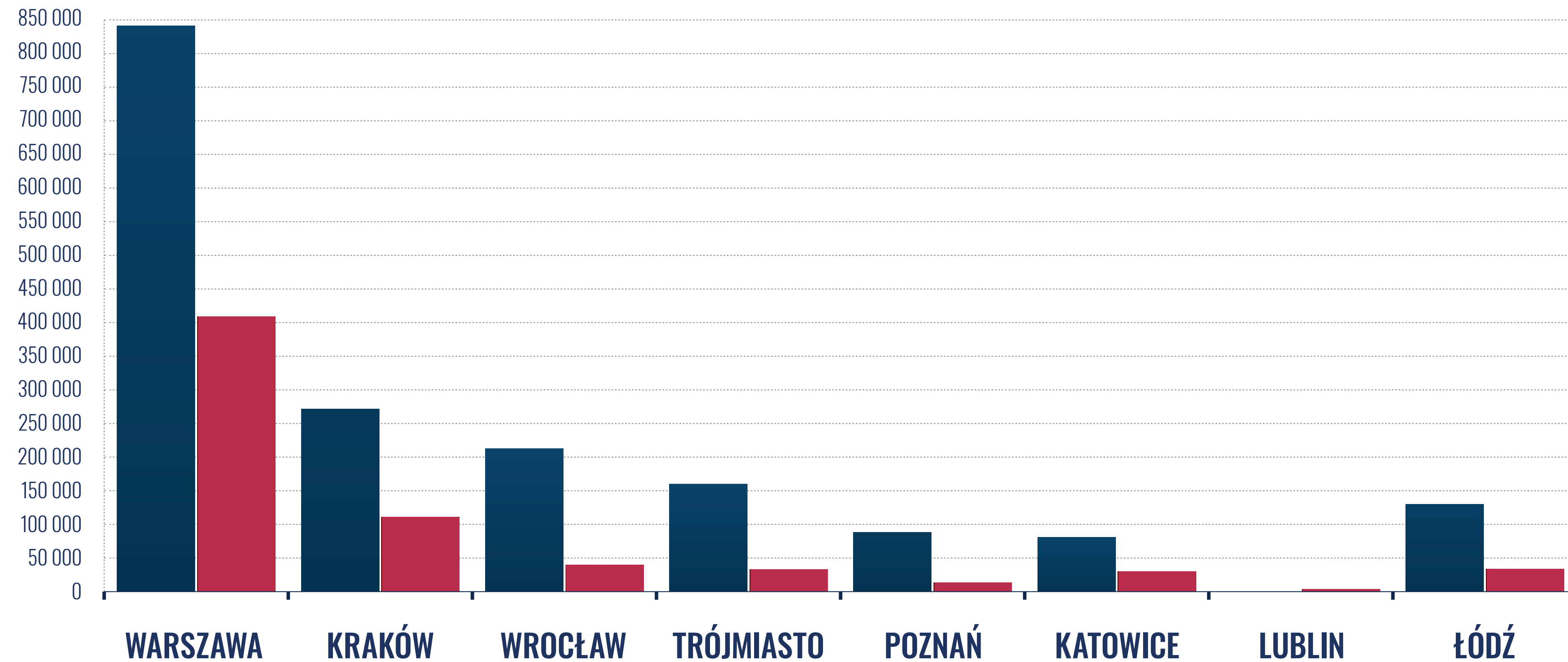
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYN SZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 543 700	846 200	405 700	17-24/11-15
KRAKÓW	1 347 900	272 200	142 000	13,5-15,5
WROCŁAW	1 070 800	207 500	45 050	13-15
TRÓJMIASTO	792 400	147 800	35 200	12-15
KATOWICE	527 100	79 000	29 800	12,5-14,5
POZNAŃ	554 000	84 200	17 100	13,5-14,5
ŁÓDŹ	496 700	130 600	32 700	11,5-14,5
SZCZECIN	161 100	32 300	4 900	11,5-13,5
LUBLIN	194 200	0	6 600	11-13

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2019



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2019



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2019

	2Q 2019	1Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	43,0	43,1	-0,2%
Koszty działalności	(18,8)	(18,3)	2,7%
Wynik brutto ze sprzedaży	24,2	24,8	-2,4%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,3)	(8,9)	4,5%
Wynik netto ze sprzedaży	14,9	15,9	-6,3%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,4	1,5	393,3%
Pozostałe przychody	3,9	4,8	-18,8%
Pozostałe koszty	(5,4)	(2,3)	134,8%
Wynik z działalności operacyjnej	20,8	19,9	4,5%
Amortyzacja	0,4	0,4	-
EBITDA	21,2	20,3	4,4%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(7,4)	(1,5)	393,3%
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(4,3)	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,9	0,2	1850,0%
Skorygowana EBITDA	17,7	14,7	20,4%

	2Q 2019	1Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	40,5	41,6	-2,6%
Koszty działalności	(16,3)	(16,8)	-3,0%
Wynik brutto ze sprzedaży	24,2	24,8	-2,4%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(6,0)	-
Wynik netto ze sprzedaży	18,2	18,8	-3,2%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,4	1,5	393,3%
Pozostałe przychody	3,9	4,8	-18,8%
Pozostałe koszty	(1,3)	(2,1)	-38,1%
Wynik z działalności operacyjnej	28,2	23,0	22,6%
Amortyzacja	0,1	0,1	-
EBITDA	28,3	23,1	22,5%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(7,4)	(1,5)	393,3%
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(4,3)	-
Skorygowana EBITDA	20,9	17,3	20,8%

	2Q 2019	1Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	0,1	0,0	-
Koszty działalności	0,0	0,0	-
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	0,0	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,7)	28,6%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,8)	(0,7)	-14,3%
Pozostałe koszty	(4,1)	(0,2)	1950,0%
Wynik z działalności operacyjnej	(4,9)	(0,9)	-444,4%
EBITDA	(4,9)	(0,9)	-444,4%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,9	0,2	1850,0%
Skorygowana EBITDA	(1,0)	(0,7)	-42,9%

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	2Q 2019	1Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	2,4	1,5	60,0%
Koszty działalności	(2,5)	(1,5)	66,7%
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	0,0	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	0,0	-
Wynik netto ze sprzedaży	(0,3)	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	(0,3)	0,0	-
Amortyzacja	0,2	0,1	100,0%
EBITDA	(0,1)	0,1	-
Skorygowana EBITDA	(0,1)	0,1	-

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2Q 2019	1Q 2019	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(2,2)	-
Wynik netto ze sprzedaży	(2,2)	(2,2)	-
Wynik z działalności operacyjnej	(2,2)	(2,2)	-
Amortyzacja	0,1	0,2	-50,0%
EBITDA	(2,1)	(2,0)	-5,0%
Skorygowana EBITDA	(2,1)	(2,0)	-5,0%

• WYNIK WEDŁUG EPRA

	2Q 2019	2Q 2018	Dynamika
Wynik netto segmentu najem	38,6	41,3	-6,5%
Wynik netto segmentu najem według EPRA	26,7	25,0	6,8%

• EPRA NAV I EPRA NNAV

	2Q 2019	2Q 2018	Dynamika
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 974,2	1 921,0	2,8%
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych w rzeczowych aktywach trwałych do wartości godziwej	5,3	4,9	8,2%
Wartość godziwa instrumentów finansowych	0,7	1,0	-30,0%
Podatek odroczoney	24,8	20,7	19,8%
EPRA NAV	2 005,0	1 947,6	2,9%
Wartość godziwa instrumentów finansowych	(0,7)	(1,0)	-30,0%
Wartość godziwa zadłużenia	(0,1)	(0,1)	-
Podatek odroczoney	(24,8)	(20,7)	19,8%
EPRA NNAV	1 979,4	1 925,8	2,8%