



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I KWARTAŁ 2020

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 20 MAJA 2020



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. BUDOWA INWESTYCJI SKYSAWA

SKYSAWA:

- Nowoczesny kompleks biurowo-handlowy
- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (bezpośredni dostęp do stacji II linii metra)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Interim Outstanding (budynek A)
- 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: 644 mln PLN (oba etapy)

Budowa inwestycji jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Aktualnie kontynuowane są prace żelbetowe w podziemiu budynku A i budynku B. W maju mają się rozpocząć roboty murowe i prace instalacyjne w podziemiu budynku A. Wszystkie cztery żurawie obsługujące budowę budynków A i B zostały zamontowane.





2. BUDOWA INWESTYCJI INTRACO PRIME

INTRACO PRIME:

- Nowoczesny biurowiec w bezpośrednim sąsiedztwie INTRACO
- Lokalizacja: ul. Stawki 2, Warszawa
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good
- Generalny wykonawca: STRABAG

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 14.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2020
- Termin zakończenia: 1Q 2022
- Koszty projektu: 196 mln PLN

Na początku marca 2020 r. wybrano Generalnego Wykonawcę inwestycji - firmę Strabag. Prace na budowie rozpoczęły się na początku kwietnia br. Zostało wykonane zaplecze budowy oraz zakończyły się prace podziemne garażu podziemnego. Niedługo rozpoczną się prace związane z wykonaniem ścian szczelinowych.





3. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ: YACHT PARK, VIS À VIS WOLA I, VIS À VIS WOLA II

YACHT PARK



99

umowy deweloperskie

75% apartamentów dostępnych w całej inwestycji

2

umowy rezerwacyjne

VIS À VIS WOLA I



213

umowy deweloperskie

100% mieszkań dostępnych w I etapie

0

umowy rezerwacyjne

VIS À VIS WOLA II



236

umowy deweloperskie

96% mieszkań dostępnych w II etapie

8

umowy rezerwacyjne



4. WYRÓŻNIENIE MARINY YACHT PARK W KONKURSIE NA NAJLEPSZĄ GDYŃSKĄ INWESTYCJĘ ROKU „CZAS GDYNI”

WYRÓŻNIENIE DLA MARINY YACHT PARK:

Polski Holding Nieruchomości - inwestor przystani jachtowej Marina Yacht Park w Gdyni, otrzymał wyróżnienie Przewodniczącej Rady Miasta za najlepszą gdyńską inwestycję zrealizowaną w ciągu 2019 r. Wręczenie nagród odbyło się 10 lutego br. w rocznicę nadania praw miejskich Gdyni.

Przyznając nagrody, kapituła kierowała się bardzo szczegółowymi kryteriami, wśród których znalazły się m.in. wysokość zainwestowanego kapitału, walory miastotwórcze oraz architektoniczne obiektu, wpływ na rozwój turystyki i promocję miasta, a także proekologiczność inwestycji i dostępność dla osób niepełnosprawnych.

PODSTAWOWE PARAMETRY MARINY:

- 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





5. PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ W DOMANIEWSKA OFFICE HUB

ANEKS DO UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ:

W pierwszym kwartale 2020 r. Polski Holding Nieruchomości oraz Poczta Polska przedłużyły umowę najmu na ok. 20 tys. mkw. powierzchni w budynku Domaniewska Office Hub (DOH) przy ulicy Rodziny Hiszpańskich 8 na warszawskim Mokotowie. Poczta Polska zajęła ponad 70% budynku DOH. Aneks podpisano na 5 lat.

Jak wskazują dane rynkowe, renegocjacja umowy była największą w Polsce transakcją najmu powierzchni biurowej w pierwszym kwartale 2020 r.

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU:

- Lokalizacja: ul. Rodziny Hiszpańskich 8, Mokotów, Warszawa
- Powierzchnia całkowita: ok. 28 tys. mkw.
- Rok budowy: 2015
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Excellent





6. DZIAŁANIA PHN NA RZECZ WSPARCIA WALKI Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA

NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA:

- Współpraca z Polskim Holdingiem Hotelowym w ramach Fundacji „Hotele dla medyków” (przekazana kwota darowizny 1 mln PLN), której celami są:
 - wsparcie personelu medycznego w walce z koronawirusem w szpitalach, które przyjmują wyłącznie pacjentów ze zdiagnozowanym COVID-19,
 - sfinansowanie pobytu personelu medycznego w hotelach oraz osób objętych kwarantanną, które muszą ją odbyć poza swoimi domami,
 - wsparcie szpitali w poszukiwaniu funduszy i przekazaniu ich na rzecz prowadzonych przez Narodowy Fundusz Zdrowia – izolatorii, gdzie będą przebywały osoby oczekujące na wynik testu lub chorzy na COVID-19.
- Przekazanie listy nieruchomości należących do PHN, które obecnie są pustostanami wraz z sugestią na jakie cele mogłyby zostać przeznaczone (miejsca kwarantanny, szpitale, miejsca dla medyków itp.)
- Dostępność do szybkiego wykorzystania hotelu należącego do PHN w Świebodzinie (ok. 70 km od zachodniej granicy Polski), który może być przeznaczony np. na szpital polowy
- Zakup ok. 20.000 szt. ochronnych maseczek jednorazowych polskiej produkcji w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracowników oraz przekazania na potrzeby służb medycznych



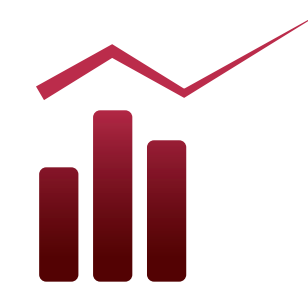


WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

3,3% ▲

3M 2020: **25,6**
3M 2019: **24,8**



PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

100,0% ▲

3M 2020: **78,5**
3M 2019: **0,0**



ZYSK NETTO

[mln pln]:

233,0% ▲

3M 2020: **29,6**
3M 2019: **12,7**

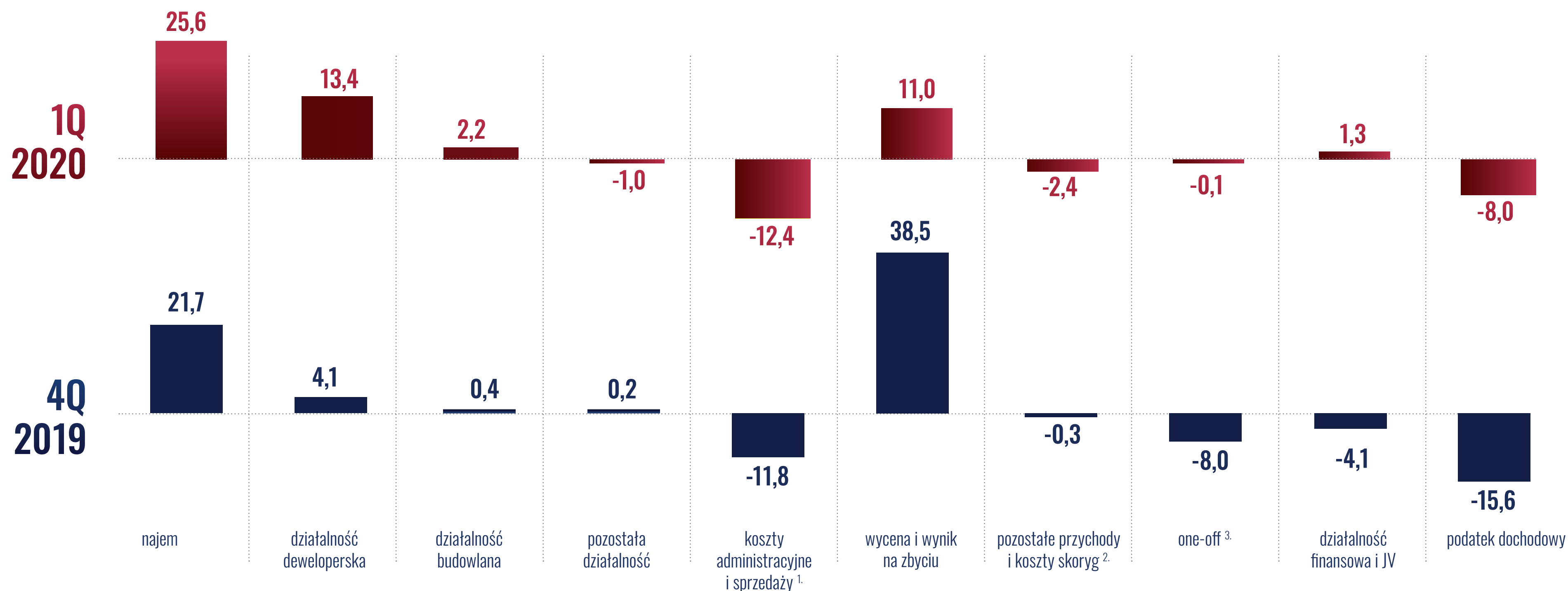


SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

178,0% ▲

3M 2020: **26,2**
3M 2019: **14,7**

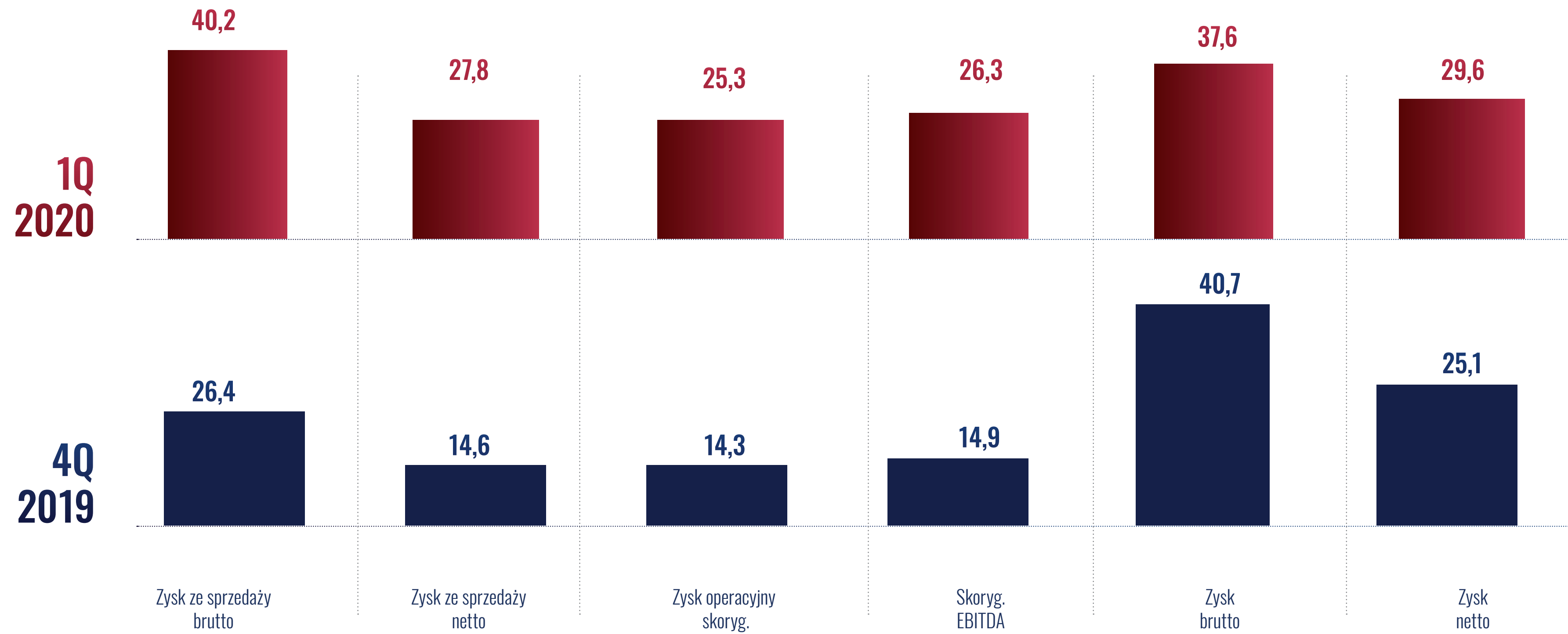


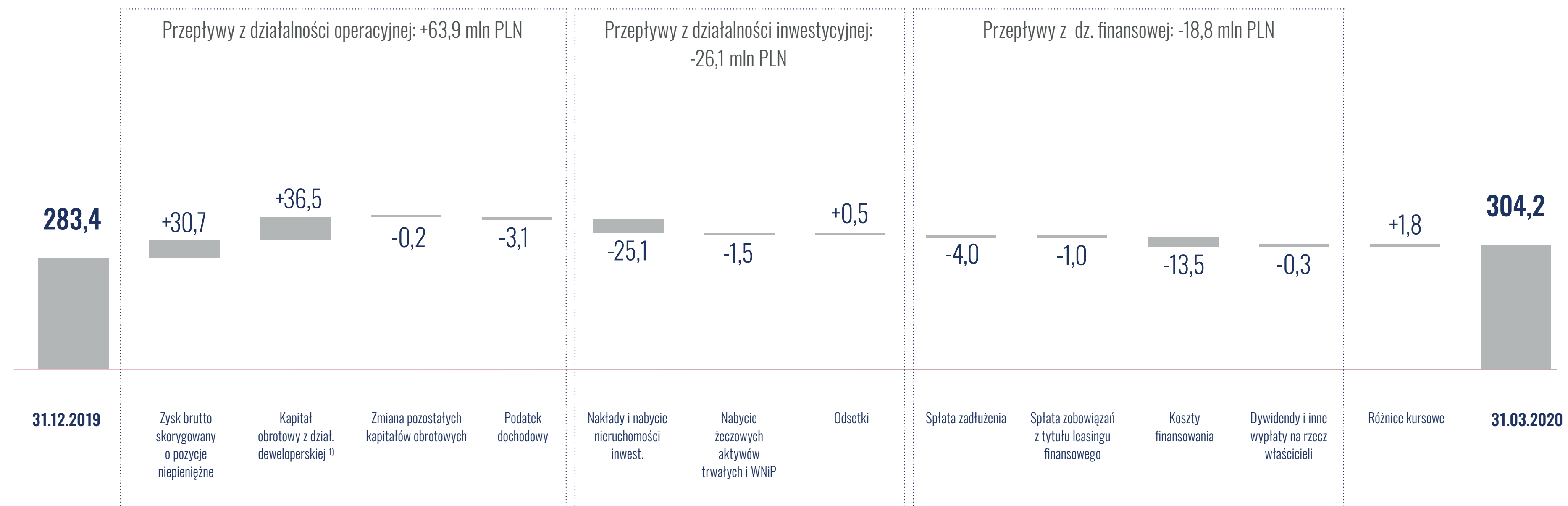
- Wyższy wynik z najmu głównie z uwagi na niższe koszty remontów i konserwacji w 1Q 2020,
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej z uwagi na przekazanie większości lokali nabywcom w inwestycji Vis a' vis Wola I,
- Wyższy wynik z działalności budowlanej w związku z włączeniem do GK PHN spółki PBS Chemobudowa S.A.,
- Niższy wynik z pozostałej działalności w związku z niższymi przychodami z działalności hotelowej oraz ujęciem w 4Q przychodów z tytułu pełnienia funkcji inwestora zastępczego z uwagi na zakończony etap prac,
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży z uwagi na włączenie do GK PHN spółki PBS Chemobudowa S.A. oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.,
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie wzrostu kursu EUR/PLN oraz realizacji projektów inwestycyjnych,
- Wyższy poziom skorygowanych pozostałych przychodów i kosztów netto,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 1Q to utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,1 mln PLN), w 4Q to utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-1,5 mln PLN), odszkodowania (-3,1 mln PLN), bezumowne korzystanie z nieruchomości (-3,4 mln PLN),
- Wyższy wynik z działalności finansowej i JV z uwagi na wyższy udział w zyskach jednostki współzależnej, częściowo skompensowany wyższymi kosztami finansowymi z tytułu różnic kursowych.

1. koszty administracyjne (1Q: 11,5 mln PLN, 4Q: 10,9 mln PLN) i koszty sprzedaży (1Q: 0,9 mln PLN, 4Q: 0,8 mln PLN).

2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (1Q: 0,1 mln PLN, 4Q: 1,5 mln PLN), koszty odszkodowań (1Q: 0,0 mln PLN; 4Q: 3,1 mln PLN), bezumowne korzystanie z nieruchomości (1Q: 0,0 mln PLN, 4Q: 3,4 mln PLN).

3. zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 2.





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

Wzrost środków pieniężnych o 20,8 mln PLN (7,3%).

Pozytywny wpływ:

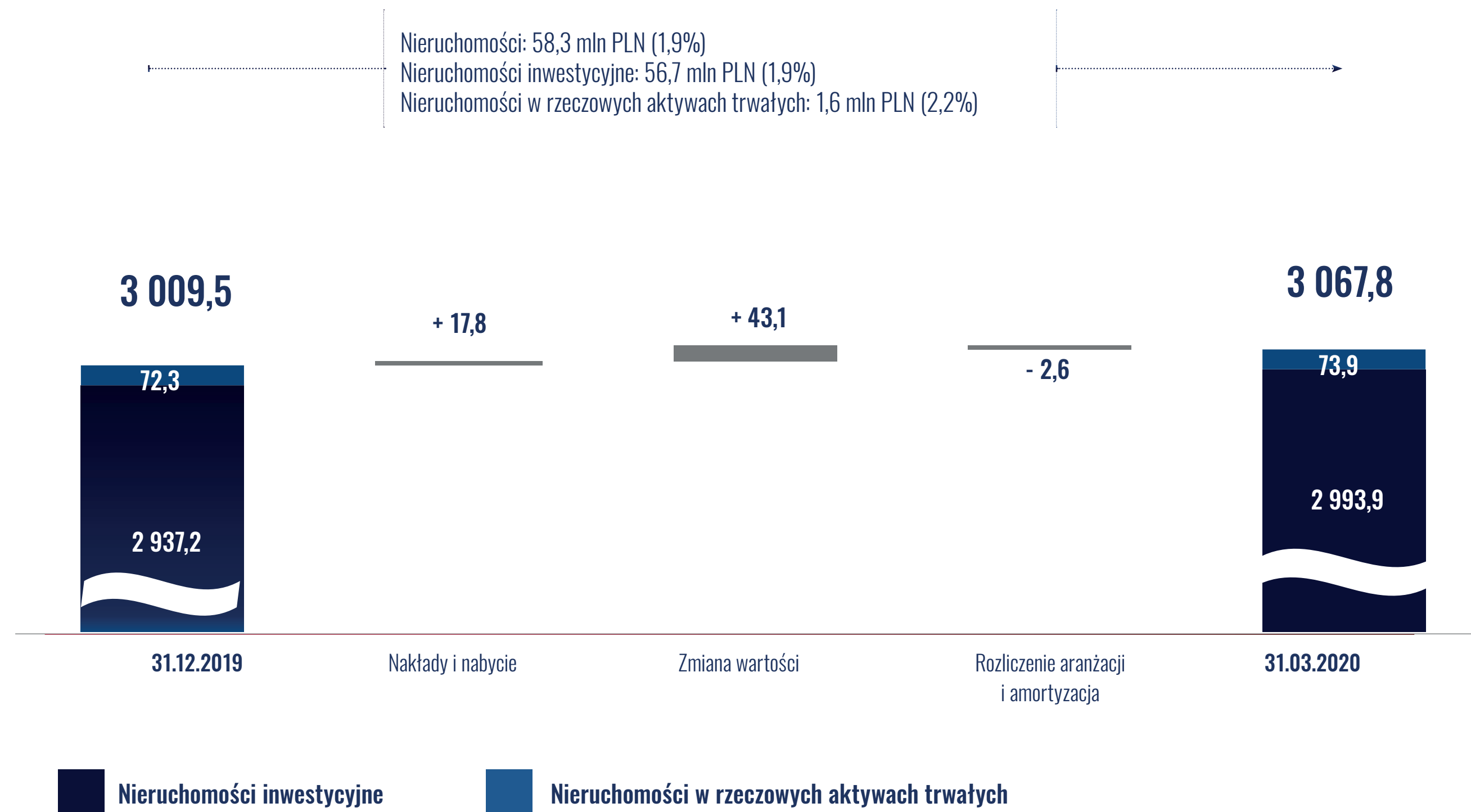
- wyników operacyjnych mierzonych zyskiem brutto (37,6 mln PLN), skorygowanym o pozycje niepieniężne (-6,9 mln PLN),
- zmiany kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej wynikającej głównie z rozliczenia zaliczek deweloperskich w związku z przekazaniem lokali nabywcom i zaliczek wpłacanych przez klientów (36,5 mln PLN)),
- odsetek od lokat (0,5 mln PLN),
- różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych w walutach obcych (1,8 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (-0,2 mln PLN),
- zapłaconego podatku dochodowego (-3,1 mln PLN),
- poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne (-25,1 mln PLN),
- wydatków na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne (-1,5 mln PLN),
- spłaty zadłużenia (-4,0 mln PLN),
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (-1,0 mln PLN),
- spłaty odsetek od kredytów i obligacji (-3,2 mln PLN) i zapłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (-10,3 mln PLN).



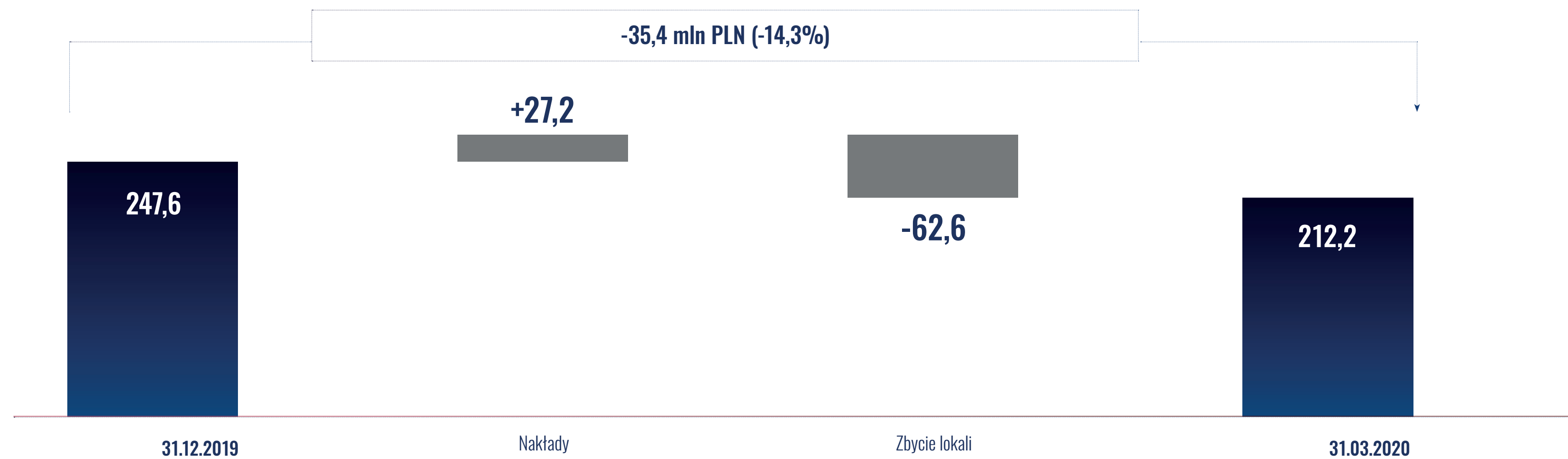
• Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 17,5 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne oraz 0,3 mln PLN nabycia nieruchomości inwestycyjnych.
- 43,3 mln PLN wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wzrostu kursu EUR/PLN i nakładów na projekty inwestycyjne oraz -0,2 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (MSSF 16).
- - 2,2 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości i -0,4 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.



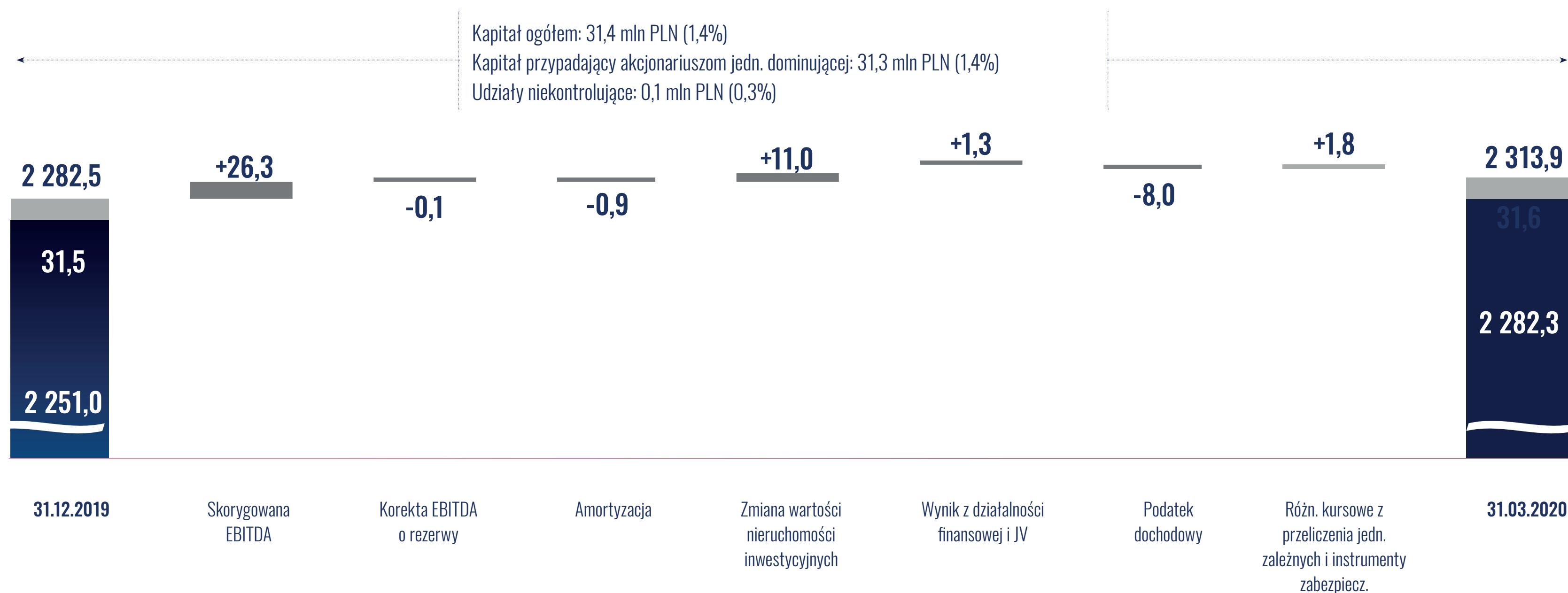
- Zapasy deweloperskie



- 27,2 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Vis a' vis Wola II, Yacht Park.
- -62,6 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Vis a' vis Wola I



• Kapitał własny

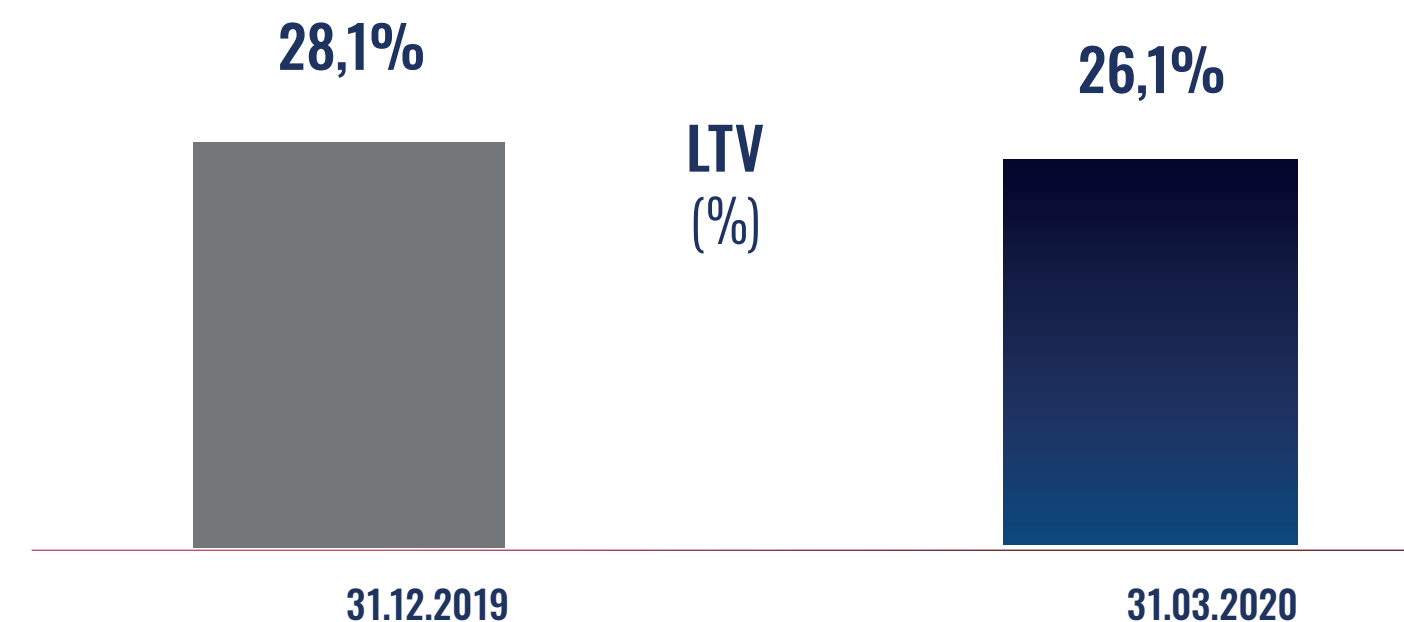
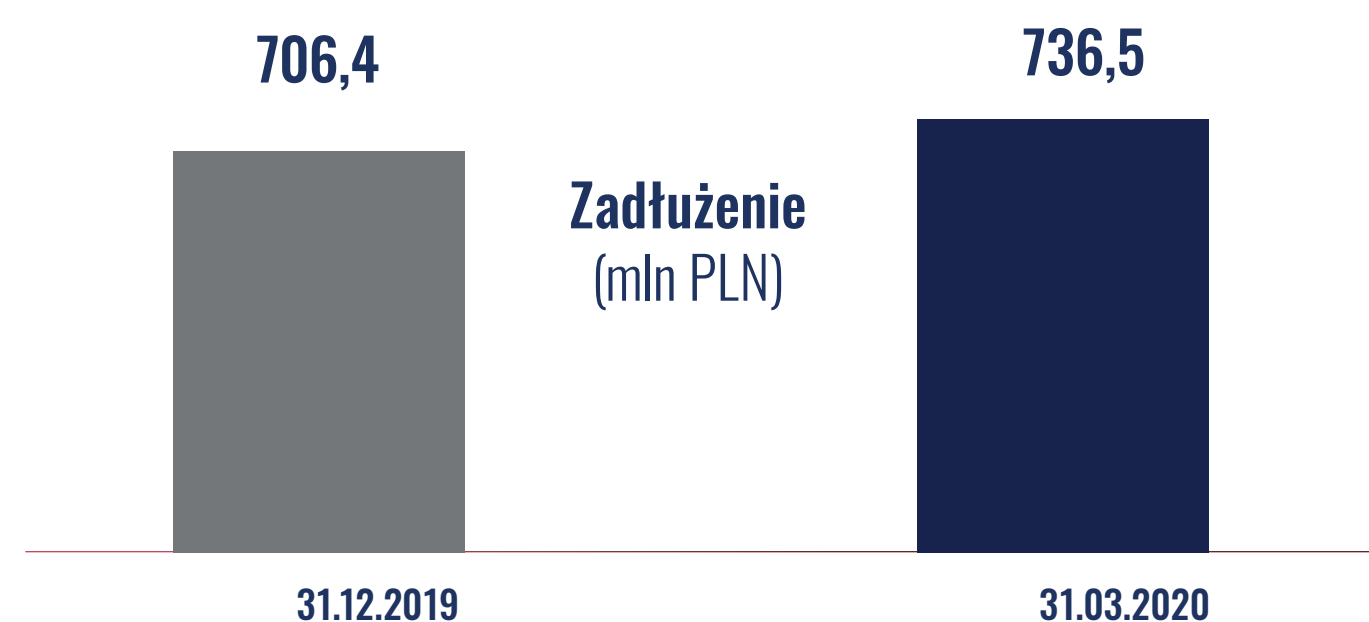


Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej
 Udziały niekontrolujące

- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (29,2 mln PLN), wyceny instrumentów finansowych i różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych (1,8 mln PLN), zmiany struktury udziału niekontrolującego (0,3 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niekontrolujących w wyniku wypracowania zysku netto (0,4 mln PLN), częściowo skompensowane zmianą struktury udziału niekontrolującego (-0,3 mln PLN).



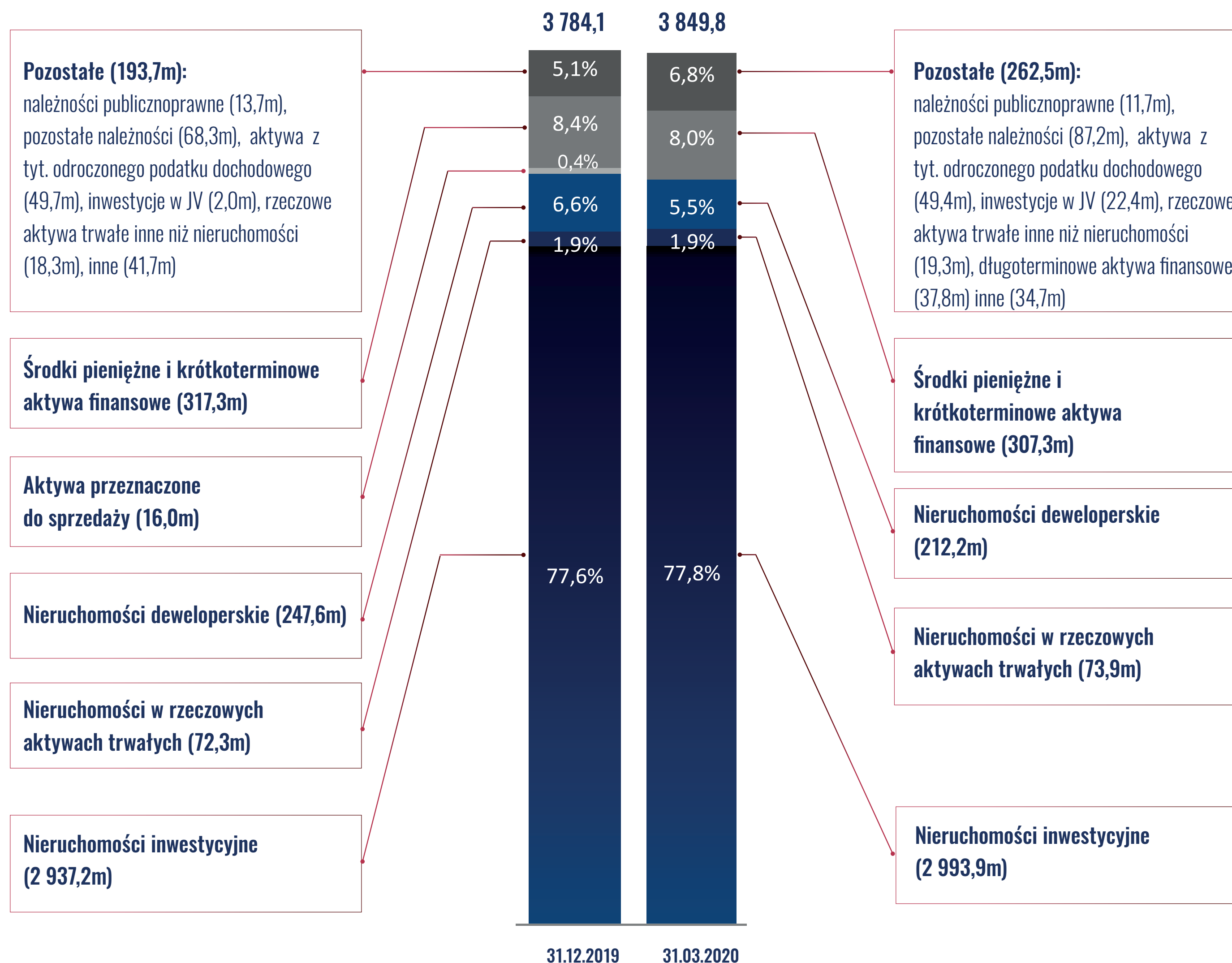
- **Zadłużenie i LTV**



- Zadłużenie z tytułu kredytów (574,4 mln PLN) związanych z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska i Kaskada oraz obligacji (162,1 mln PLN), w tym 67,8% w EUR (499,2 mln PLN) i 32,2% w PLN (237,3 mln PLN).
- Wzrost zadłużenia o 30,1 mln PLN w efekcie wyceny kredytów w walutach obcych (32,2 mln PLN), wykorzystania limitu kredytu w rachunku bieżącym (1,9 mln PLN) i naliczonych a niespłaconych odsetek (1,7 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanymi spłatami (-5,8 mln PLN).
- spadek wskaźnika LTV do poziomu 26,1% głównie w efekcie wzrostu wartości nieruchomości.



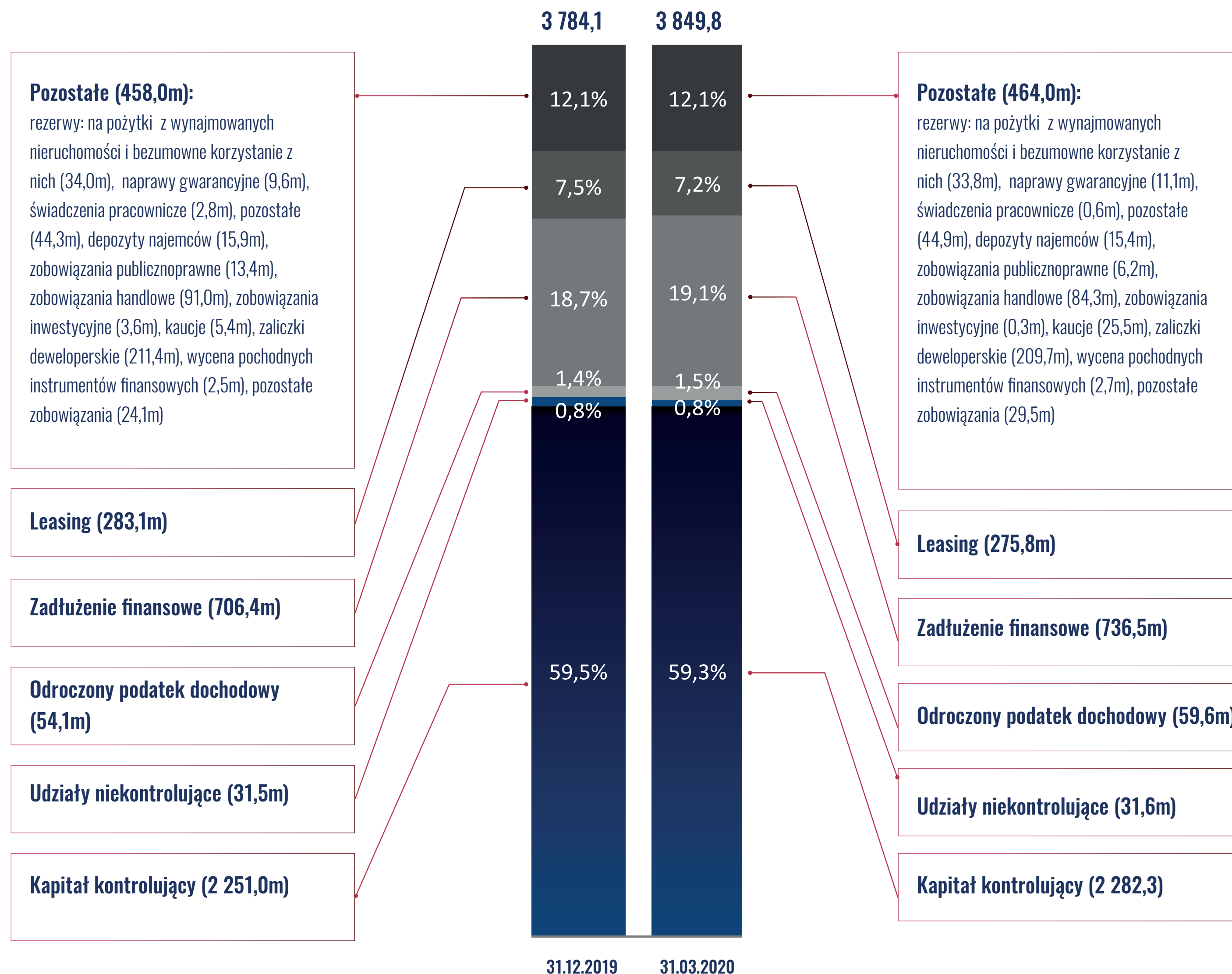
• Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 22,9 mln PLN w efekcie wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (43,1 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne i deweloperskie (17,5 mln PLN), nabycia nieruchomości inwestycyjnych (0,3 mln PLN) częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,2 mln PLN), amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,4 mln PLN) i zmianą wartości zapasów deweloperskich (-35,4 mln PLN).



• Pasywa



- Spadek zaliczek deweloperskich w związku z rozpoznanymi przychodami z tytułu przekazania lokali nabywcom w inwestycji Vis a' vis Wola I.
- Wzrost zadłużenia o 30,1 mln PLN do poziomu 19,1% aktywów w efekcie wyceny kredytów w walutach obcych (32,2 mln PLN), wykorzystania limitu kredytu w rachunku bieżącym (1,9 mln PLN) i naliczonych a niespłaconych odsetek (1,7 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (0,1 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanyimi spłatami (-5,8 mln PLN).

DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

	LP.	NAZWA PROJEKTU	MIASTO	FUNKCJA	PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ)	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	ZAKOŃCZENIE BUDOWY	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN]
MIESZKANIA	1.	VIS À VIS WOLA II	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	13,063 (253)	2018	2020	95
	2.	Yacht Park	Gdynia	Kompleks mieszkaniowy	9,587 (135)	2017	2020	127,8
	3.	Młoda Białota I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9,715 (174)	2020	2022	64,7
	4.	Retkinia	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	8,635 (166)	2020	2022	47
	5.	Instalatorów	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3,941 (87)	2021	2022	25
	6.	Zielony Miłostów (I etap)	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	9,058 (172)	2021	2022	42
	7.	Jana Pawła II 34	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3,070 (57)	2021	2023	tbc
BIURA	8.	SKYSAWA I	Warszawa	Biurowiec klasy A	11 509	2019	2021	644
	9.	SKYSAWA II (wieża)	Warszawa	Biurowiec klasy A	28 305	2020	2022	
	10.	Intraco Prime	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
	11.	Marina Office	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	2020/2021	2023	275
	12.	Aleja Prymasa Tysiąclecia	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	2020	2022	134
HOTELE	13.	Moxy & Residence Inn	Warszawa	Kompleks hotelowy	15 400	2020	2022	180
	14.	Zgoda 6	Warszawa	Kompleks hotelowy	6 000	2021	2023	tbc

* planowane daty nie uwzględniają wpływu ewentualnych opóźnień spowodowanych koronawirusem COVID-19

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

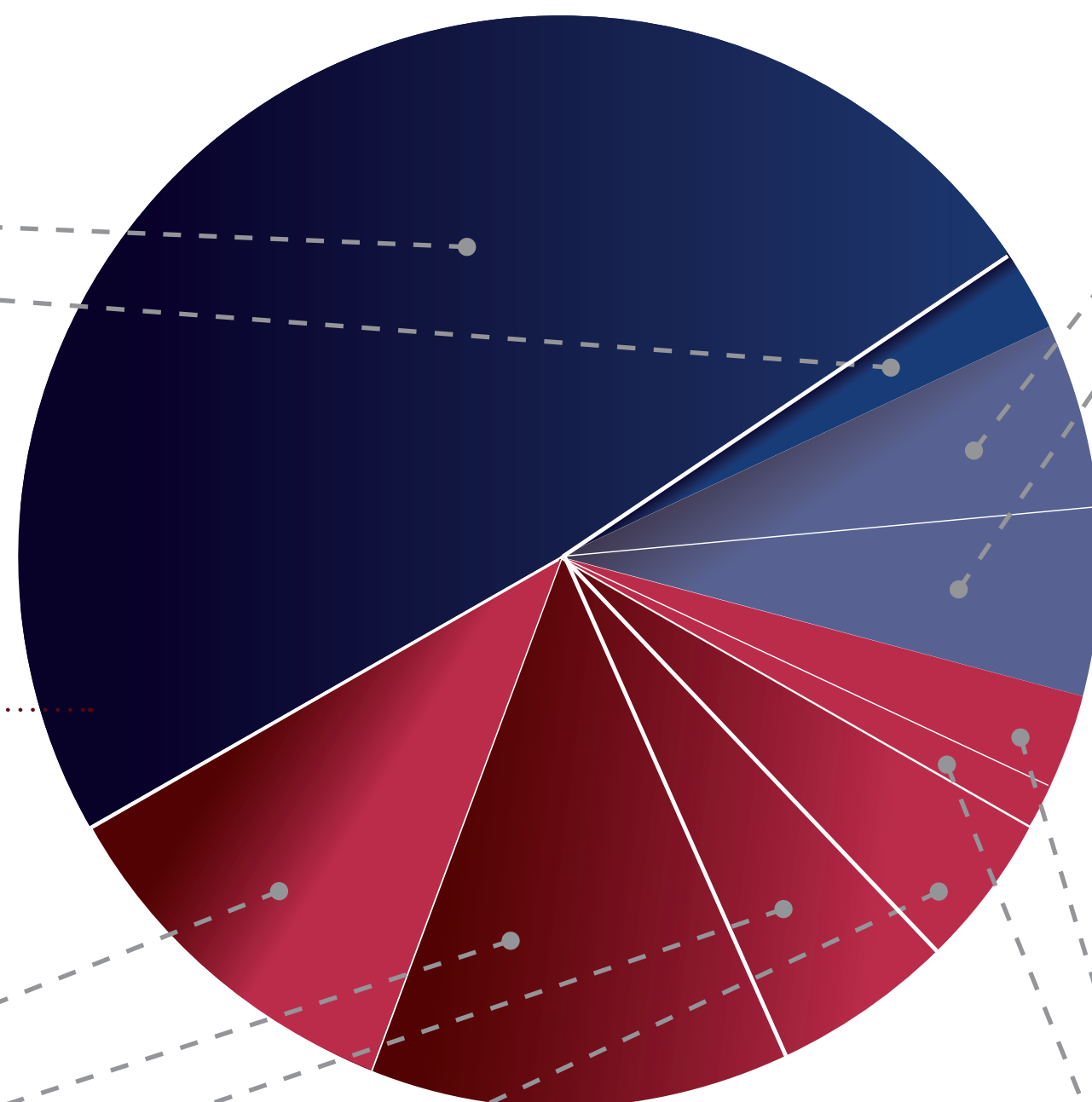
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 479,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI IQ 2020²⁾: 20,77 mln PLN (YIELD²⁾: 5,7%)
 GLA: 176 421 mkw. ; GRUNT: 92 326 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,3%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,7%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 224,8 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 59
 NOI IQ 2020²⁾: 35,1 tys. PLN (YIELD²⁾: 0,0%)
 GLA: 130 144 mkw. ; GRUNT: 3 750 201 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 10 (36,0%)
MIESZKANIOWE 38 (38,2%)
LOGISTYCZNE 7 (13,8%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE ³⁾ 4 (12,1%)



OPTYMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 234,5 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI IQ 2020²⁾: 26,6 tys. PLN (YIELD²⁾: 0,0%)
 GLA: 57 841 mkw. ; GRUNT: 2 466 673 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (65,6%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (34,4%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 57,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 25
 NOI IQ 2020²⁾: 0,48 mln PLN (YIELD²⁾: 3,3%)
 GLA: 8 233mkw. ; GRUNT: 272 365 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (96,9%)
NIENERGIERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (3,1%)
 w tym grunty rolne 100%

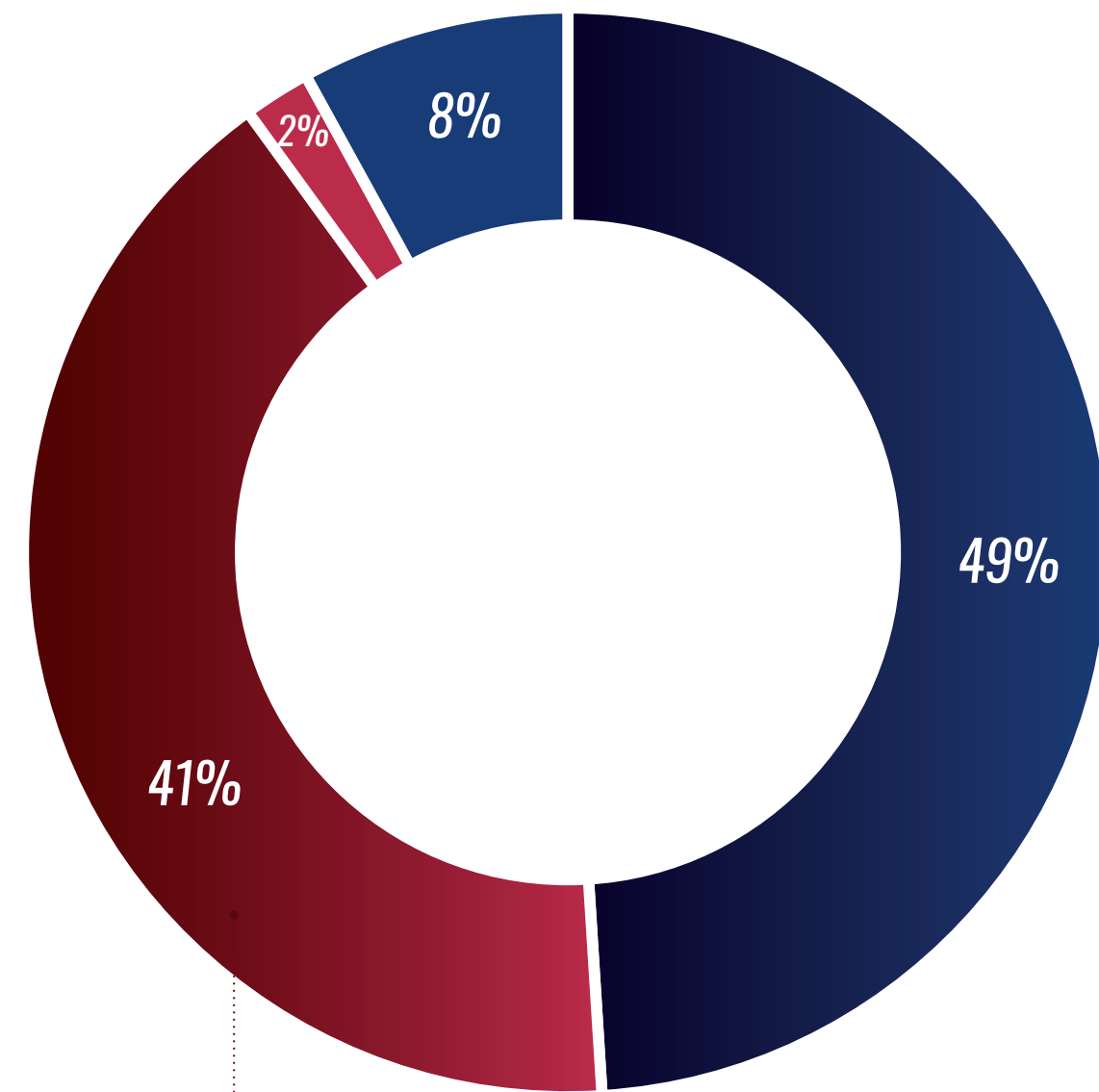
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2020

²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowa Kraków S.A. i Centrum Biurowego Plac Grunwaldzki S.A.

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

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

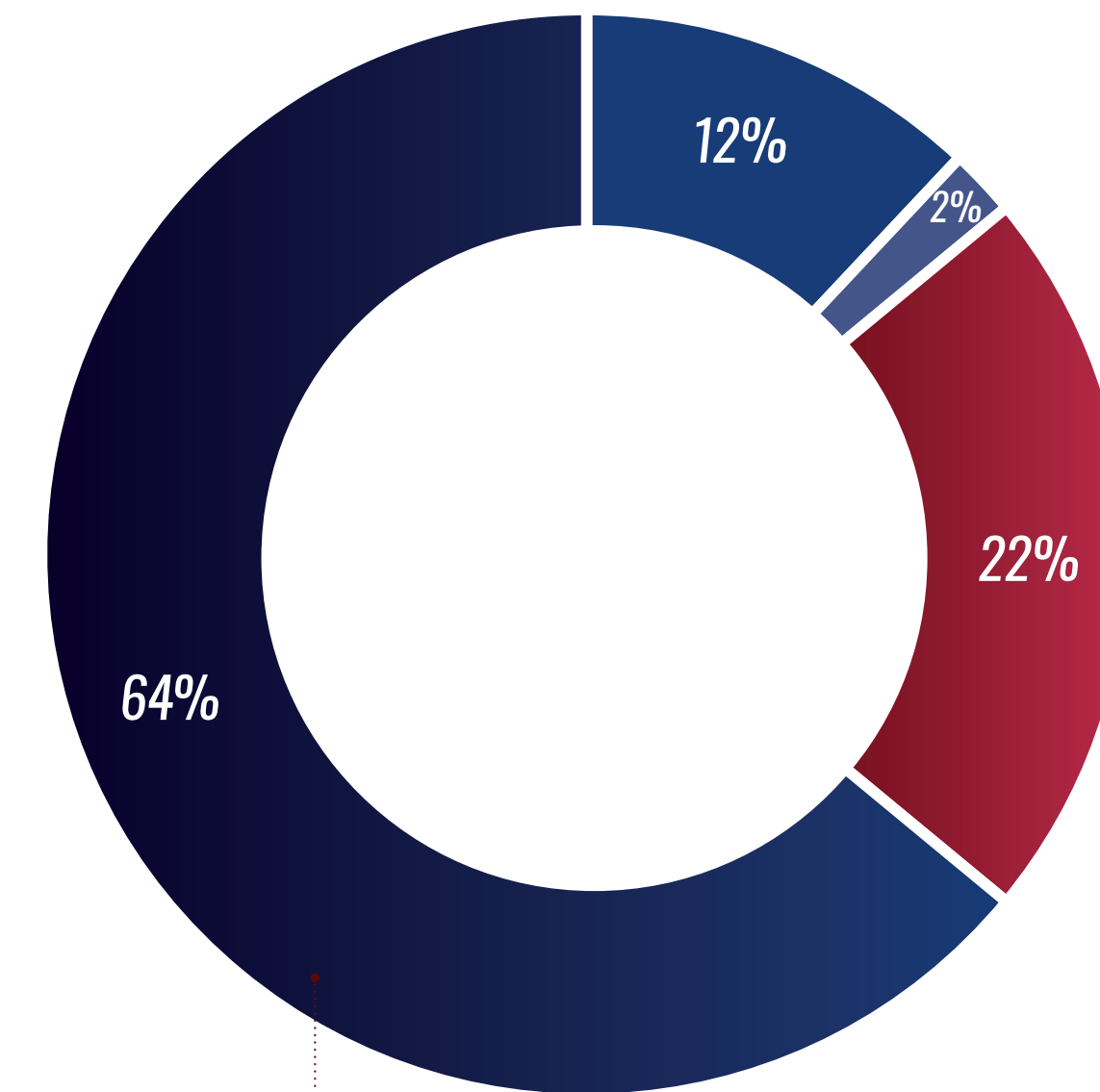
[% wartości godziwej]



- pozostające w portfelu
- projekty inwestycyjne
- na sprzedaż
- optymalizacja

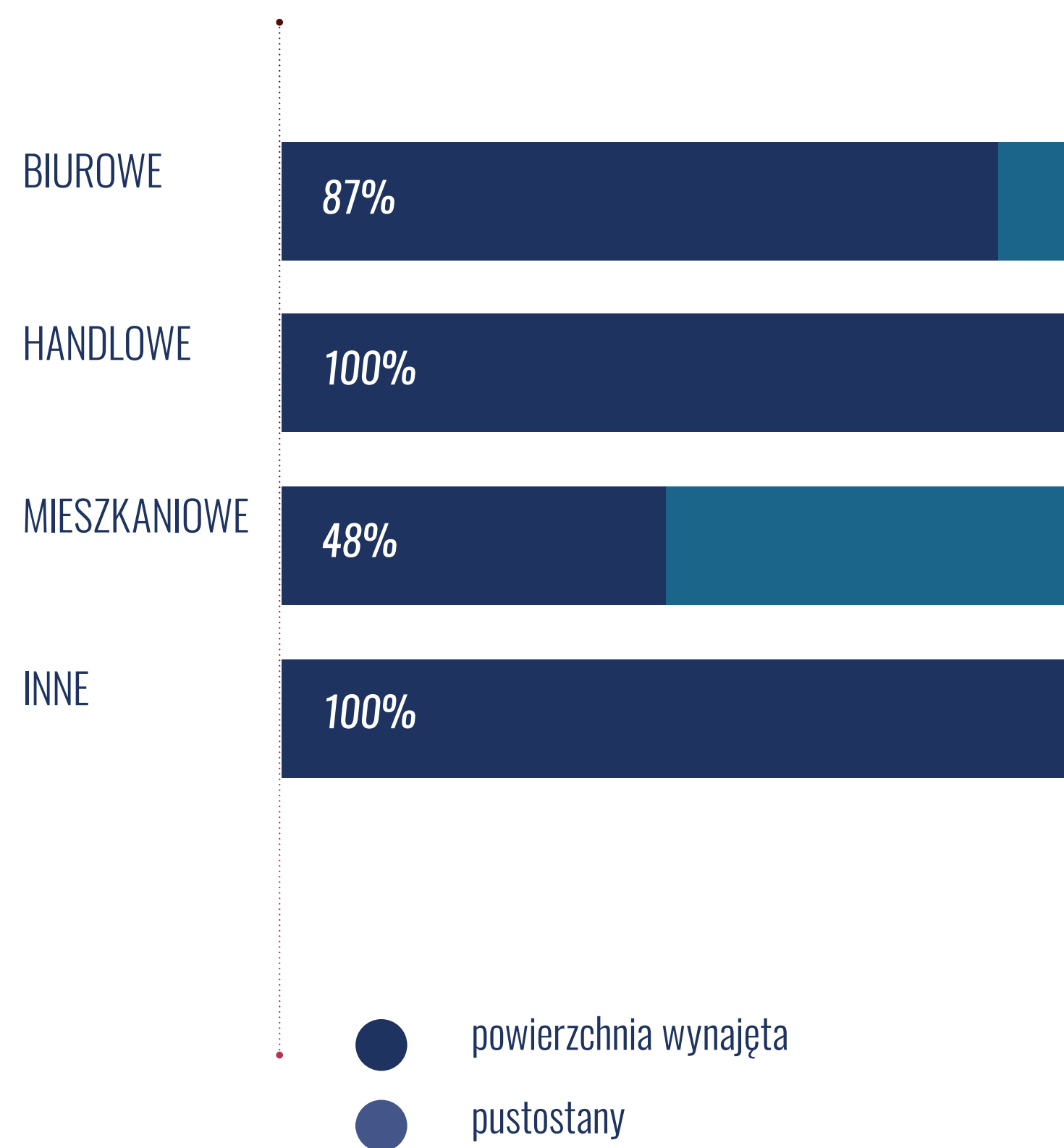
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

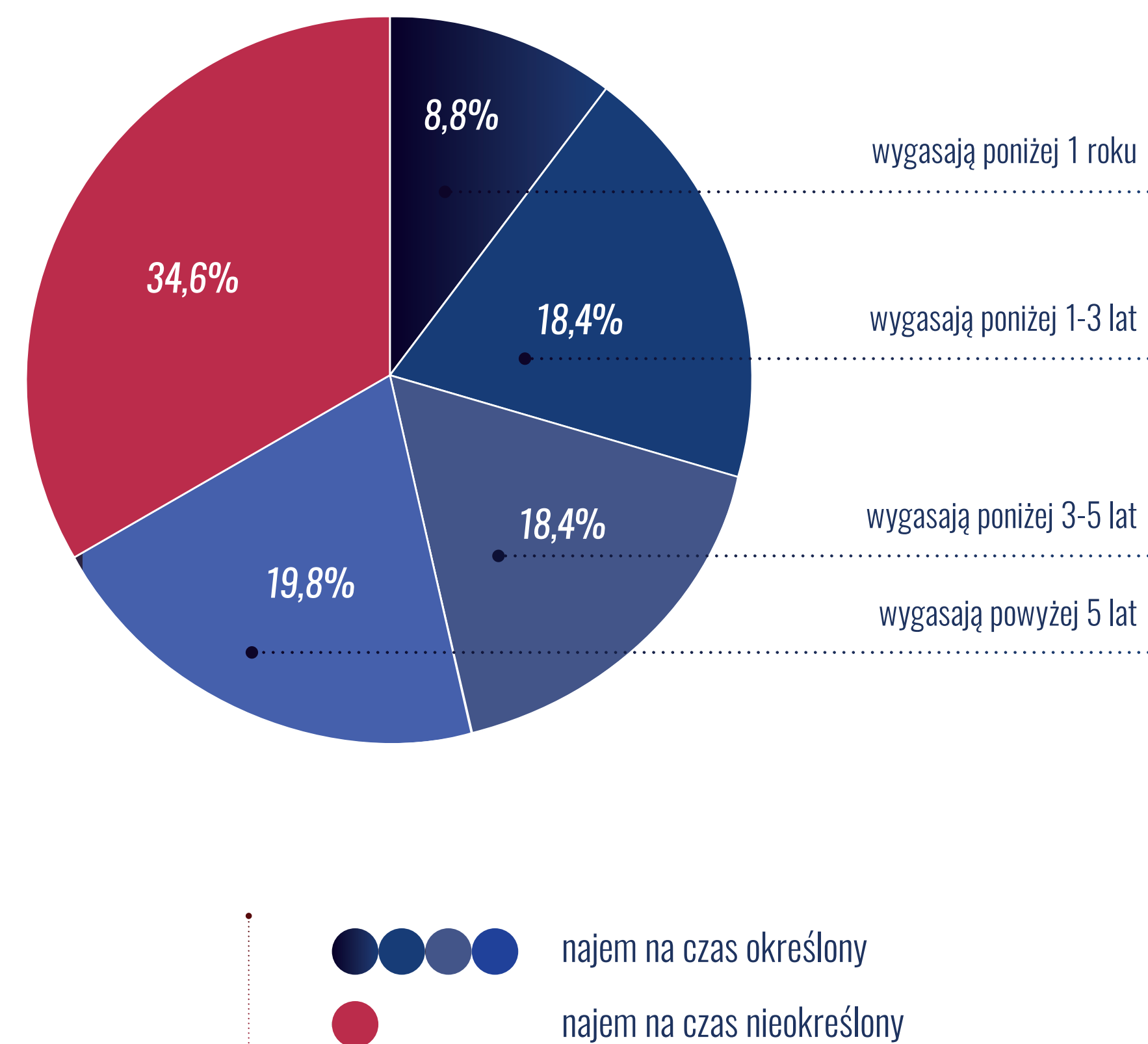


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2020*
RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

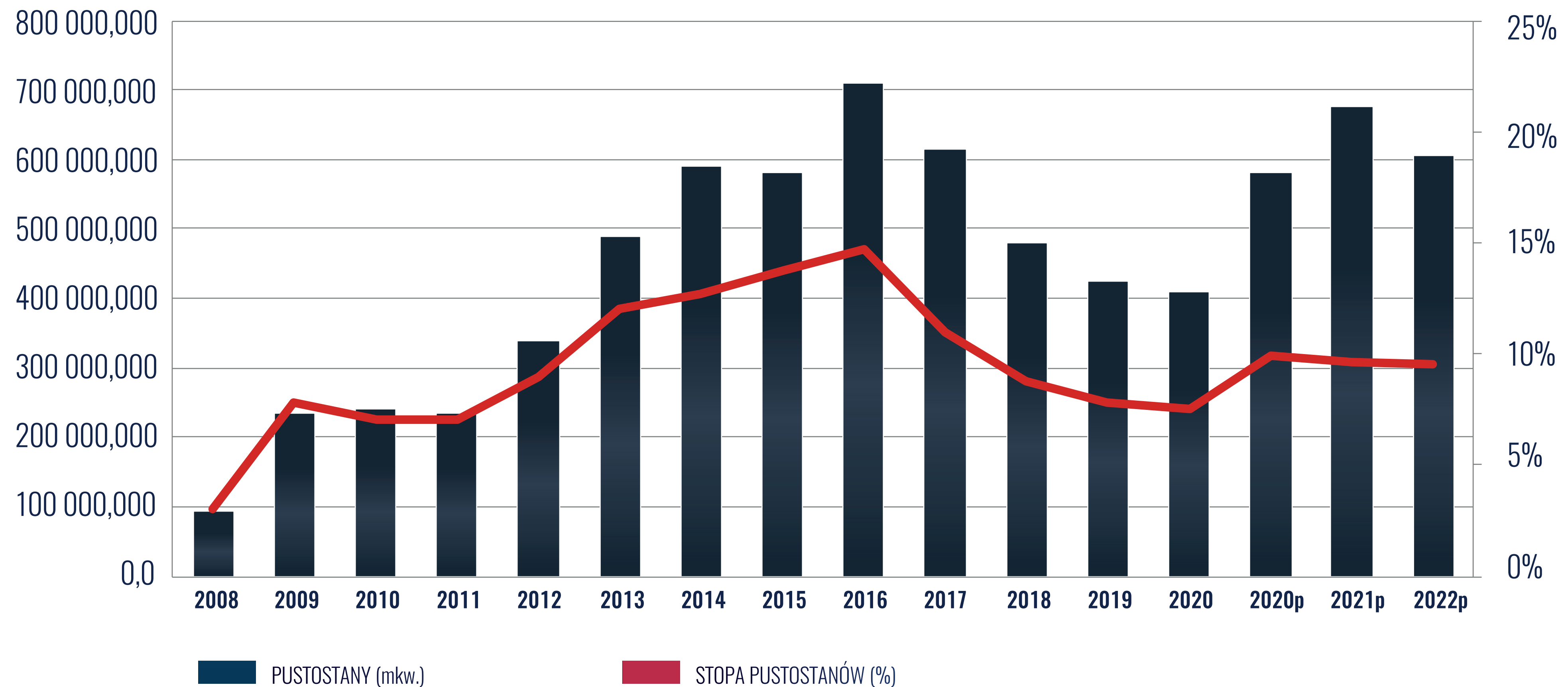
ZASOBY [mln mkw.]:	5.6	5,5
NOWA PODAŻ [mkw.]:	6 700	79 800
POPYT [mkw.]:	138 900	220 300
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]:	792 800	955 900
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	7,5%	9,4%

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2020

** Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I KWARTAŁ 2020*

POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE

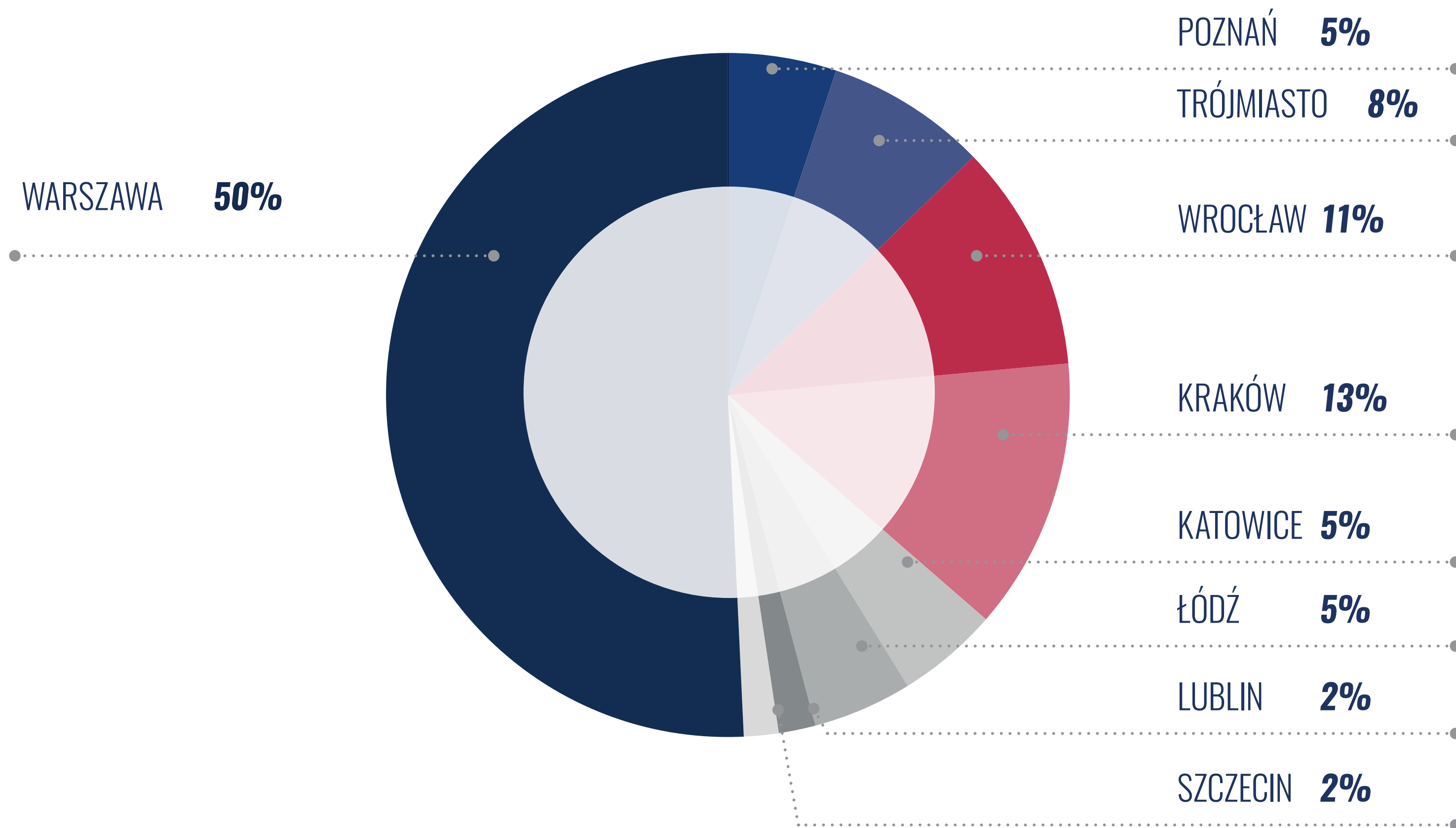


* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefiled, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2020*
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

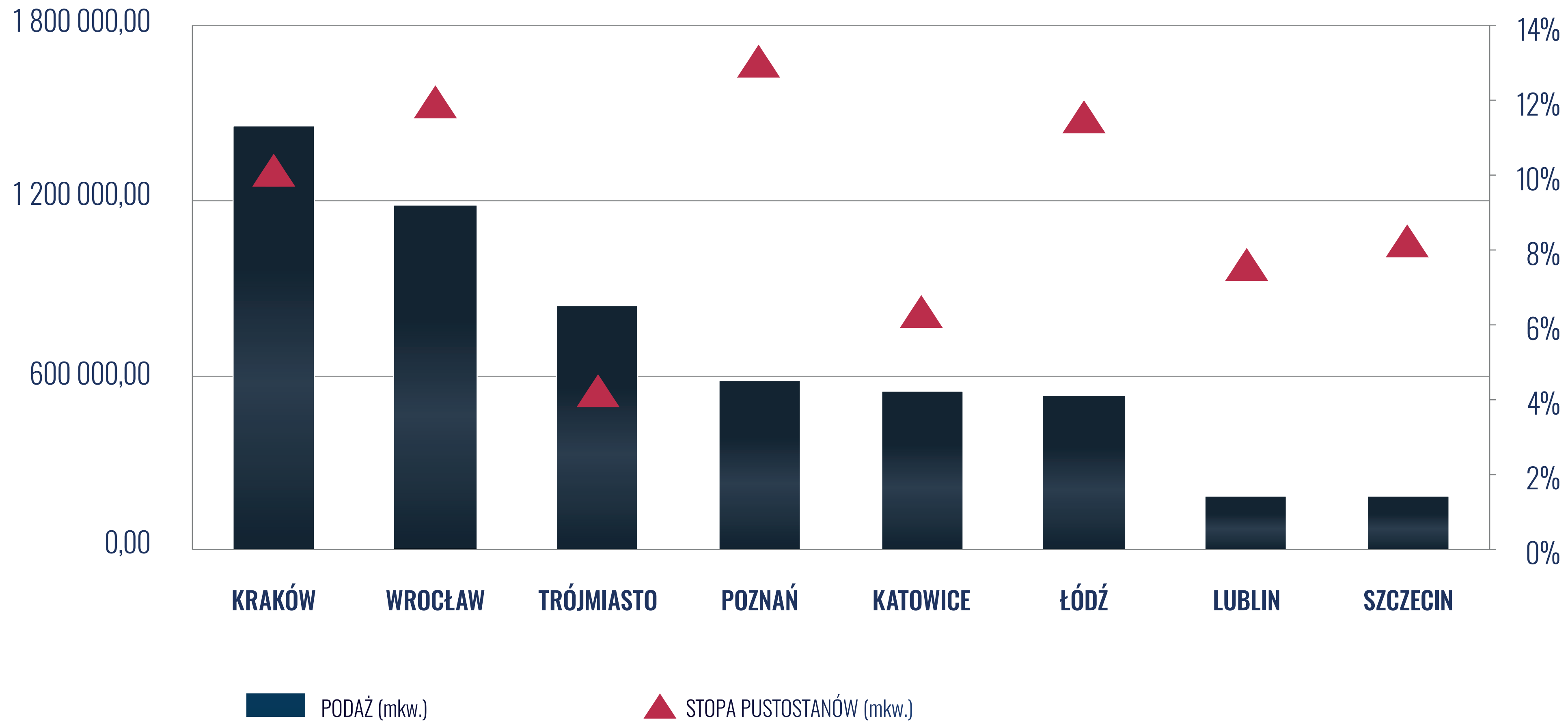
MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 588 500	6 700	138 900	18-24/11-16
KRAKÓW	1 455 300	36 600	62 100	13,5-15,5
WROCŁAW	1 186 100	8 300	47 900	13,8-14,8
TRÓJMIASTO	838 600	0	33 100	13,8-15
KATOWICE	548 000	19 600	20 400	13,6-14,5
POZNAŃ	580 100	15 300	13 000	13,6-15,0
ŁÓDŹ	528 300	0	37 700	12,5-14,0
SZCZECIN	180 800	0	1 400	11,5-14,0
LUBLIN	187 000	0	4 700	10,5-11,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2020



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2020*
 PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W MIASTACH REGIONALNYCH



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2020

	1Q 2020	4Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	164,5	75,0	119,3%
Koszty działalności	(124,3)	(48,6)	155,8%
Wynik brutto ze sprzedaży	40,2	26,4	52,3%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,4)	(11,8)	5,1%
Wynik netto ze sprzedaży	27,8	14,6	90,4%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	11,0	38,6	-71,5%
Pozostałe przychody	1,3	2,4	-45,8%
Pozostałe koszty	(3,8)	(10,7)	-64,5%
Wynik z działalności operacyjnej	36,3	44,9	-19,2%
Amortyzacja	0,9	0,6	50,0%
EBITDA	37,2	45,5	-18,2%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(11,0)	(38,6)	-71,5%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,5	-93,3%
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	3,4	-
Skorygowana EBITDA	26,3	14,9	76,5%

	1Q 2020	4Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	46,6	44,3	5,2%
Koszty działalności	(21,0)	(22,6)	-7,1%
Wynik brutto ze sprzedaży	25,6	21,7	18,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,8)	(7,1)	-4,2%
Wynik netto ze sprzedaży	18,8	14,6	28,8%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	11,0	38,6	-71,5%
Pozostałe przychody	1,3	1,2	8,3%
Pozostałe koszty	(2,7)	(8,6)	-68,6%
Wynik z działalności operacyjnej	28,4	45,8	-38,0%
EBITDA	28,4	45,8	-38,0%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(11,0)	(38,6)	-71,5%
Odszkodowania	0,0	2,8	-
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	3,4	-
Skorygowana EBITDA	17,4	13,4	29,9%

	1Q 2020	4Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	78,5	22,1	255,2%
Koszty działalności	(65,1)	(18,0)	261,7%
Wynik brutto ze sprzedaży	13,4	4,1	226,8%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,7)	14,3%
Wynik netto ze sprzedaży	12,6	3,4	270,6%
Pozostałe koszty	(0,3)	(1,0)	-70,0%
Wynik z działalności operacyjnej	12,3	2,4	412,5%
EBITDA	12,3	2,4	412,5%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,5	-93,3%
Skorygowana EBITDA	12,4	3,9	217,9%

	1Q 2020	4Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	37,1	5,3	600,0%
Koszty działalności	(34,9)	(4,9)	612,2%
Wynik brutto ze sprzedaży	2,2	0,4	450,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(0,2)	700,0%
Wynik netto ze sprzedaży	0,6	0,2	200,0%
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	-
Wynik z działalności operacyjnej	0,6	0,1	500,0%
Amortyzacja	0,4	0,0	-
EBITDA	1,0	0,1	900,0%
Skorygowana EBITDA	1,0	0,1	900,0%

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	1Q 2020	4Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	2,3	3,3	-30,3%
Koszty działalności	(3,3)	(3,1)	6,5%
Wynik brutto ze sprzedaży	(1,0)	0,2	--
Wynik netto ze sprzedaży	(1,0)	0,2	-
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	-
Wynik z działalności operacyjnej	(1,0)	0,1	-
Amortyzacja	0,3	0,4	-25,0%
EBITDA	(0,7)	0,5	-
Odszkodowania	0,0	0,3	-
Skorygowana EBITDA	(0,7)	0,8	-

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	1Q 2020	4Q 2019	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,2)	(3,8)	-15,8%
Wynik netto ze sprzedaży	(3,2)	(3,8)	-15,8%
Pozostałe przychody	0,0	1,2	-
Pozostałe koszty	(0,8)	(0,9)	-11,1%
Wynik z działalności operacyjnej	(4,0)	(3,5)	14,3%
Amortyzacja	0,2	0,2	-
EBITDA	(3,8)	(3,3)	15,2%
Skorygowana EBITDA	(3,8)	(3,3)	15,2%