



WYNIKI FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA III KWARTAŁ 2019

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 20 LISTOPADA 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. 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: 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 inwestycji biurowej MARINA OFFICE

MARINA OFFICE:

- Najnowocześniejszy kompleks biurowy w nadmorskiej części Gdyni
- Lokalizacja: ul. Hryniewickiego 10, Gdynia
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good
- Generalny wykonawca: postępowanie w trakcie

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 27.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2019/1Q 2020
- Termin zakończenia: 2023
- Koszty projektu: 230 mln PLN





5. Prawomocne pozwolenie na budowę osiedla MŁODA BIAŁOŁĘKA

MŁODA BIAŁOŁĘKA:

- Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi na parterze
- Lokalizacja: ul. Geodezyjnej tuż przy Trasie Toruńskiej (S8)
- Prawomocne pozwolenie na budowę trzech etapów osiedla
- Generalny wykonawca: postępowanie w trakcie

PODSTAWOWE PARAMETRY:

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





6. Współpraca PHN i PHH na rzecz realizacji pierwszego w Europie hotelu sieci Vib

APARTAMENTY ZGODA - VĪB:

- Pierwszy hotel w Europie pod marką Vib (Best Western Hotels & Resorts)
- Lokalizacja: ul. Zgoda 6, Warszawa
- Innowacyjna marka skoncentrowana na lokalizacji, wygodzie oraz technologii
- Segment: upper-midscale i upscale

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Powierzchnia całkowita: ok. 6.000 mkw.
- Ilość kondygnacji: 12
- Docelowa ilość pokoi: 100
- Planowany termin uzyskania PNB: do końca 2020
- Planowany termin zakończenia budowy: 4Q 2023





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

YACHT PARK



94

umowy deweloperskie

5

umowy rezerwacyjne

73% apartamentów dostępnych w całej inwestycji

VIS À VIS WOLA I



211

umowy deweloperskie

2

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II



181

umowy deweloperskie

25

umowy rezerwacyjne

81% mieszkań dostępnych w II etapie



1. Wypłata dywidendy 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 – debiut na rynku Catalyst

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 nastąpił w dniu 29 sierpnia 2019 r.



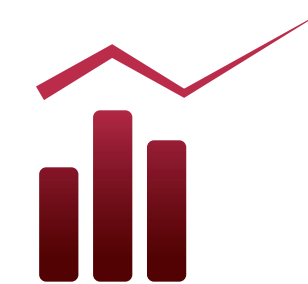


WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

16,5 % ▲

9M 2019: **76,4**
9M 2018: **65,6**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

[mln pln]:

44,4 % ▲

9M 2019: **72,5**
9M 2018: **50,2**



ZYSK NETTO

[mln pln]:

15,5 % ▲

9M 2019: **43,8**
9M 2018: **37,9**

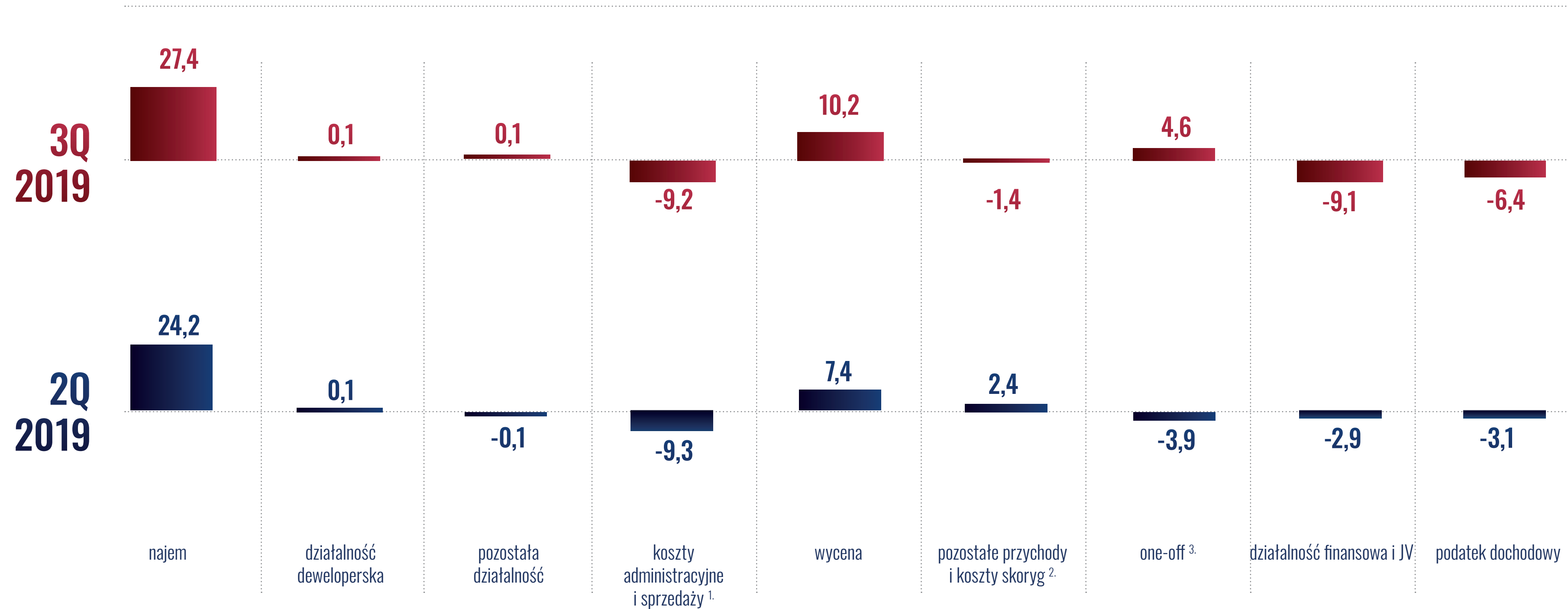


EBITDA

[mln pln]:

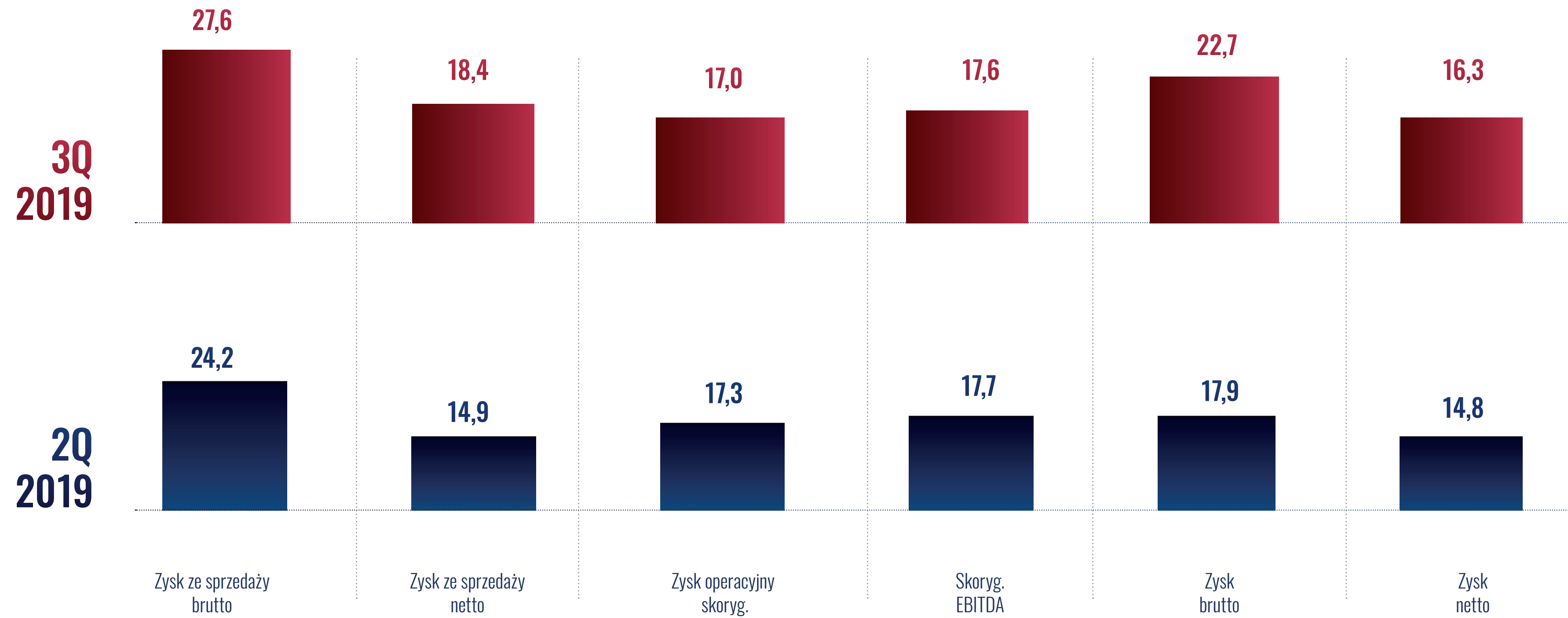
44,3 % ▲

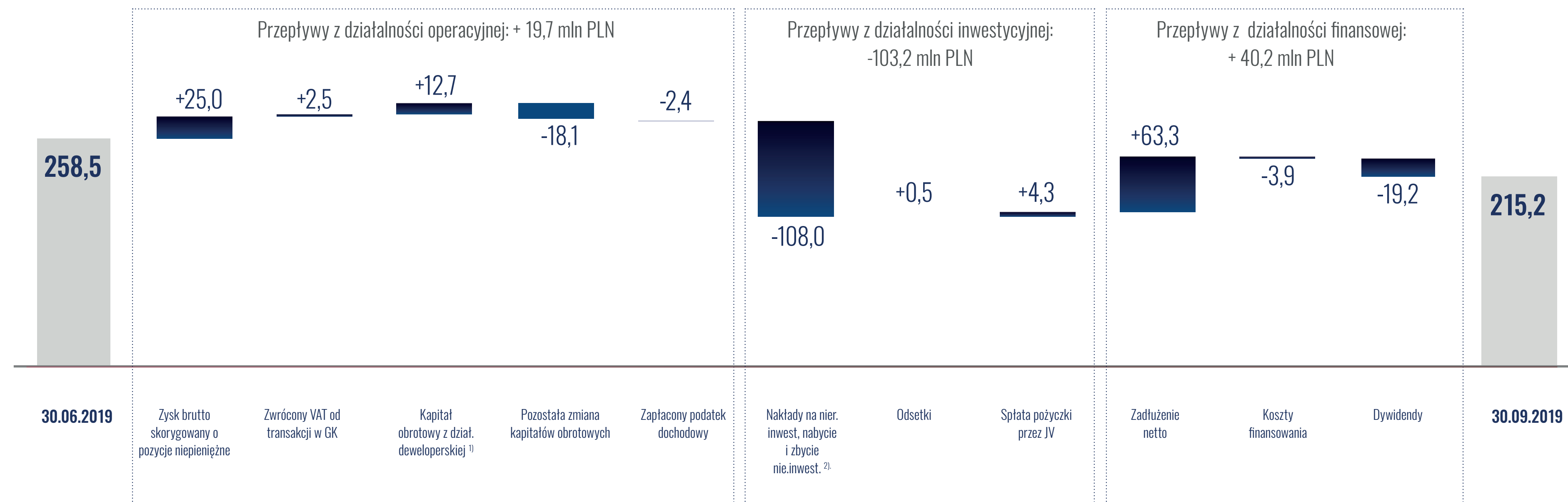
9M 2019: **73,9**
9M 2018: **51,2**



- Wyższy wynik z najmu głównie w wyniku nabycia na początku III kwartału pracujących nieruchomości,
- Wyższy wynik z pozostałej działalności w efekcie niższych kosztów działalności,
- Utrzymanie poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży,
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN oraz zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- Wyższy poziom skorygowanych pozostałych przychodów i kosztów netto,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 3Q to otrzymane odszkodowanie za wady na nieruchomościach Grupy (4,9 mln PLN) utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,3 mln PLN), w 2Q to utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-3,9 mln PLN),
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV z uwagi na spadek wyniku finansowego spółki JV oraz wyższe koszty finansowe od wyemitowanych obligacji w II kwartale 2019 r.

1. koszty administracyjne (3Q: 8,4 mln PLN, 2Q: 8,1 mln PLN) i koszty sprzedaży (3Q: 0,8 mln PLN, 2Q: 1,3 mln PLN)
 2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (3Q: 0,3 mln PLN, 2Q: 3,9 mln PLN), odszkodowania (3Q: -4,9 mln PLN; 2Q: 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 43,3 mln PLN (-16,8%).

Pozytywny wpływ:

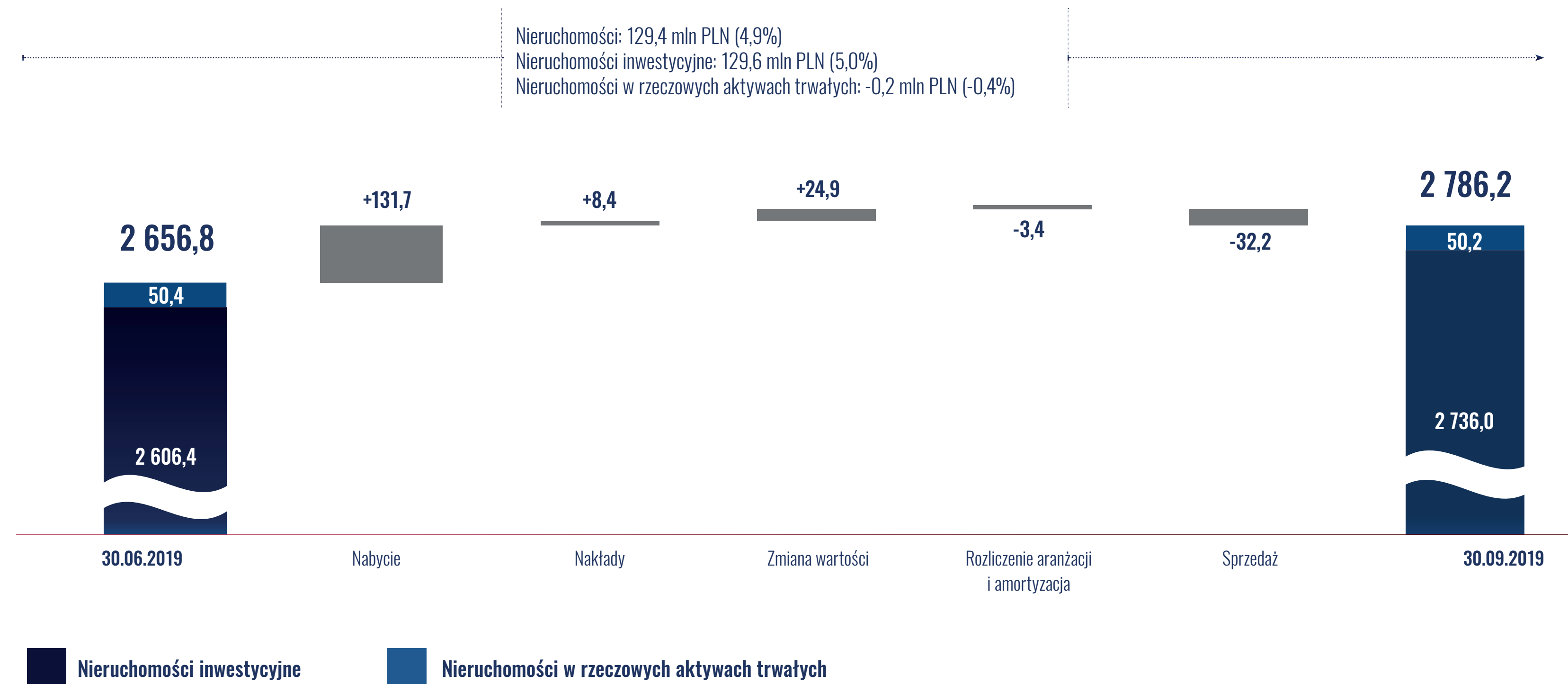
- wyników operacyjnych mierzonych zyskiem brutto (22,7 mln PLN) skorygowanych o zdarzenia niepieniężne (2,3 mln PLN)
- odzyskanego podatku VAT od transakcji nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy Kapitałowej (2,5 mln PLN),
- przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłaconych przez klientów (12,7 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,5 mln PLN),
- zmiany salda netto pożyczek do jednostek współzależnych (4,3 mln PLN),
- zmiany salda zadłużenia netto (63,3 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- korekty wyniku o zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych aktywów oraz wynik na zbyciu nieruchomości (-10,6 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (-18,1 mln PLN),
- zapłaconego podatku dochodowego (-2,4 mln PLN),
- wydatków na nieruchomości inwestycyjne (-139,4 mln PLN) oraz rzeczowe aktywa trwałe (-1,0 mln PLN), częściowo skompensowane wpływami ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (32,4 mln PLN),
- spłaty odsetek od zaciągniętych kredytów (-3,9 mln PLN),
- wypłaconej dywidendy (-19,2 mln PLN).



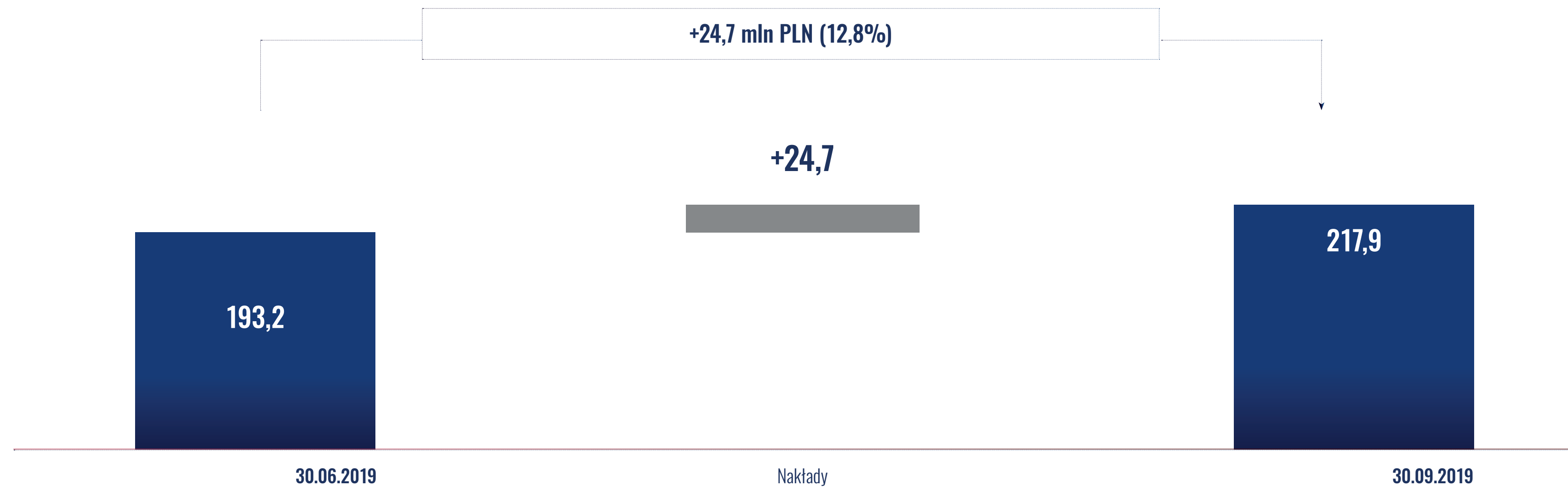
• Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 131,7 mln PLN w związku z nabyciem nieruchomości Wilanów Office Park
- 1,6 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości oraz 6,8 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych.
- 24,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie zmiany kursu EUR/PLN
- - 3,2 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości i -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.
- -32,2 z tytułu sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu



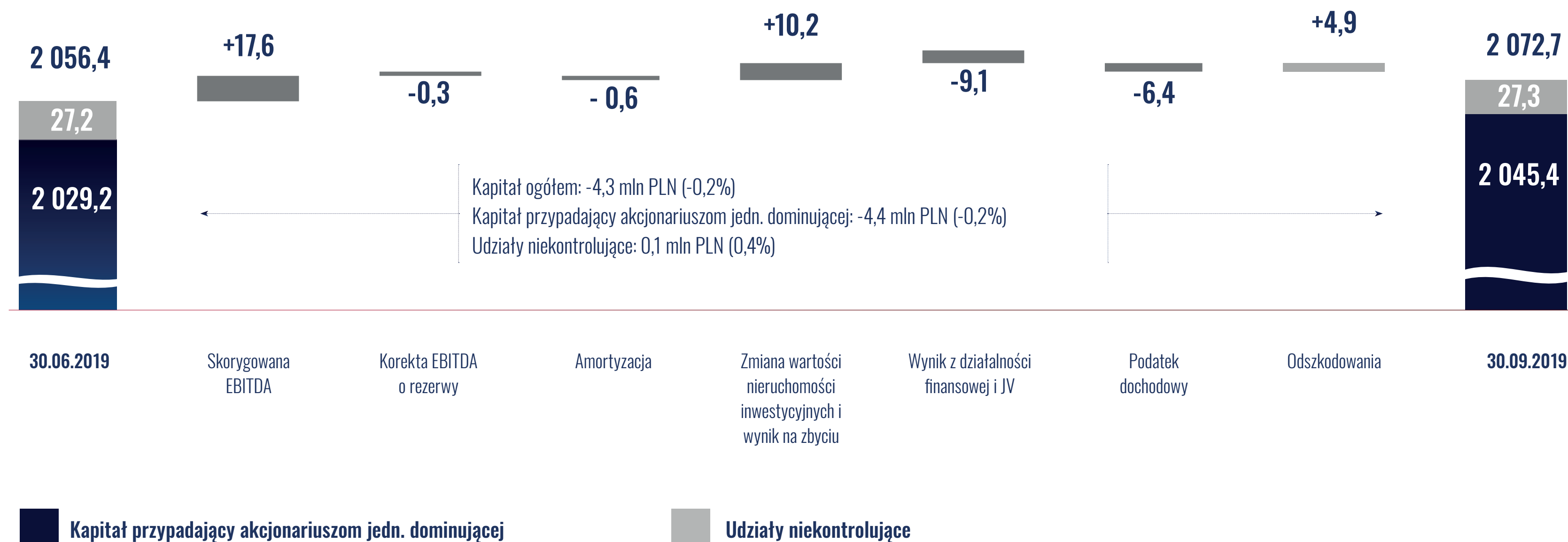
- Zapasy deweloperskie



- 24,7 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park.



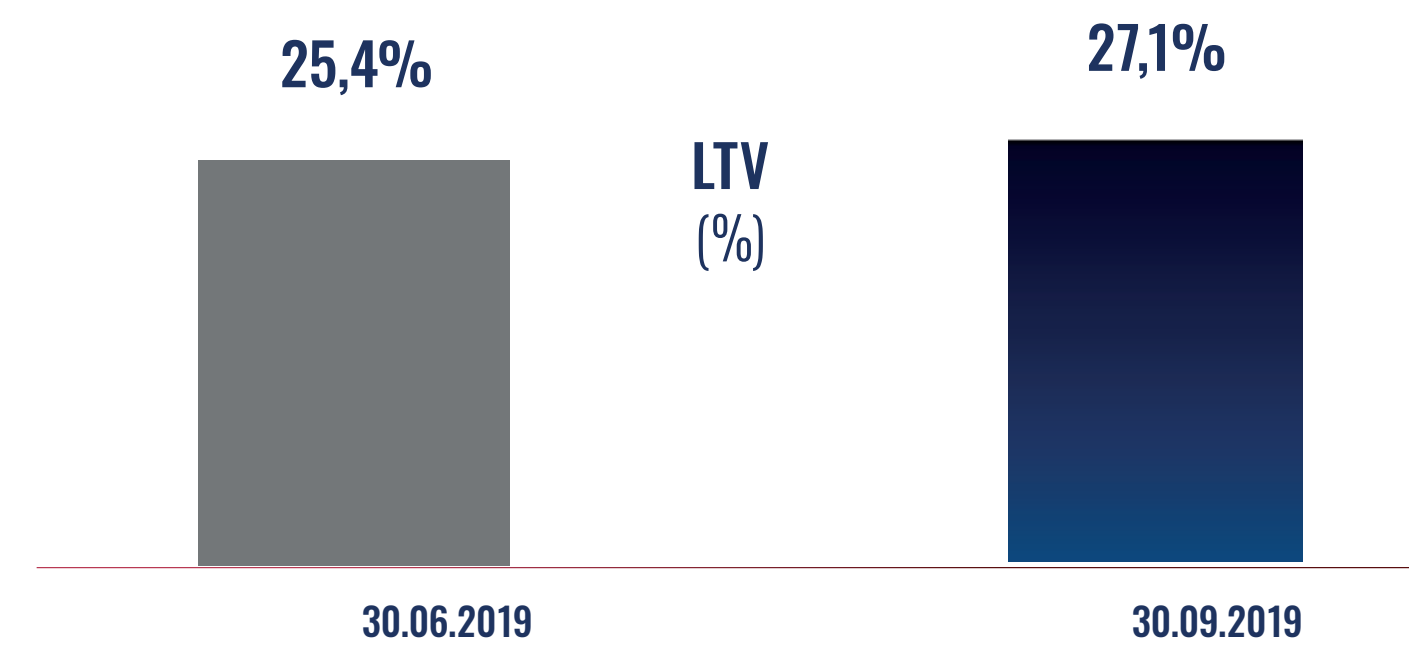
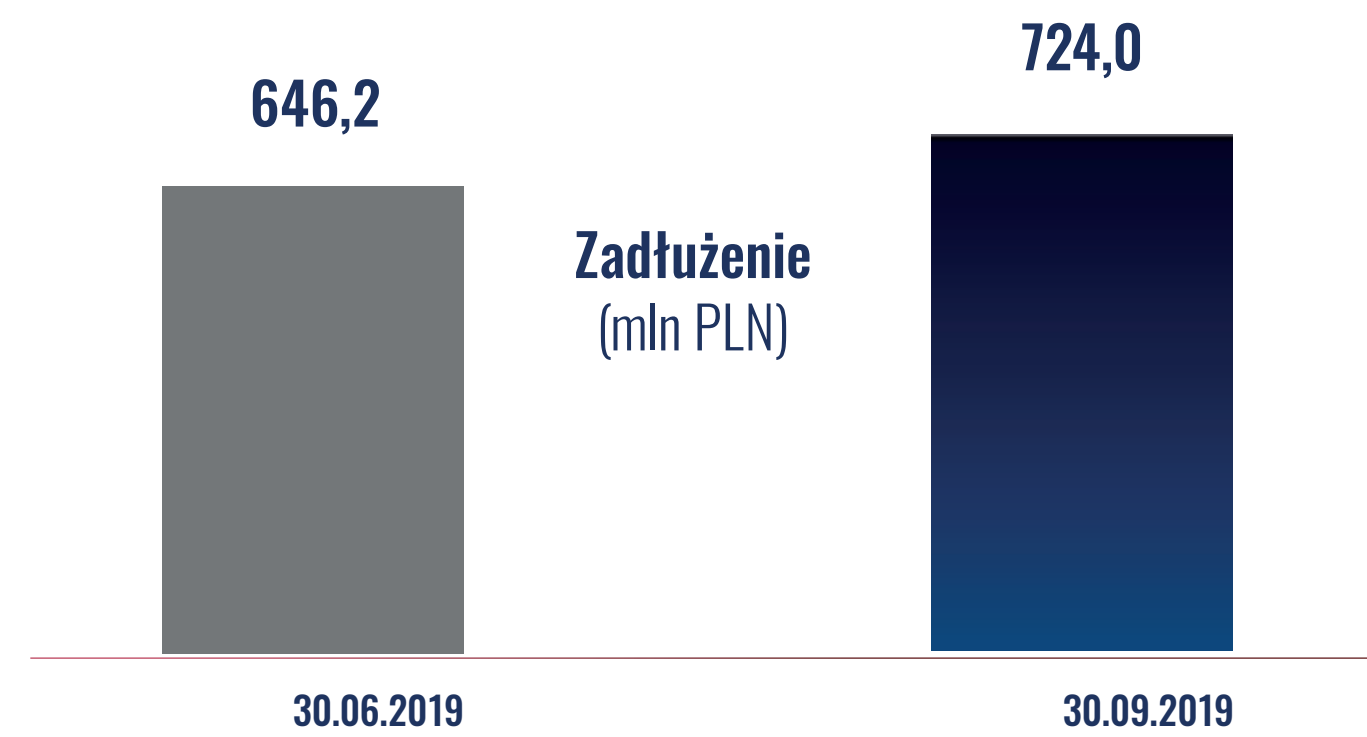
- Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (16,2 mln PLN).
- Zwiększenie udziałów niекontrolujących w wyniku wypracowania zysku netto (0,1 mln PLN).



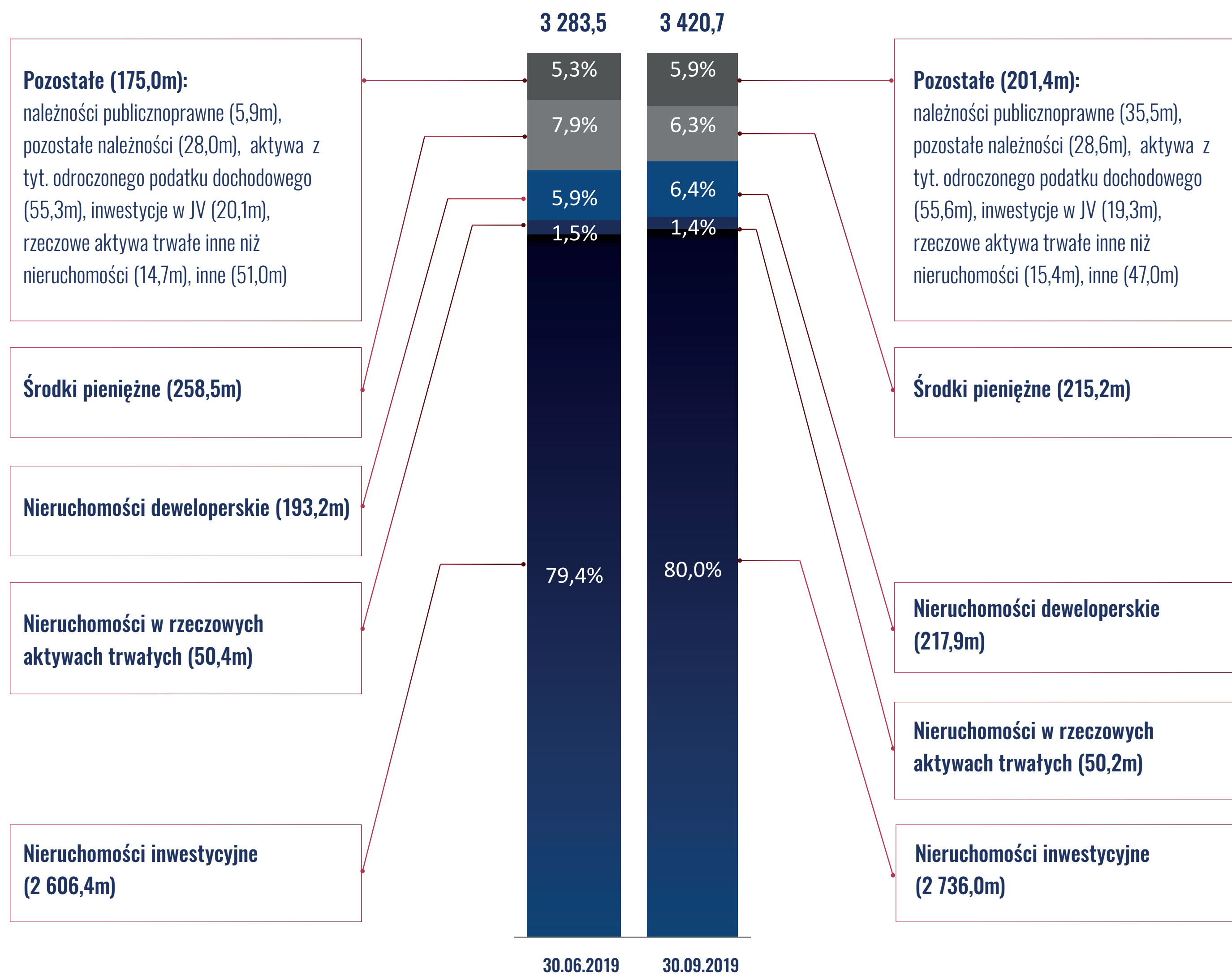
- **Zadłużenie i LTV**



- Zadłużenie z tytułu kredytów (561,9 mln PLN) związanych z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska, Kaskada i Wilanów Office Park oraz obligacji (162,1 mln PLN), w tym 67,8% w EUR (490,6 mln PLN) i 32,2% w PLN (233,4 mln PLN).
- Wzrost zadłużenia o 77,8 mln PLN w efekcie zaciągnięcia kredytu (75,7 mln PLN) i naliczonych a niespłaconych odsetek (0,9 mln PLN), wyceny kredytu w walutach obcych (13,7 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanyimi spłatami (-12,5 mln PLN).
- wzrost wskaźnika LTV do poziomu 27,1% głównie w wyniku zaciągnięcia kredytu.



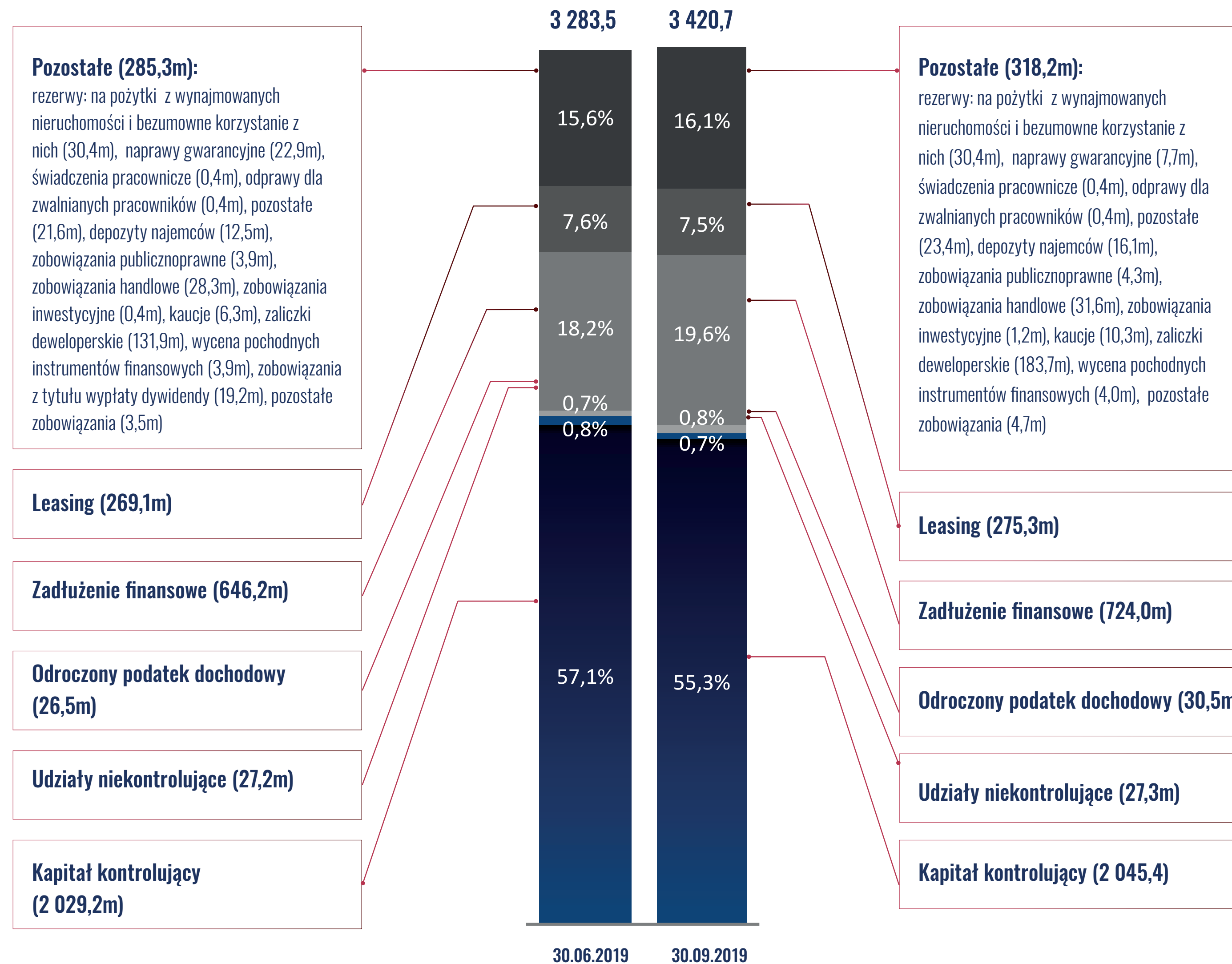
• Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 154,1 mln PLN w efekcie nabycia nieruchomości (131,7 mln PLN) wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (24,9 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (8,4 mln PLN) i deweloperskie (24,7 mln PLN), częściowo skompensowane sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych (-32,2 mln PLN), rozliczeniem aranżacji (-3,2 mln PLN) i amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,2 mln PLN),



• Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park),
- Wzrost zadłużenia o 77,8 mln PLN do poziomu 21,2% aktywów w efekcie zaciągnięcia kredytu (75,7 mln PLN) i naliczonych a niespłaconych odsetek (0,9 mln PLN), wyceny kredytu w walutach obcych (13,7 mln PLN), częściowo skompensowane dokonanyimi spłatami (-12,5 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	2019/20	2021	153
	10.	MARINA OFFICE	Biurowiec klasy A	27 000	2019/20	2023	230
	11.	AL. PRYMASA TYSIĄCLECIA 83	Biurowiec klasy A	15 400	2019/20	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

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 423,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 33
 NOI IIIQ 2019: 64,1 mln PLN (YIELD²⁾: 6,8%)
 GLA: 182 365 mkw. ; GRUNT: 100 187 mkw.

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

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 918,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 49
 NOI IIIQ 2019: -2,16 MLN PLN (YIELD²⁾: -0,3%)
 GLA: 97 710 mkw. ; GRUNT: 3 440 527 mkw.

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

OPTYMALIZACJA

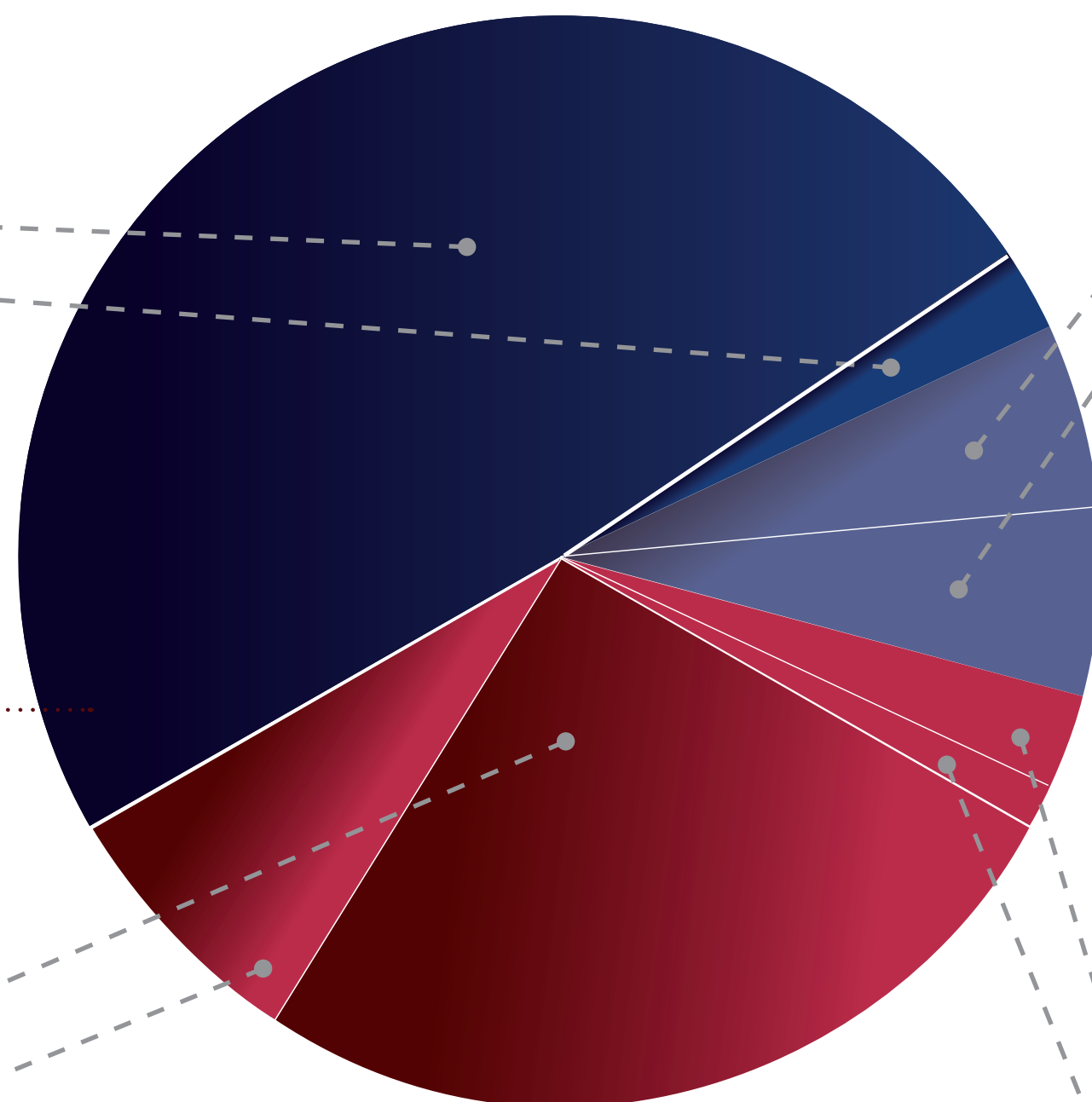
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 200,6 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 28
 NOI IIIQ 2019: 2,62 mln PLN (YIELD²⁾: 1,8%)
 GLA: 30 697 mkw. ; GRUNT: 2 002 801 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (57,6%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (42,4%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 124,8 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI IIIQ 2019: 1,61 mln PLN (YIELD²⁾: 1,7%)
 GLA: 17 555 mkw. ; GRUNT: 892 319 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (79,2%)
NIENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (20,8%)
 w tym grunty rolne 100%



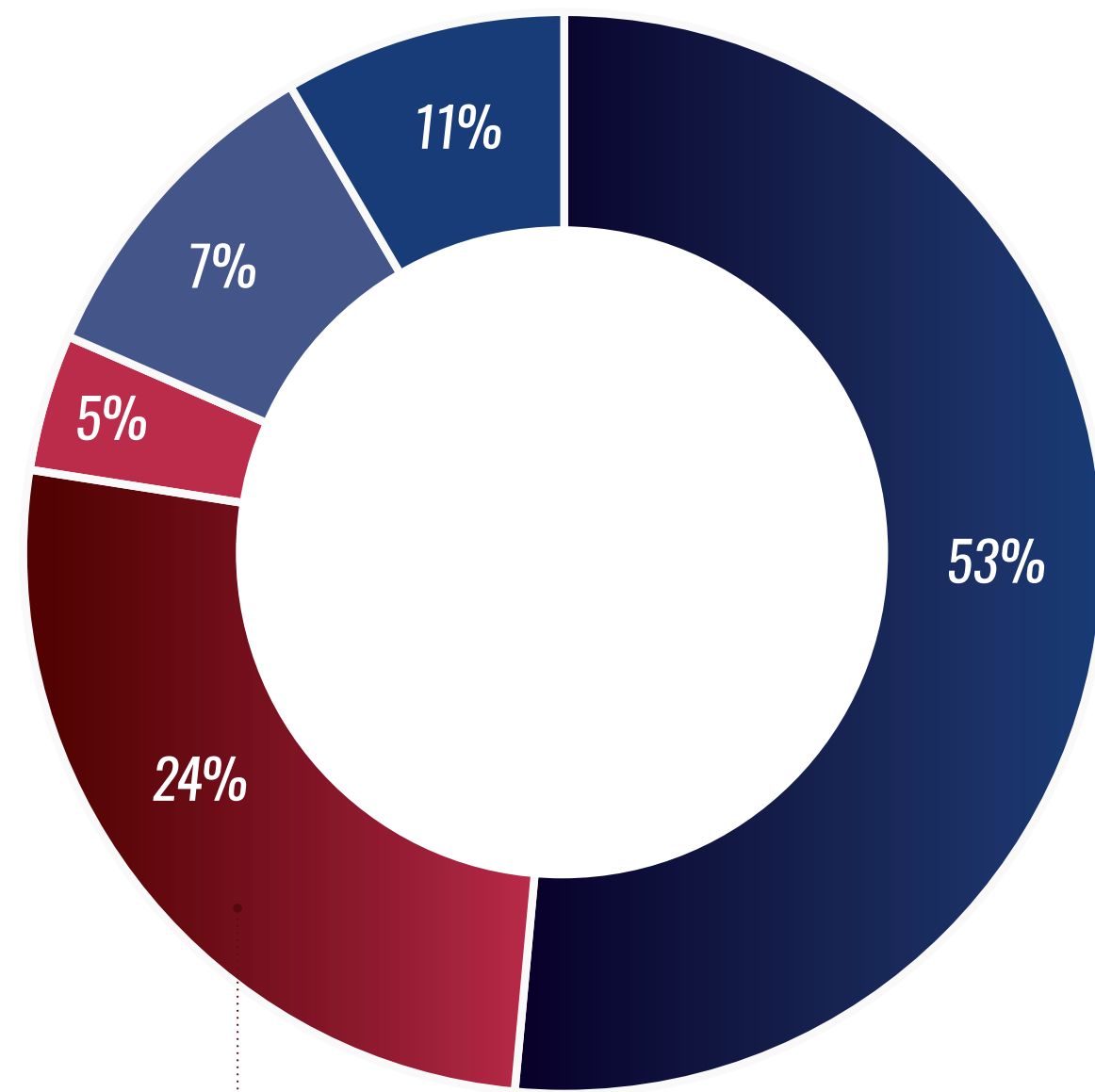
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 września 2019

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

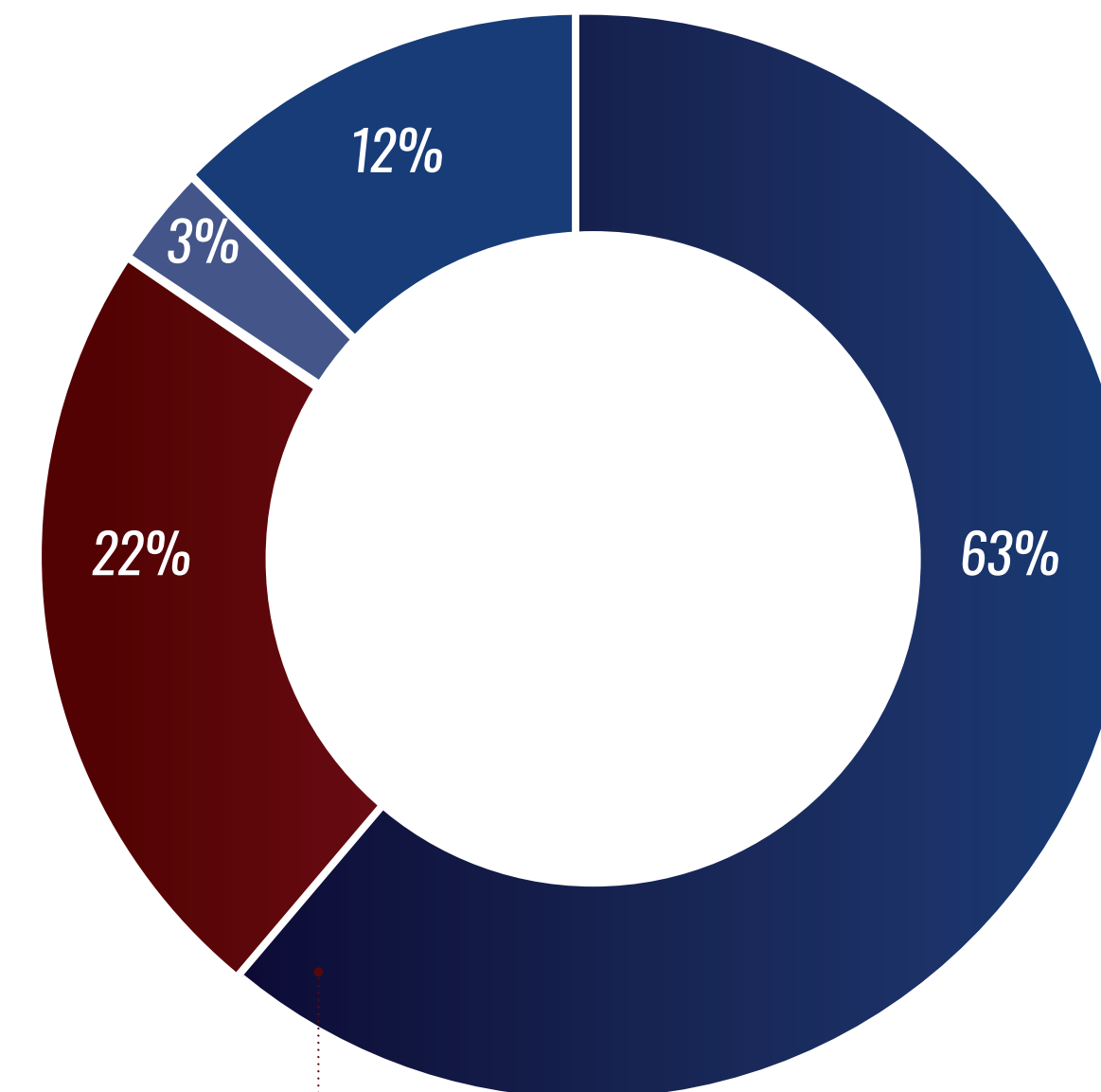
[% wartości godziwej]



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

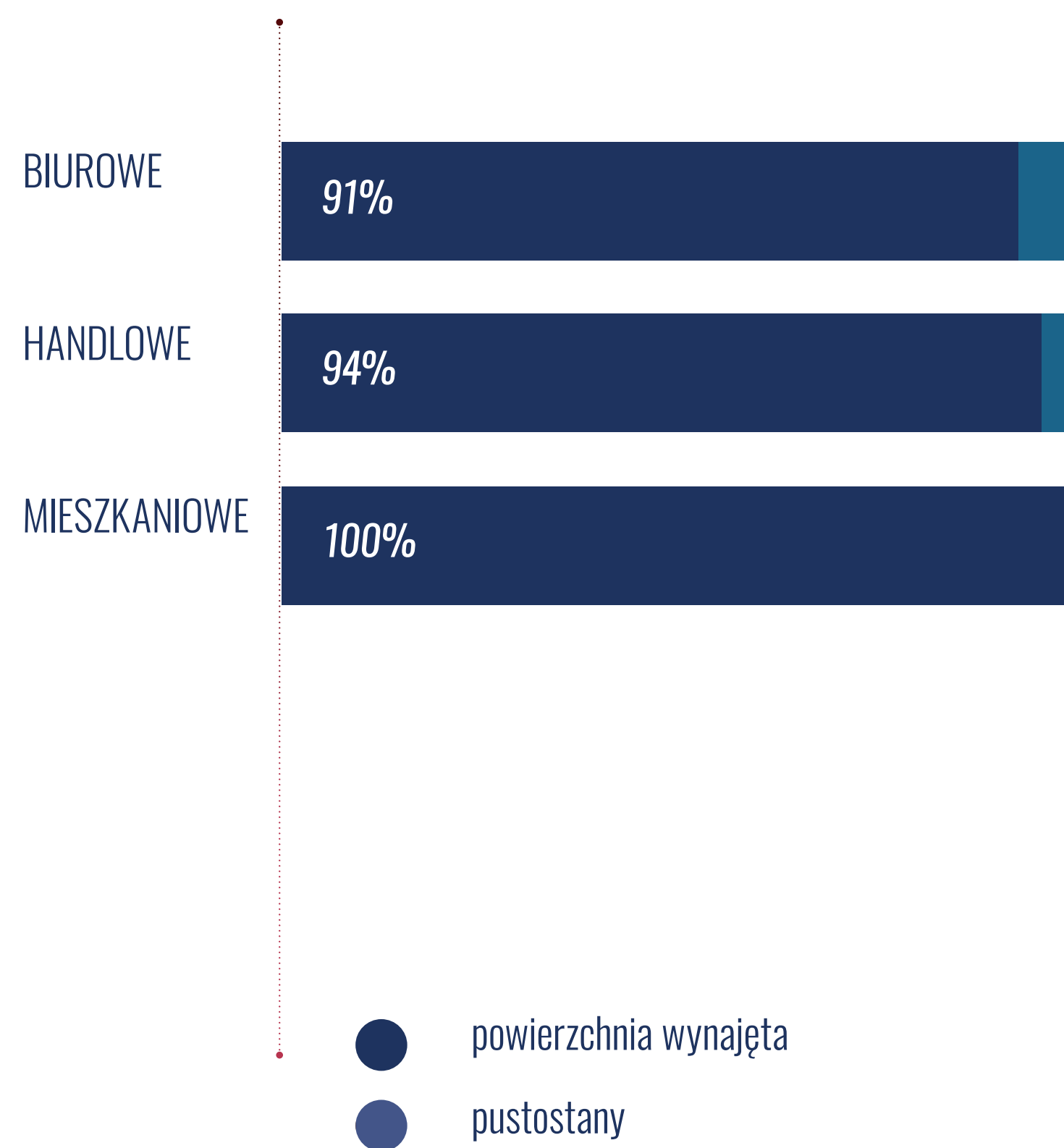
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

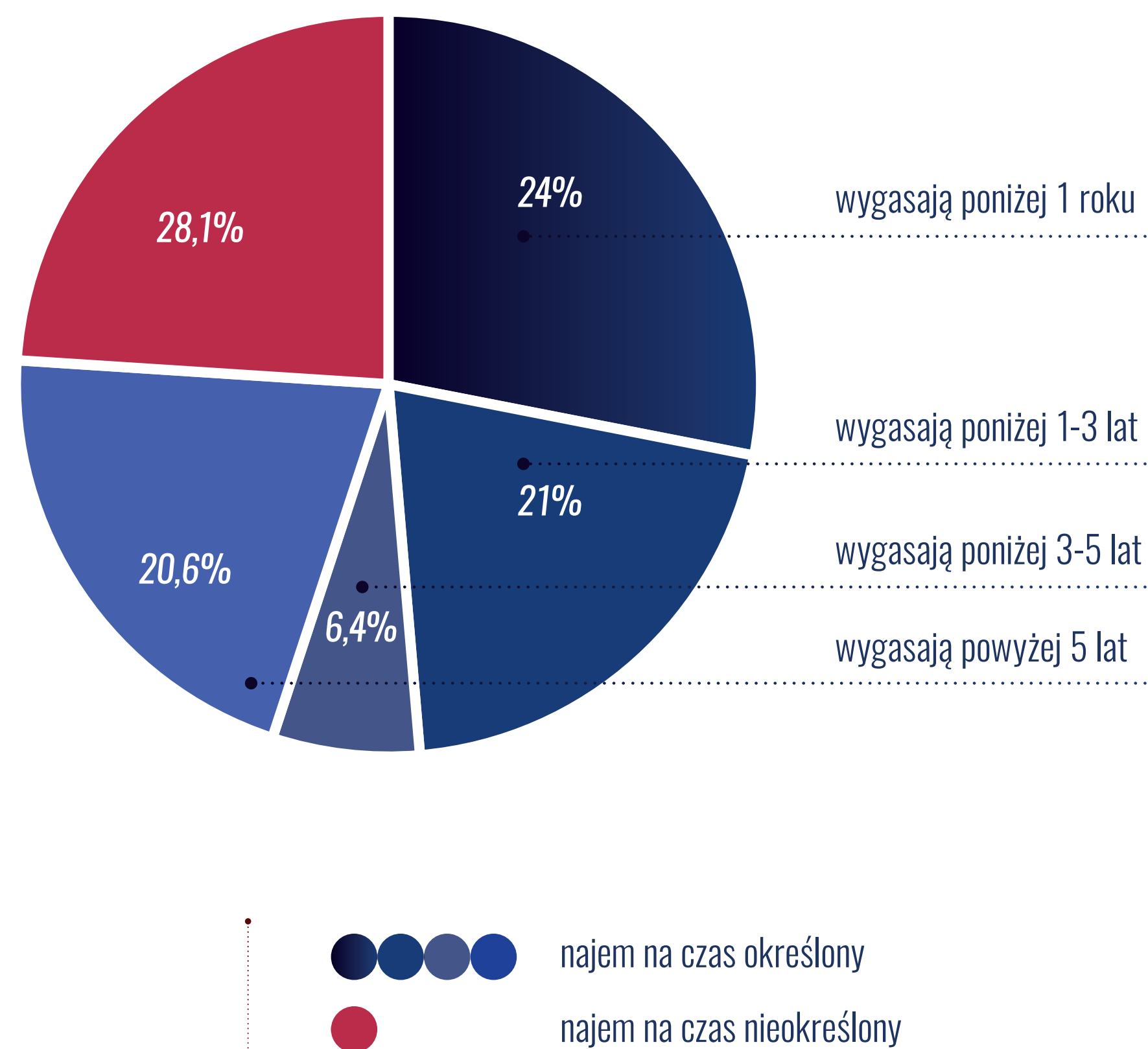


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



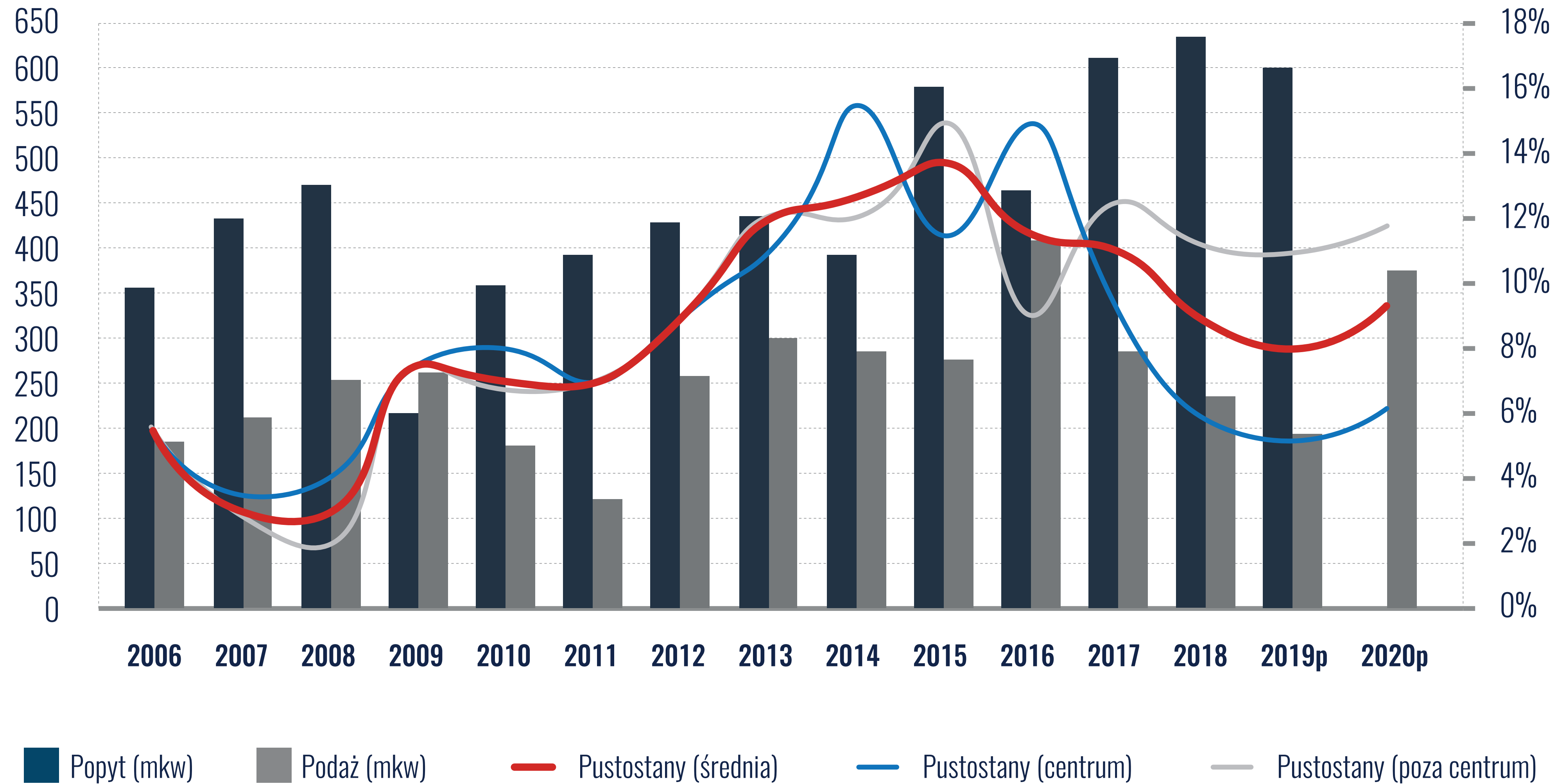
STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]:	5.58	+3,2% r/r
W BUDOWIE [mkw.]:	709.102	-5,2% r/r
ABSORPCJA [mkw.]:	154.630	-41,1% r/r
POPYT [mkw.]:	689.335	+10,1% r/r
PUSTOSTANY [%]:	8,2%	-1,78 p.p r/r
CZYNsze PRIME [EUR/mkw./mc.]:	24	0% r/r

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefiled, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2019

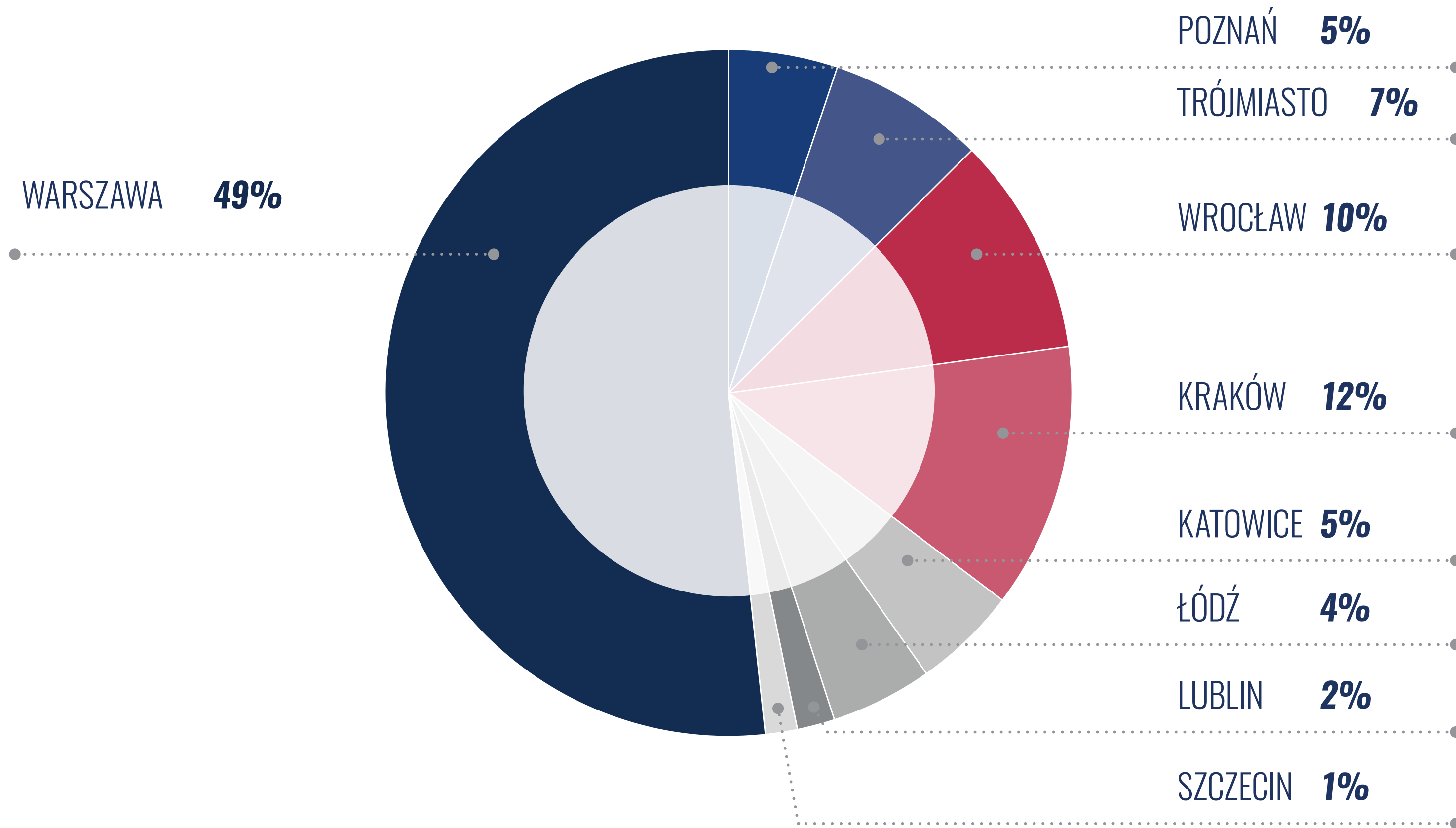
WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – III KWARTAŁ 2019*
PODAŻ, ABSORPCJA I POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



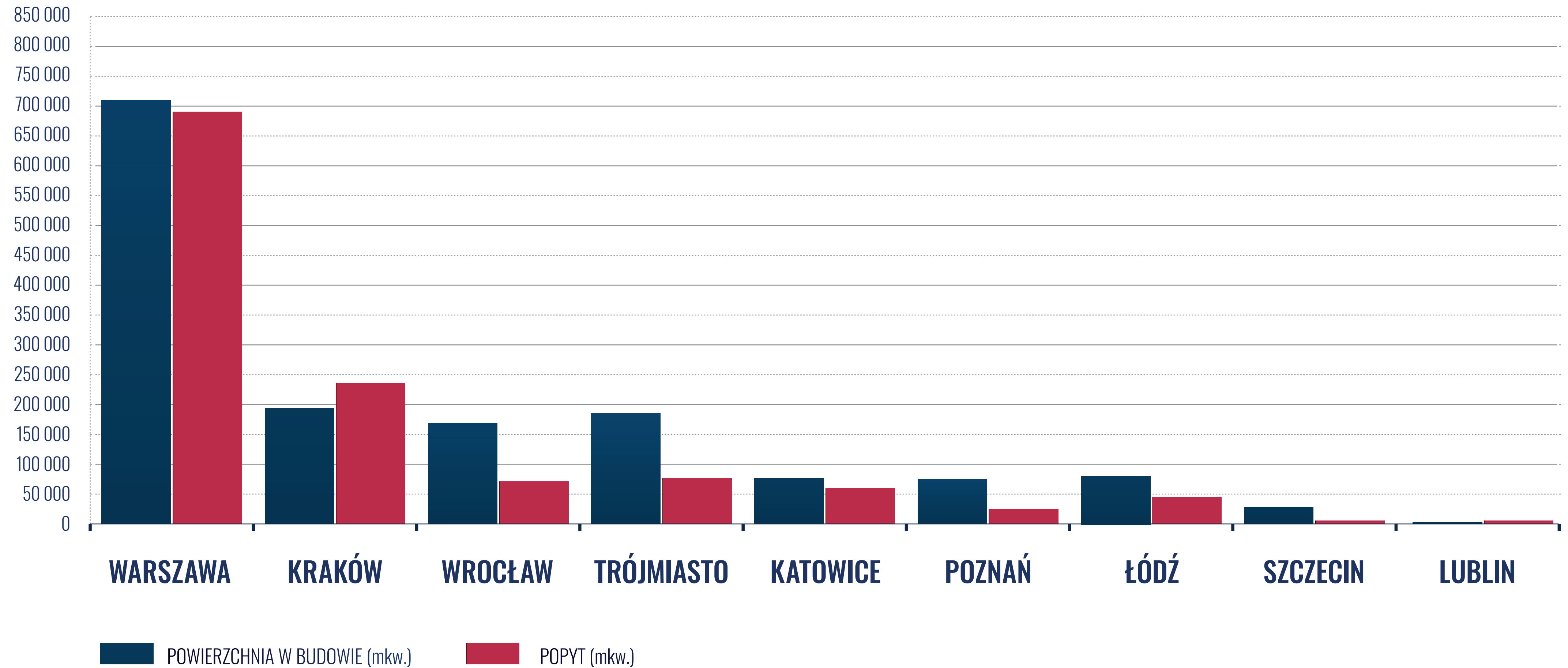
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2019

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 589 400	709 102	689 300	20,5-24,0/11,0-15,0
KRAKÓW	1 347 900	194 653	234 000	13,5-15,5
WROCŁAW	1 114 700	168 646	65 600	13,5-14,8
TRÓJMIASTO	798 500	183 629	74 200	13,0-14,0
KATOWICE	531 200	71 636	60 500	13,6-14,5
POZNAŃ	555 100	69 365	25 500	13,6-15
ŁÓDŹ	517 700	77 074	40 900	12,0-14,0
SZCZECIN	162 700	26 170	5 200	11,5-14,0
LUBLIN	191 200	2 744	8 900	10,5-11,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2019



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2019



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

	3Q 2019	2Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	48,0	43,0	11,6%
Koszty działalności	(20,4)	(18,8)	8,5%
Wynik brutto ze sprzedaży	27,6	24,2	14,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,2)	(9,3)	-1,1%
Wynik netto ze sprzedaży	18,4	14,9	23,5%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	10,2	7,4	37,8%
Pozostałe przychody	8,1	3,9	107,7%
Pozostałe koszty	(4,9)	(5,4)	-9,3%
Wynik z działalności operacyjnej	31,8	20,8	52,9%
Amortyzacja	0,6	0,4	50,0%
EBITDA	32,4	21,2	52,8%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,2)	(7,4)	37,8%
Odszkodowania	(4,9)	0,0	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,3	3,9	-92,3%
Skorygowana EBITDA	17,6	17,7	-0,6%

	3Q 2019	2Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	45,5	40,5	12,3%
Koszty działalności	(18,1)	(16,3)	11,0%
Wynik brutto ze sprzedaży	27,4	24,2	13,2%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,2)	(6,0)	3,3%
Wynik netto ze sprzedaży	21,2	18,2	16,5%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	10,2	7,4	37,8%
Pozostałe przychody	7,1	3,9	82,1%
Pozostałe koszty	(4,3)	(1,3)	230,8%
Wynik z działalności operacyjnej	34,2	28,2	21,3%
Amortyzacja	0,2	0,1	100,0%
EBITDA	34,4	28,3	21,6%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,2)	(7,4)	37,8%
Odszkodowania	(4,9)	0,0	-
Skorygowana EBITDA	19,3	20,9	-7,7%

	3Q 2019	2Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	0,1	0,1	-
Koszty działalności	0,0	0,0	-
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	0,1	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,9)	-44,4%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,4)	(0,8)	50,0%
Pozostałe przychody	0,2	0,0	-
Pozostałe koszty	(0,3)	(4,1)	-92,7%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,5)	(4,9)	-89,8%
EBITDA	(0,5)	(4,9)	-89,8%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,3	3,9	-92,3%
Skorygowana EBITDA	(0,2)	(1,0)	80,0%

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	3Q 2019	2Q 2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	2,4	2,4	-
Koszty działalności	(2,3)	(2,5)	-8,0%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	(0,1)	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,2)	-
Wynik netto ze sprzedaży	(0,1)	(0,3)	66,7%
Pozostałe koszty	(0,3)	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	(0,4)	(0,3)	-33,3%
Amortyzacja	0,2	0,2	-
EBITDA	(0,2)	(0,1)	-100,0%
Skorygowana EBITDA	(0,2)	(0,1)	-100,0%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3Q 2019	2Q 2019	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,3)	(2,2)	4,5%
Wynik netto ze sprzedaży	(2,3)	(2,2)	-4,5%
Pozostałe przychody	0,8	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	(1,5)	(2,2)	31,8%
Amortyzacja	0,2	0,1	100,0%
EBITDA	(1,3)	(2,1)	38,1%
Skorygowana EBITDA	(1,3)	(2,1)	38,1%

- 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%