




Wyniki finansowe i operacyjne 1H 2018

8 października 2018



AGENDA

 Podsumowanie zarządcze

 Dane operacyjne

 Dane finansowe

 Pozostałe informacje

 Załączniki

PODSUMOWANIE ZARZĄDCZE

Podsumowanie zarządcze

- ✓ 143,1 mln zł przychodów ze sprzedaży za 1H 2018, wzrost o +46,9% w porównaniu do 97,4 mln zł za 1H 2017, rezultatem rozliczania historycznej sprzedaży z ub. r.
- ✓ +42,4 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej za 1H 2018
- ✓ -24,8 mln zł wynik netto za 1H 2018, efektem KB Dom, wzrostu kosztów oraz dodatkowych korekt wyniku finansowego
- ✓ Sprzedaż biurowców Wilanów Office Park - finalizacja transakcji zmniejszy zadłużenie oraz uwolni środki do finansowania dalszych inwestycji
- ✓ Proces przeglądu opcji strategicznych - możliwa współpraca z potencjalnymi inwestorami

Wybrane wyniki finansowe vs. rynkowy konsensus

Wyszczególnienie [mln zł]	1H 2017	1H 2018	One-offs	1H 2018 znormalizowany	Konsensus rynkowy PAP [mln zł]	Zmiana 1H 2018 znormalizowany / konsensus
Przychody ze sprzedaży	97,4	143,1	-	143,1	143,7	-0,6
Zysk brutto ze sprzedaży	20,5	15,7	-3,9	19,6	-	-
EBIT	4,6	-9,6	-2,3	-7,3	-3,3	-4
EBITDA	5,1	-8,9	-2,3	-6,6	-2,7	-3,9
Wynik netto	-5,4	-24,8	-12,9	-11,9	-3,8	-8,1
CF z dział. operacyjnej	23,6	42,4	-	42,4	-	-






Wyszczególnienie [mln zł]	2Q 2017	2Q 2018	One-offs	2Q 2018 znormalizowany	Konsensus rynkowy PAP [mln zł]	Zmiana 2Q 2018 znormalizowany / konsensus
Przychody ze sprzedaży	85,5	58,8	-	58,8	59,4	-0,6
Zysk brutto ze sprzedaży	17,2	3,2	-5,1	8,3	-	-
EBIT	9,1	-11,3	-3,5	-7,8	-5,0	-2,8
EBITDA	9,9	-10,3	-3,5	-7,4	-4,8	-2,6
Wynik netto	0,0	-28,1	-18,4	-9,7	-7,1	-2,6
CF z dział. operacyjnej	24,6	36,0	-	36,0	-	-

Raportowany wynik netto vs. skorygowany wynik netto

Korekta wyniku netto (mln zł)








Wybrane dane operacyjne

	Lokale sprzedane ¹⁾ 	Lokale rozpoznane w przychodach 	Lokale rozpoznane w wyniku netto ¹⁾ 	Lokale wprowadzone do sprzedaży ¹⁾ 	Oferta na koniec okresu ¹⁾ 
1H 2018	497	489	517	-	904
1H 2017	650	266	356	897	1 387
Zmiana	-24%	+84%	+45%	-	-35%
2Q 2018	198	189	194	-	904
2Q 2017	314	219	247	696	1 387
Zmiana	-37%	-14%	-21%	-	-35%

1) Dane ważone udziałem Polnord

Wybrane dane operacyjne

	Lokale sprzedane ¹⁾ 	Lokale rozpoznane w przychodach 	Lokale rozpoznane w wyniku netto ¹⁾ 	Lokale wprowadzone do sprzedaży ¹⁾ 	Oferta na koniec okresu ¹⁾ 
1-3Q 2018	753	629	659 ²⁾	239	890
1-3Q 2017	1 034	394	557	1 288	1 395
Zmiana	-27%	+60%	+18%	-81%	-36%
3Q 2018	256	140	141 ²⁾	239	890
3Q 2017	383	128	201	391	1 395
Zmiana	-33%	+9%	-30%	-39%	-36%

1) Dane ważone udziałem Polnord

2) Dane za 3Q 2018 nie uwzględniają Semeko Aqusfera Sp. z o.o.

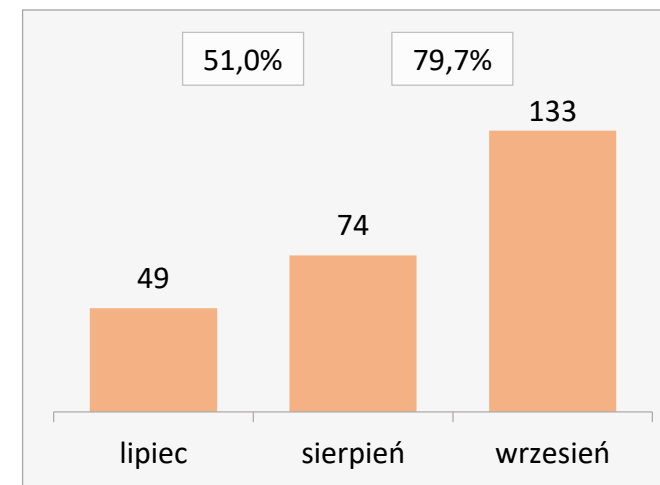
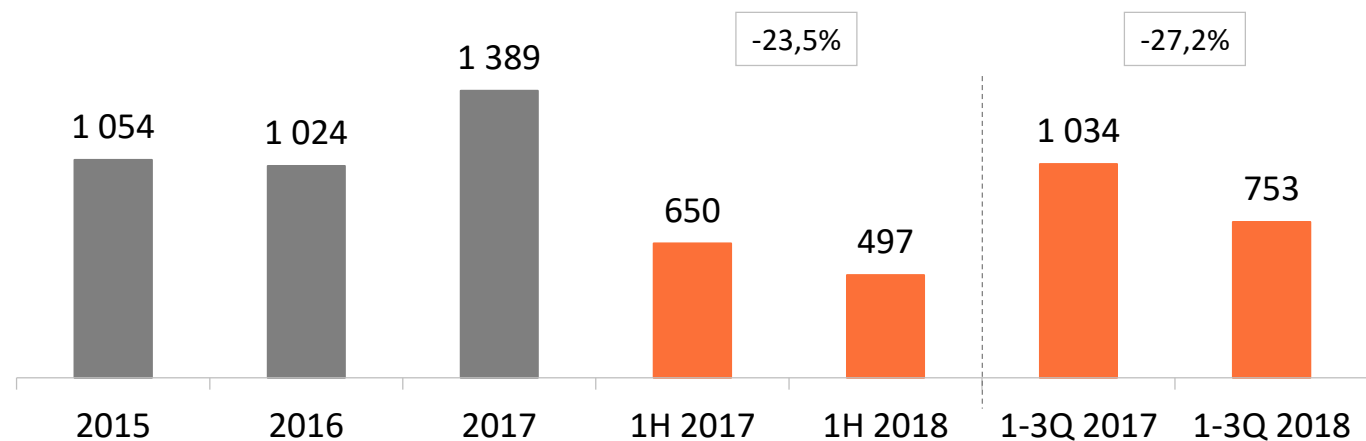
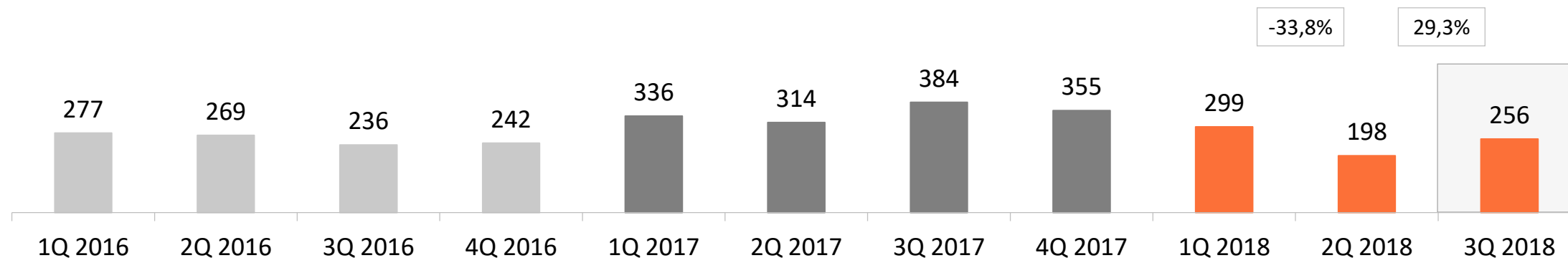
DANE OPERACYJNE

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym

- ✓ Po blisko 3 latach nieprzerwanych wzrostów na pierwotnym rynku mieszkaniowym, widoczne jest wyraźne pogorszenie koniunktury
- ✓ Deweloperzy odnotowali w 2Q 2018 ponad 15% q/q spadek sprzedaży. Był to pierwszy tak duży kwartalny spadek od ponad 5 lat
- ✓ Na wszystkich 6 rynkach (Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Łódź) obserwowany jest dynamiczny wzrost cen od 2-3Q 2017
- ✓ Najwyższe ceny lokali notowane w Warszawie i Trójmieście
- ✓ Istotnie ograniczona podaż mieszkań na Wilanowie, gdzie Spółka przygotowuje projekt Miasteczko Wilanów II

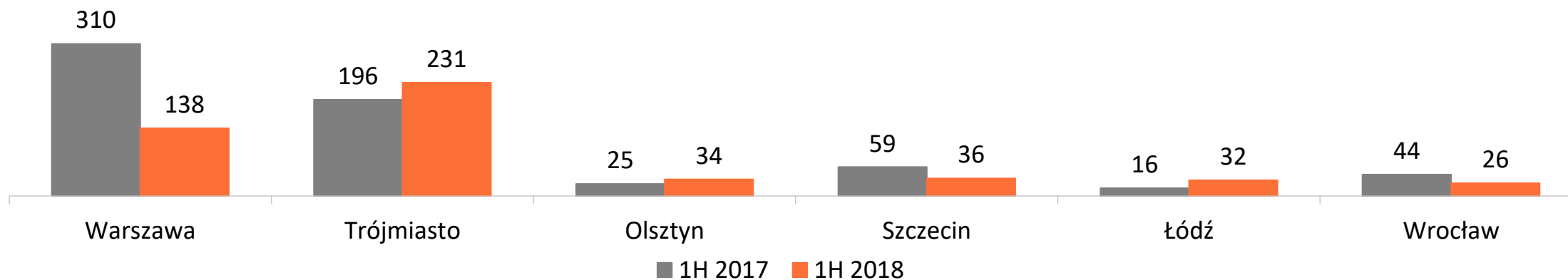
Lokale sprzedane – ujęcie kwartalne i narastająco

Sprzedaż lokali ważona udziałem Polnord (szt.)

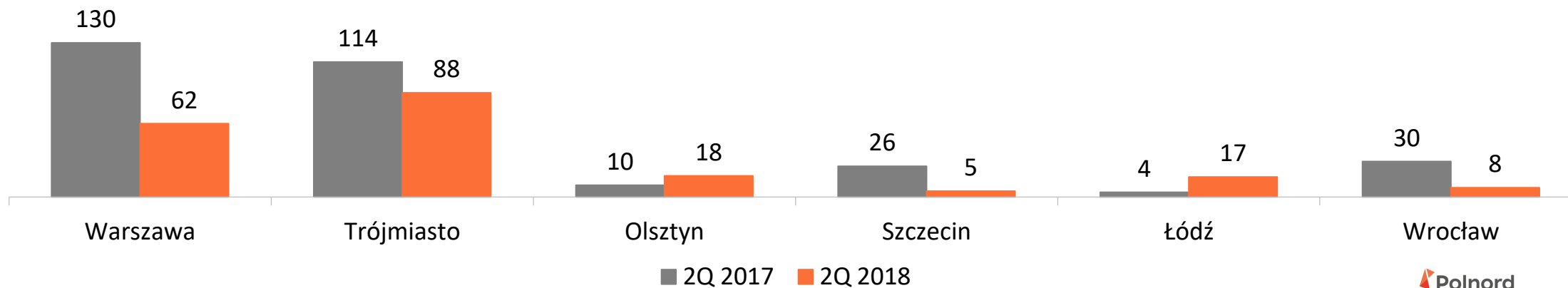


Lokale sprzedane – ujęcie geograficzne

Sprzedaż lokali ważona udziałem Polnord: 497 w 1H 2018 vs 650 lokali w 1H 2017 (szt.)

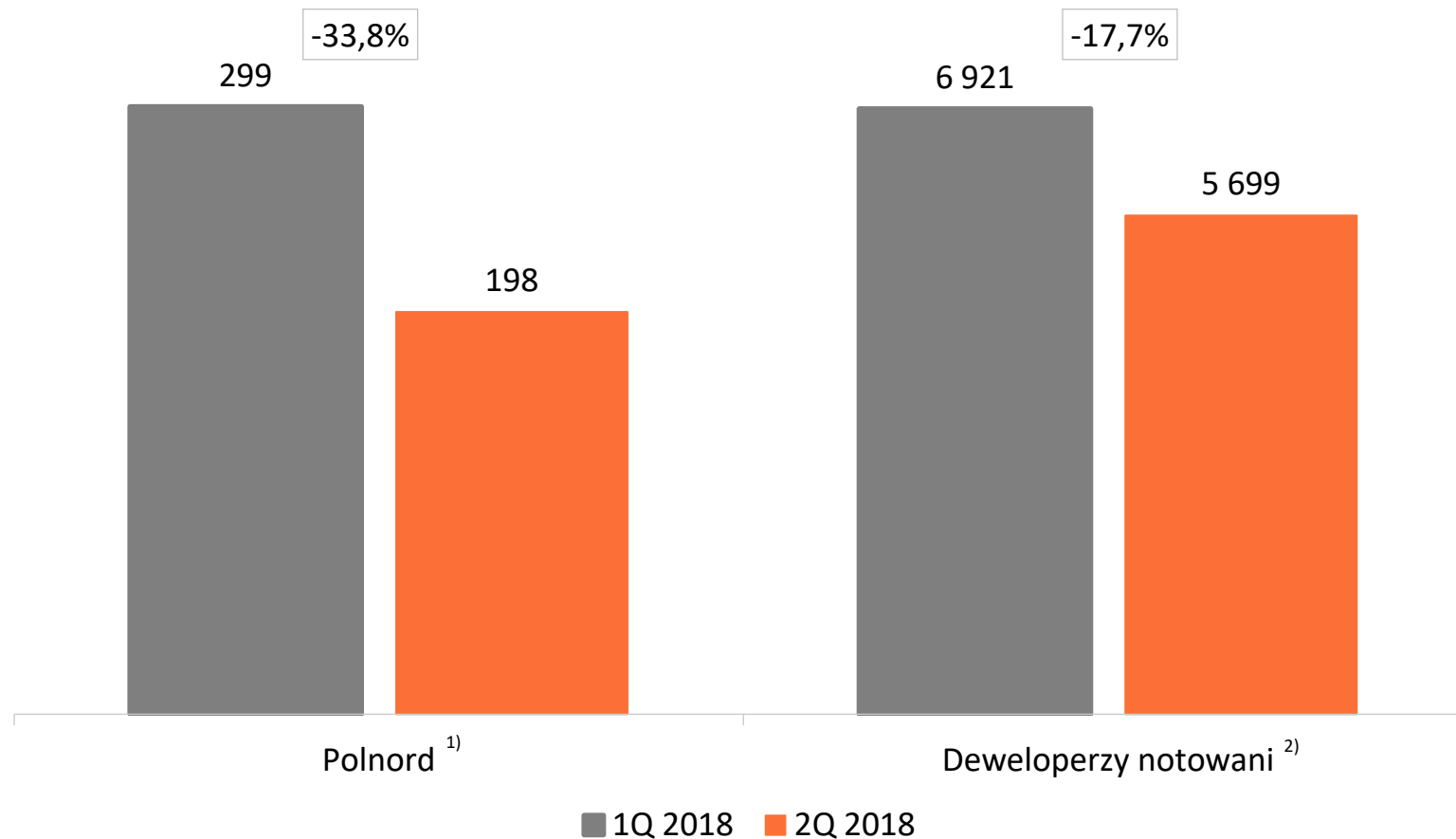


Sprzedaż lokali ważona udziałem Polnord: 198 w 2Q 2018 vs 314 lokali w 2Q 2017 (szt.)



Lokale sprzedane – Polnord na tle szerokiego rynku

Sprzedaż lokali ważona udziałem Polnord (szt.)



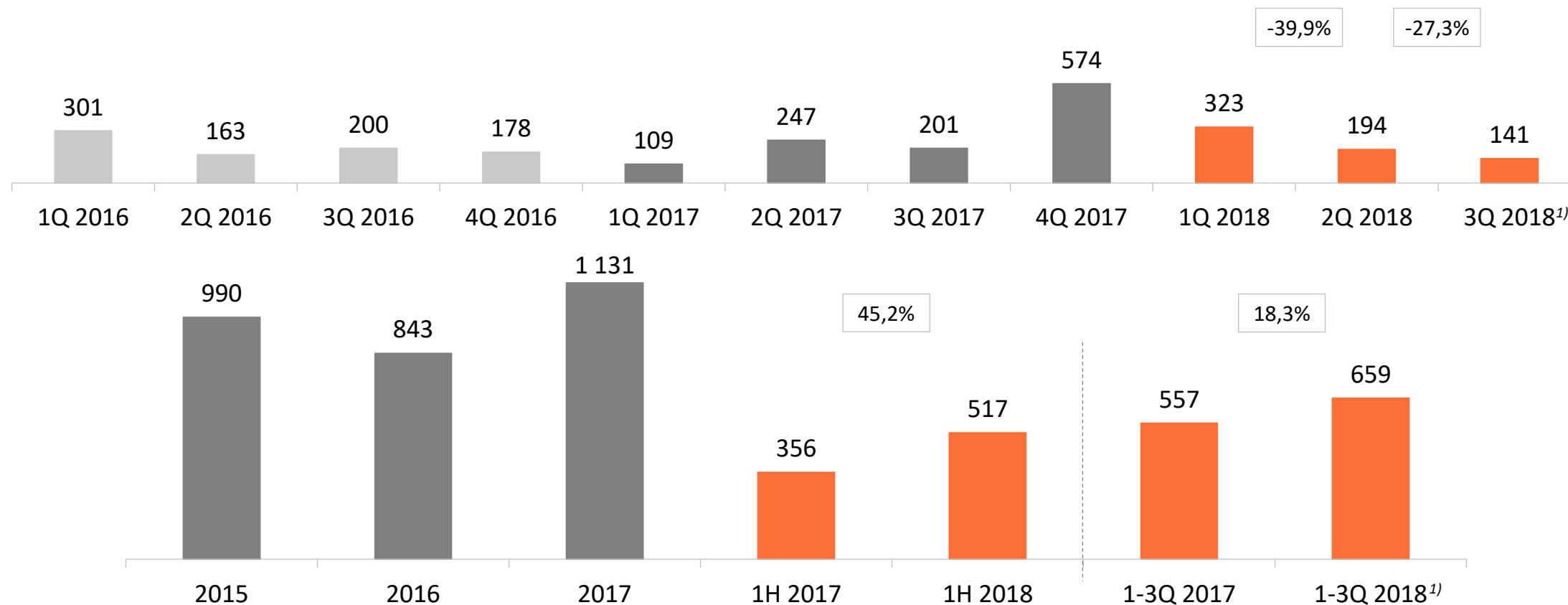
Największych 5 deweloperów odnotowało spadki sprzedaży od -5,4% do -52,1%

1) Dane ważone udziałem Polnord

2) Deweloperzy notowani na GPW lub Catalyst

Lokale rozpoznane w wyniku finansowym – ujęcie kwartalne i narastająco

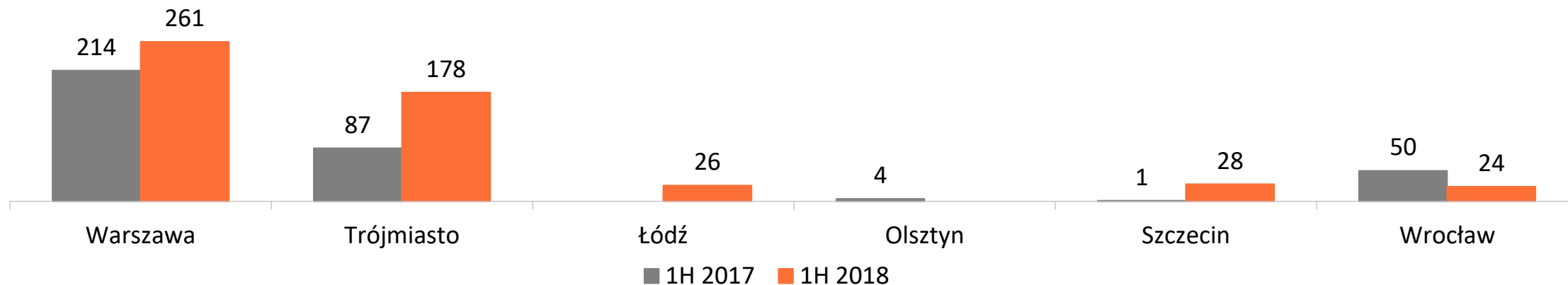
Akty wazone udzialem Polnord (szt.)



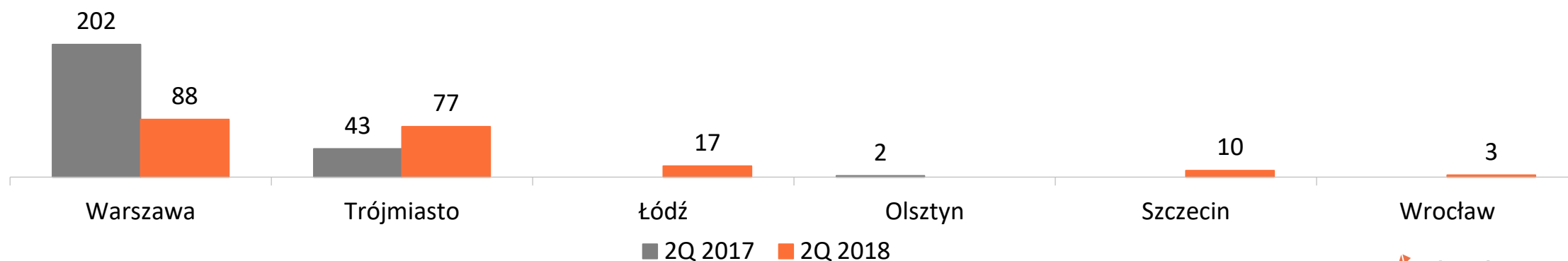
1) Dane za 3Q 2018 nie uwzględniają Semeko Aqusfera Sp. z o.o.

Lokale rozpoznane w wyniku finansowym – ujęcie geograficzne

Akty ważone udziałem Polnord: 517 w 1H 2018 vs 356 lokali w 1H 2017 (szt.)

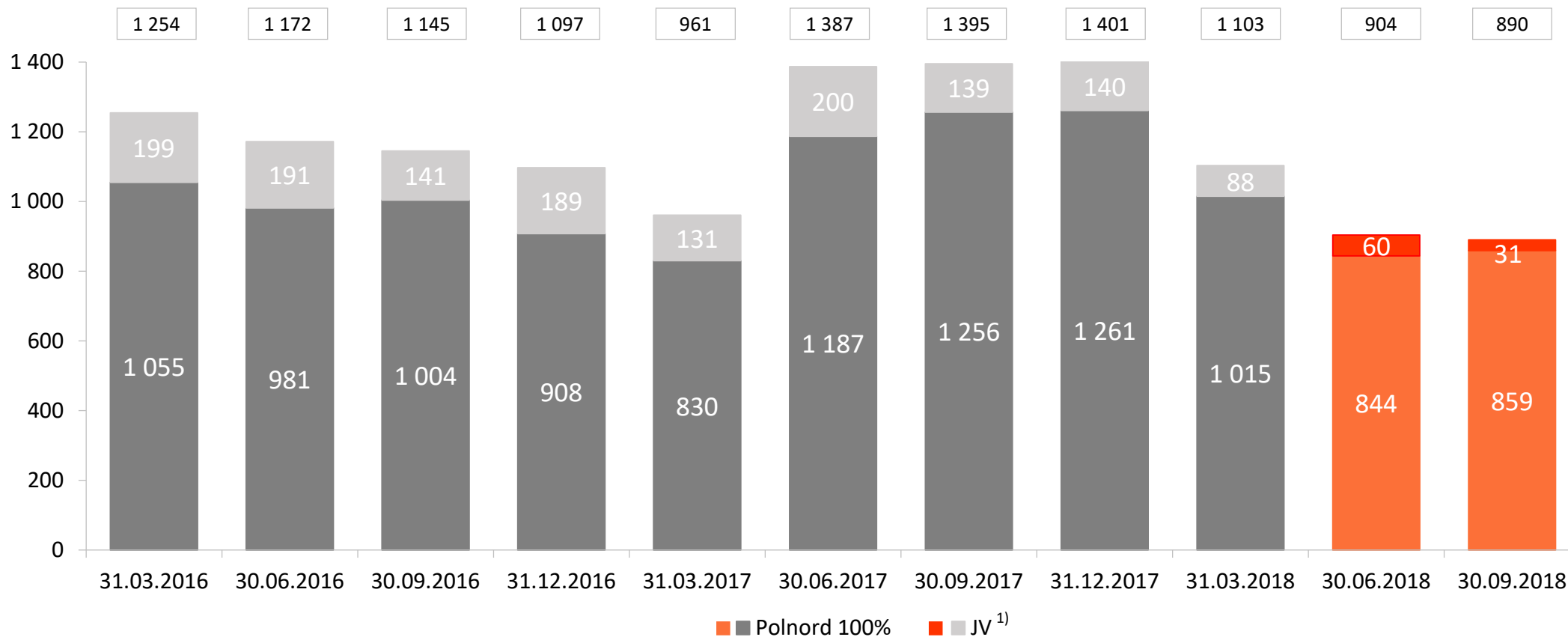


Akty ważone udziałem Polnord: 194 w 2Q 2018 vs 247 lokali w 2Q 2017 (szt.)



Oferta

Liczba lokali w ofercie w podziale na 100% Polnord oraz JV (szt.)



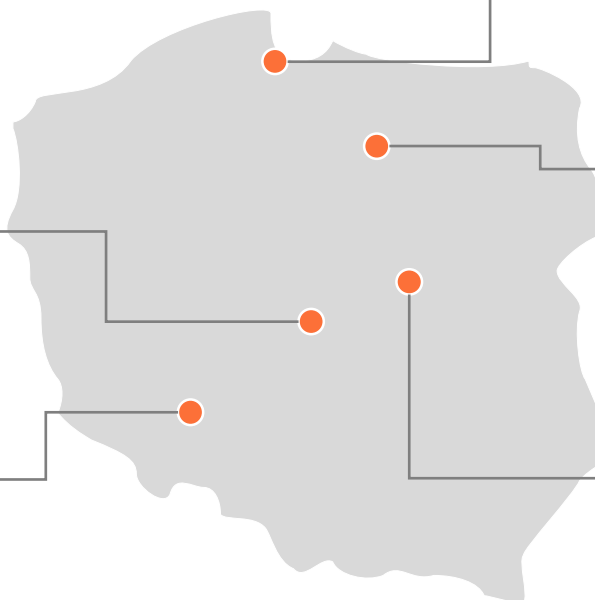
1) Dane ważone udziałem Polnord

Plan wprowadzeń lokali do sprzedaży w całym 2018

Podsumowanie			
Planowane wprowadzenia ¹⁾	Liczba projektów	Liczba mieszkań	PUM
Raport 1H 2018	4	399	25 842
Raport 1Q 2018	10	1 265	67 444
Raport 2017	13	1 727	85 377

ŁÓDŹ			
Planowane wprowadzenia ¹⁾	Liczba projektów	Liczba mieszkań	PUM
Raport 1H 2018	-	-	-
Raport 1Q 2018	1	259	13 344
Raport 2017	1	300	15 300

WROCŁAW			
Planowane wprowadzenia ¹⁾	Liczba projektów	Liczba mieszkań	PUM
Raport 1H 2018	1	73	4 250
Raport 1Q 2018	1	73	4 250
Raport 2017	1	73	4 250



TRÓJMIASTO			
Planowane wprowadzenia ¹⁾	Liczba projektów	Liczba mieszkań	PUM
Raport 1H 2018	-	-	-
Raport 1Q 2018	2	280	8 609
Raport 2017	5	746	27 745

OLSZTYN			
Planowane wprowadzenia ¹⁾	Liczba projektów	Liczba mieszkań	PUM
Raport 1H 2018	1	119	7 221
Raport 1Q 2018	2	150	10 798
Raport 2017	2	132	10 358

WARSZAWA			
Planowane wprowadzenia ¹⁾	Liczba projektów	Liczba mieszkań	PUM
Raport 1H 2018	2	207	14 371
Raport 1Q 2018	4	503	30 443
Raport 2017	4	476	28 024

Dane nieważone udziałem Polnord

1) Stan na dzień publikacji poszczególnych raportów: 2017 – 27.04.2017, 1Q 2018 – 30.05.2018, 1H 2018 – 28.09.2018

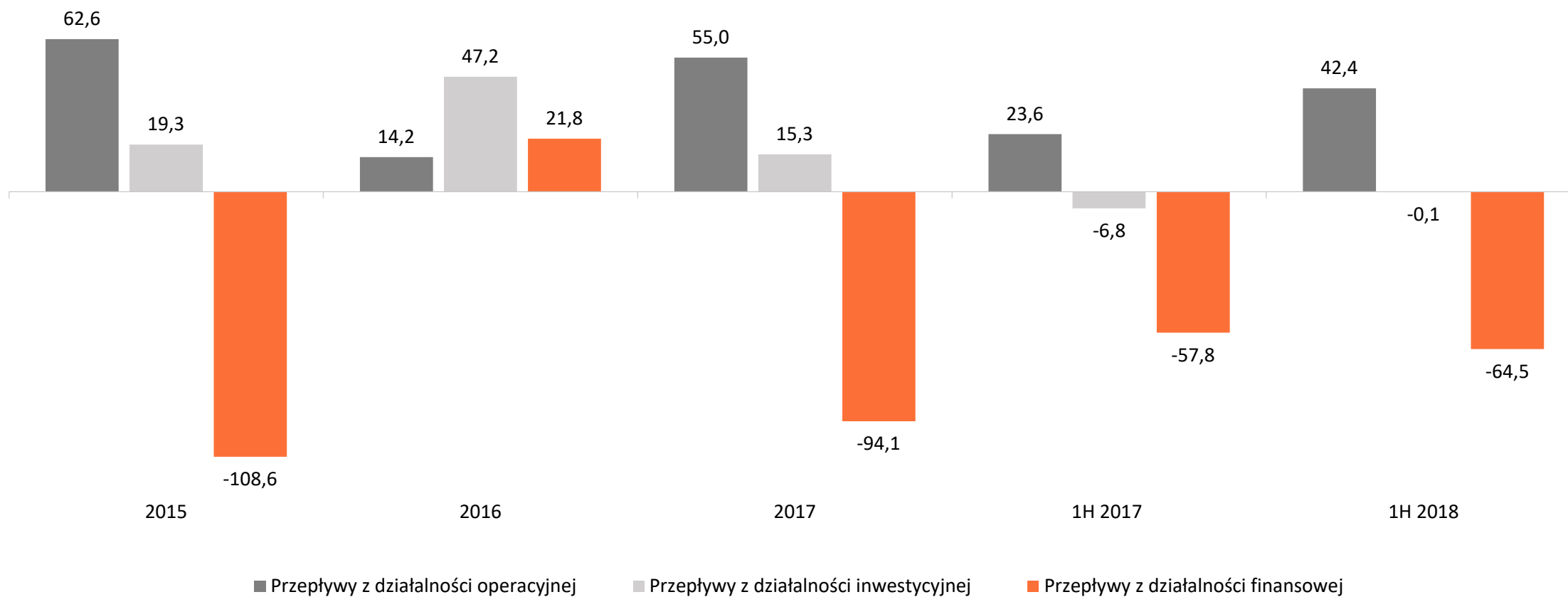
DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe

tys. zł	2Q 2017	2Q 2018	Zmiana	1H 2017	1H 2018	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	84 543	58 788	-30,5%	97 404	143 061	46,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	17 220	3 237	-81,2%	20 468	15 655	-23,5%
EBIT	9 097	-11 345	-	4 559	-9 604	-
<i>Marża EBIT</i>	<i>10,76%</i>	<i>-19,30%</i>	<i>-29,96 p.p</i>	<i>4,68%</i>	<i>-6,71%</i>	<i>-11,39 p.p</i>
EBITDA	9 898	-10 297	-	5 099	-8 854	-
<i>Marża EBITDA</i>	<i>11,71%</i>	<i>-17,51%</i>	<i>-29,22 p.p</i>	<i>5,23%</i>	<i>-6,19%</i>	<i>-11,42 p.p</i>
Zysk (strata) netto	31	-28 144	-	-5 442	-24 828	-356,2%
<i>Marża zysk (strata) netto</i>	<i>0,04%</i>	<i>-5,64%</i>	<i>-5,68 p.p</i>	<i>-5,59%</i>	<i>-17,35%</i>	<i>-11,76 p.p</i>
Przepływy środków pieniężnych						
Przepływy z działalności operacyjnej	24 579	36 016	11 437	23 619	42 422	18 803
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-3 254	1 623	4 877	-6 821	-128	6 693
Przepływy z działalności finansowej	-41 607	-42 945	-1 338	-57 760	-64 451	-6 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-10 885	-8 815	2 070	119 736	94 069	-25 667
Dane bilansowe						
Nieruchomości inwestycyjne	382 682	251 694	-34,2%	382 682	251 694	-34,2%
Zapasy	570 688	517 920	-9,2%	570 688	517 920	-9,2%
Suma aktywów	1 468 488	1 347 650	-6,0%	1 468 488	1 347 650	-8,2%
Kapitał własny	708 083	653 881	-3,5%	708 083	653 881	-7,7%
Zadłużenie	445 022	366 633	-17,6%	445 022	366 633	-17,6%
Zadłużenie netto	342 464	269 054	-21,4%	342 464	269 054	-21,4%

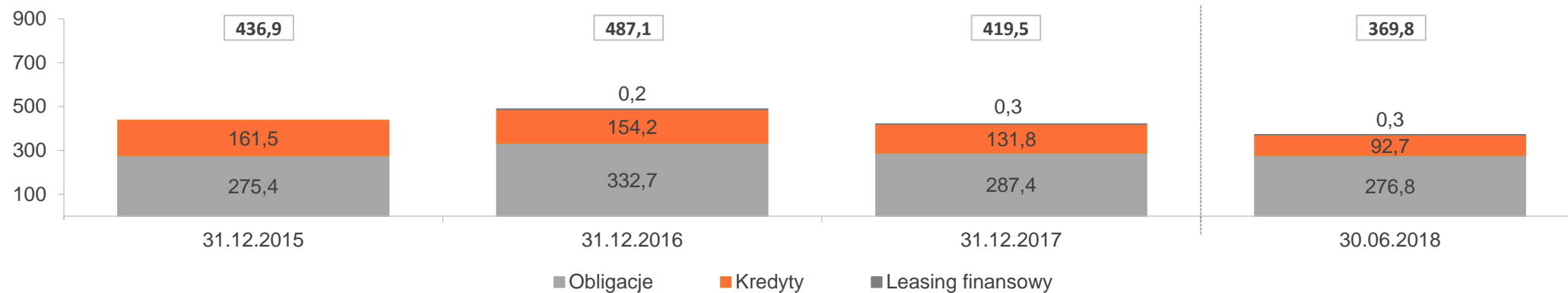
Przepływy pieniężne Spółki

Przepływy pieniężne Spółki (mln zł)

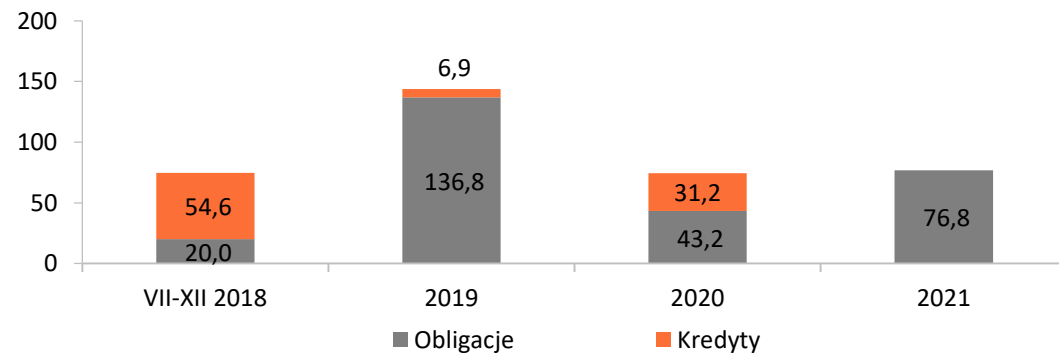


Zadłużenie finansowe

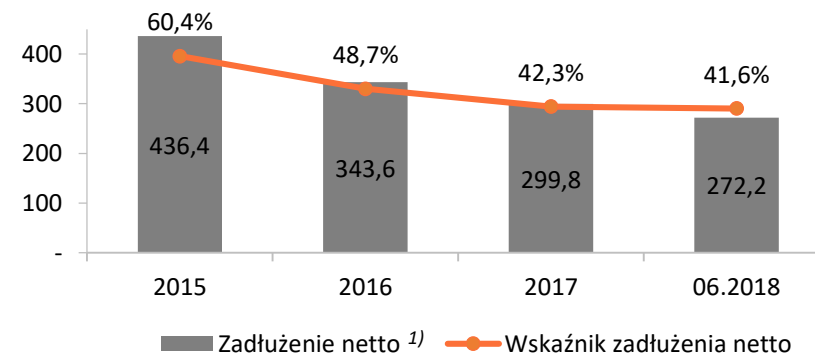
Struktura zadłużenia finansowego Grupy w okresie 2015 - 30.06.2018 na podstawie wartości nominalnych zadłużenia (mln zł)



Harmonogram spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wg stanu na dzień 30.06.2018 (mln zł)



Wskaźniki zadłużenia 2015 – 06.2018 (mln zł)



1) **Zadłużenie netto** = zadłużenie finansowe oprocentowane bez odsetek – środki pieniężne i ich ekwiwalenty; **wskaźnik zadłużenia netto** = zadłużenie netto / kapitał własny

POZOSTAŁE INFORMACJE

Land Bank – aktualny stan vs specustawa

Land Bank	Powierzchnia (m ²)	PUM (m ²)	Szacowany PUM - specustawa (m ²)
Dopiewiec	497 447	208 000	358 000
Dobrzewino	145 194	15 720	31 362
Powsin	98 036	17 000	66 262
Miasteczko Wilanów 2 (mieszkania i domy)	77 687	32 946	53 866
Miasteczko Wilanów 2 (biurowce)	66 646	38 900	38 900
Stogi	49 006	18 971	49 389
Pierwoszyno	43 600	-	31 248
Głusków	42 400	8 960	36 634
Haffnera (hotel i mieszkania)	28 047	22 566	nd
Chabrowe Wzgórze	25 202	12 000	20 000
W Dolinie	22 889	10 083	57 860
Gniewino	22 600	7 500	19 526
Zgierska	19 474	39 687	nd
SMART Aparthotel - etap II	18 264	8 997	nd
Lazurowa	13 329	16 815	28 000
Admiralska	12 505	10 080	17 000
Wilanów Trójkąt	7 525	2 300	6 500
Plaża Wilanów	5 530	-	7 000
Żabi Kruk	1 764	5 205	nd
Razem	1 197 145	500 011	821 547

Podsumowanie

- ✓ Po rekordowej sprzedaży mieszkań w 2017 roku Polnord SA, zgodnie z trendami rynkowymi, notuje spadek sprzedaży
- ✓ Na działalność GK Polnord istotny wpływ może mieć ostateczny kształt nowych przepisów dotyczących działalności deweloperskiej oraz zmiany związane z użytkowaniem wieczystym gruntów, jak również praktyczna możliwość wykorzystania przepisów specustawy mieszkaniowej
- ✓ Pogorszenie sytuacji na rynku obligacji przekłada się na utrudniony dostęp do finansowania GK Polnord poprzez emisje nowych obligacji i potrzebę przejścia na finansowanie projektowe
- ✓ Aktualizacja strategii Spółki powinna koncentrować się na:
 - ✓ dokończeniu obecnie sprzedawanych inwestycji
 - ✓ rekalkulacji budżetów wszystkich planowanych projektów
 - ✓ wprowadzeniu do sprzedaży w pierwszej kolejności najbardziej rentownych projektów
- ✓ Polnord SA posiada jeden z największych banków ziemi wśród deweloperów w Polsce, co znacznie zmniejsza ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych gruntów

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1 Oferta sprzedażowa

Projekt	Informacje ogólne			Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 01.07.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	1H 2018	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun I (etap II)	5 623	105	4Q 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	104	-	1
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	3Q 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	141	4	5
Neptun II (etap Ib)	3 467	65	4Q 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	63	1	1
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	1Q 2017	Śródmieście Wilanów	150	1	2
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 523	129	4Q 2017	Śródmieście Wilanów	128	-	1
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	1Q 2018	Śródmieście Wilanów	98	1	2
Projekty w realizacji							
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	3Q 2018*	Śródmieście Wilanów	72	25	10
Neptun II (etap II)	11 094	209	1Q 2019*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	22	61	126

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Załącznik 2 Oferta sprzedażowa

Projekt	Informacje ogólne			Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 01.07.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	1H 2018	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	-	3
Brama Sopocka II-III	3 396	42	2Q 2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	18	15	9
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	3Q 2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	334	1	1
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	3Q 2017	Polnord Apartamenty	151	-	1
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	1Q 2018	Polnord Apartamenty	70	65	4
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon I	7 833	157	3Q 2018*	Polnord Apartamenty	110	35	12
Fotoplastykon II	8 128	161	3Q 2020*	Polnord Apartamenty	20	38	103
Fotoplastykon III	3 325	66	3Q 2020*	Polnord Apartamenty	-	7	59
Studio Morena	19 965	382	1Q 2020*	Polnord Apartamenty	137	68	177

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Załącznik 3 Oferta sprzedażowa

Projekt	Informacje ogólne			Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 01.07.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	1H 2018	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
OLSZTYN							
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	2Q 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	21	26	49
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	3Q 2018*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	70	8	9
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 284	222	4Q 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	2Q 2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	165	7	10
Projekty w realizacji							
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	3Q 2018*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	113	29	12

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Załącznik 4 Oferta sprzedażowa

Projekt	Informacje ogólne			Spółka realizująca	Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.07.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania		do 31.12.2017	1H 2018	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	1Q 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
City Park IV (bud. A5)	3 868	94	4Q 2015	Polnord Łódź City Park	93	1	-
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	2Q 2017	Polnord Łódź City Park	86	22	7
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A	12 129	246	2Q 2020*	Polnord Sopot II	-	9	237
łącznie - projekty oddane do użytkowania	122 167	2 308			2 146	112	50
łącznie - projekty w realizacji	87 908	1 665			565	306	794
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	-	-			-	-	-
łącznie Część I	210 075	3 973			2 711	418	844

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Zał. 5 Oferta sprzedażowa

Projekt	Informacje ogólne			Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 01.07.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	1H 2018	
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	383	1	1
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	4Q 2016	Fadesa Polnord	62	-	-
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	3Q 2017	Fadesa Polnord	21	-	2
Stacja Kazimierz I	4 707	92	1Q 2016	Stacja Kazimierz	92	-	-
Stacja Kazimierz II	3 443	58	2Q 2017	Stacja Kazimierz II	57	-	1
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz III	5 275	88	3Q 2018*	Stacja Kazimierz III	66	11	11
Stacja Kazimierz IV	2 241	40	4Q 2018*	Stacja Kazimierz IV	29	6	5
Stacja Kazimierz V	3 066	50	2Q 2020*	Stacja Kazimierz V	7	31	12
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	2Q 2015	Semeko Aquasfera	106	1	-
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	3Q 2017	Semeko Aquasfera	41	1	2
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	43	4Q 2017*	Semeko Aquasfera	35	3	5

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Załącznik 6 Oferta sprzedażowa

Projekt	Informacje ogólne			Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.07.2018	
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017		1H 2018
Część II - projekty realizowane przez spółki wspólnie kontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Apartamenty Innova B	4 086	59	4Q 2017*	Osiedle Innova	48	7	4
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova C	3 738	63	4Q 2018*	Osiedle Innova	40	13	10
Apartamenty Innova D	2 417	41	4Q 2018*	Osiedle Innova	29	6	6
łącznie - projekty oddane do użytkowania	57 976	871			844	12	16
łącznie - projekty w realizacji	16 737	281			170	68	44
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	-	-			-	-	-
łącznie Część II	74 713	1 153			1 013	79	60
Podsumowanie Części I i Części II							
łącznie - projekty oddane do użytkowania	180 143	3 179			2 990	124	66
łącznie - projekty w realizacji	104 645	1 946			735	374	838
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	-	-			-	-	-
łącznie Część I i II	284 788	5 126			3 724	497	904
<i>*planowany termin oddania projektu do użytkowania Dane ważone udziałem Polnord</i>							

Zał. 7 Przychody oraz zysk brutto w podziale na miasta

1H 2018

Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa	259	14 157	83 249	61%	7 390	9%
Trójmiasto	176	8 765	37 010	27%	3 790	10%
Olsztyn	-	-	-	-	-	-
Szczecin	28	1 458	7 522	6%	-533	-7%
Łódź	26	1 848	8 747	6%	-	-
łącznie Część I	489	26 228	136 650	100%	10 534	8%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
Warszawa	2	271	2 029	16%	356	18%
Wrocław	24	1 715	10 318	80%	2 523	24%
Trójmiasto	2	134	576	4%	-	-
łącznie Część II	28	2 119	12 923	100%	2 879	22%
Podsumowanie Część I i Część II						
łącznie Część I i II	517	28 348	149 573	100%	13 413	9%

Zał. 8 Przychody oraz zysk brutto w podziale na projekty

1H 2018

Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów	3	182	1 354	1%	440	32%
Brzozowy Zakątek A1	3	213	1 512	1%	-1	-
Brzozowy Zakątek A2	70	4 295	28 574	21%	3 198	11%
Brzozowy Zakątek A3	53	2 955	19 205	14%	2 687	14%
Apart Hotel	1	36	331	-	26	8%
Neptun I	-	-	51	-	-17	-33%
Neptun II	129	6 476	32 222	24%	1 057	3%
Trójmiasto						
Ostoja Myśliwska I-II	-	-	6	-	6	100%
2 Potoki I	-	-	-	-	-	-
2 Potoki II	1	42	191	-	68	35%
2 Potoki III	1	60	218	-	6	3%
2 Potoki IV	1	48	176	-	4	3%
Chabrowe Wzgórze I	120	5 721	21 787	16%	2 903	13%
Chabrowe Wzgórze II	38	1 792	7 469	5%	1 767	-
Dwa Tarasy I-II	1	40	227	-	23	10%
Brama Sopotcka I	-	-	6	-	-1	-17%
Brama Sopotcka II-III	14	1 062	6 931	5%	-986	-14%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las	-	-	-	-	-	-
Szczecin						
Ku Słońcu I	-	-	-	-	-	-
Ku Słońcu II	-	-	-	-	-	-
Ku Słońcu III	28	1 458	7 522	6%	-533	-7%
Łódź						
City Park II	-	-	5	-	-2	-40%
City Park IV (bud. A5)	-	-	117	-	-111	-95%
City Park IV (bud. A3)	26	1 848	8 747	6%	-	-
Łącznie Część I	489	26 228	136 650	100%	10 534	8%

Zał. 9 Przychody oraz zysk brutto w podziale na projekty

1H 2018

Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody [tys. zł]	Przychody Udział %	Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali			[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część II – Projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	2	271	2 029	16%	356	18%
Stacja Kazimierz I	-	-	-	-	-	-
Stacja Kazimierz II	-	-	-	-	-	-
Wrocław						
Apartamenty Innova	-	-	-	-	-	-
Apartamenty Innova B	24	1 715	10 318	80%	2 523	24%
Trójmiasto						
Aquasfera (bud. T2)	2	134	576	4%	-	-
łącznie Część II	28	2 119	12 923	100%	2 879	22%
Podsumowanie Część I i Część II						
łącznie Część I i II	517	28 348	149 573	100%	13 413	9%

Dane ważone udziałem Polnord

Zał. 10 Projekty planowane do uruchomienia w 2018

Projekty w spółkach 100% zależnych od Polnord

Warszawa



Osiedle „Wilania”

- Warszawa - Wilanów
- 8.207 m² PUM
- 120 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q 2018



Osiedle „Wiktoria”

- Warszawa - Wilanów
- 6.164 m² PUM
- 87 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q 2018

Olsztyn



Osiedle „Tęczowy Las bud 9-12”

- Olsztyn - Bartąg
- 7.221 m² PUM
- 119 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q 2018

Projekty w spółkach współzależnych od Polnord

Wrocław



Nyska

- Wrocław
- 4.250 m² PUM
- 73 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q 2018

Zał. 11 Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	1H 2017	1H 2018	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	97 404	143 061	46,9%
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	92 139	136 757	48,4%
od jednostek powiązanych	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	1 463	2 189	49,6%
od jednostek powiązanych	749	1 910	155,0%
Przychody z wynajmu	3 802	4 116	8,3%
od jednostek powiązanych	15	50	233,3%
Koszt własny sprzedaży	-76 936	-127 406	65,6%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 468	15 655	-23,5%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-1 704	-
Koszty sprzedaży	-4 338	-4 158	-4,1%
Koszty ogólnego zarządu	-9 807	-16 906	72,4%
Pozostałe przychody operacyjne	1 605	15 937	893,0%
Pozostałe koszty operacyjne	-3 368	-18 427	447,1%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	4 559	-9 604	-
Przychody finansowe	2 245	4 601	104,9%
Koszty finansowe	-8 053	-7 727	-4,0%
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	-310	-7 908	2 451,0%
Zysk (strata) brutto	-1 559	-20 637	1 223,7%
Podatek dochodowy	-3 883	-4 191	7,9%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-5 442	-24 828	356,2%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	-5 442	-24 828	-356,2%

Zał. 12 Skorygowany EBIT

Skorygowany EBIT (mln zł)

	1H 2018	2Q 2018
EBIT raportowany	-9,6	-11,3
Korekty normalizacyjne - EBIT	2,3	3,5
Wyrok NSA	-	-
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Korekty związane z KB Dom	13,4	13,4
Rezerwy KOWR (użytkowanie wieczyste)	-12,6	-12,6
Korekty błędów księgowych lat poprzednich	-1,2	-
MSSF 9	-1,7	-1,7
VAT rezerwa	-	-
Rosja odpisy	1,1	1,1
Odpisy na projektach inwestycyjnych	-	-
Odpisy na należnościach	3,4	3,4
Rezerwy na zobowiązania	-	-
EBIT znormalizowany	-7,3	-7,8

Zał. 13 Skorygowany wynik netto

Skorygowany wynik netto (mln zł)

	1H 2018	2Q 2018
Wynik netto raportowany	-24,8	-28,1
Korekty normalizacyjne - wynik netto	12,9	18,4
Wyrok NSA	-	-
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Korekty związane z KB Dom	12,2	12,2
Fadesa	-3,2	-3,2
Rezerwy KOWR (użytkowanie wieczyste)	-10,2	0,7
Korekty błędów księgowych lat poprzednich	5,0	-0,5
MSSF 9	-1,7	-1,7
Korekta podatku dochodowego	-	-
Odpis aktywów podatkowych	7,0	7,0
VAT rezerwa i podatki	-	-
Rosja odpisy	1,1	1,1
Wygrana sprawa dotycząca CIT	-	-
Odpisy na należnościach	2,7	2,7
Odpisy na projektach inwestycyjnych	-	-
Rezerwy na zobowiązania	-	-
Wynik netto znormalizowany	-11,9	-9,7

Zał. 14 Bilans – aktywa

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2017	Stan na 30.06.2018	Zmiana
AKTYWA			
Aktywa trwałe	727 144	553 922	-23,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	9 202	2 335	-74,6%
Nieruchomości inwestycyjne	382 682	251 694	-34,2%
Aktywa niematerialne	368	438	19,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	98 743	90 839	-8,0%
Wartość firmy	16	16	-
Należności długoterminowe	187 927	160 216	-14,7%
Pozostałe aktywa finansowe	94	3 167	3 269,1%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	48 112	45 217	-6,0%
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	732 663	637 603	-13,0%
Zapasy	570 688	517 920	-9,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 931	11 595	-56,9%
Pożyczki udzielone	1 948	1 995	2,4%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	9 791	8 790	-10,2%
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 363	1 867	-21,0%
Rozliczenia międzyokresowe	1 205	1 368	13,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 736	94 069	-21,4%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 681	156 124	1 698,5%
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	741 344	793 728	7,1%
SUMA AKTYWÓW	1 468 488	1 347 650	-8,2%

Zał. 15 Bilans – pasywa

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2017	Stan na 30.06.2018	Zmiana
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	708 083	653 881	-7,7%
Kapitał podstawowy	65 386	65 386	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 835	936 835	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-8 777	-8 777	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	204 772	204 772	-
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	-490 133	-544 336	-11,1%
Kapitał własny ogółem	708 083	653 881	-7,7%
Zobowiązania długoterminowe	258 110	256 703	-0,5%
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	255 780	254 522	-0,5%
Rezerwy	496	1 561	214,7%
Pozostałe zobowiązania	1 834	621	-66,2%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	502 295	362 142	-27,9%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 542	39 460	-23,4%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	135 195	19 319	-85,7%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	27 071	30 938	14,3%
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	8 279	3 421	-58,7%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	349	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	286	246	-14,0%
Rozliczenia międzyokresowe	4 722	5 793	22,7%
Otrzymane zaliczki	166 077	164 008	-1,2%
Rezerwy	109 122	98 607	-9,6%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	74 925	-
Zobowiązania razem	760 405	693 770	-8,8%
SUMA PASYWÓW	1 468 488	1 347 650	-8,2%

Zał. 16 Przepływy pieniężne

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	-1 559	-20 637	-1 223,7%
Korekty o pozycje:	25 178	63 059	150,5%
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	310	7 908	2 451,0%
Amortyzacja	540	750	38,9%
Odsetki i dywidendy, netto	5 709	8 003	40,2%
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	-2 257	1 143	-
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	-724	38 395	-
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	-10 591	52 543	-
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	27 056	-11 517	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 603	50	-
Zmiana stanu rezerw	5 638	-5 460	-
Podatek dochodowy zapłacony	2 354	-324	-
Pozostałe	-253	942	-
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	-	-29 375	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 619	42 422	79,6%

Zał. 17 Przepływy pieniężne

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	7 124	3 311	-53,5%
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	16	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	1 402	140	-90,0%
Odsetki otrzymane	856	-	-
Spłaty udzielonych pożyczek	4 850	-	-
Dywidendy otrzymane	-	3 170	-
Wydatki	-13 945	-3 438	-75,3%
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-255	-426	67,1%
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-15	-	-
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-12 580	-	202,4%
Udzielenie pożyczek	-1 095	-3 013	175,2%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 821	-128	-98,1%

Zał. 18 Przepływy pieniężne

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	54 901	88 829	61,8%
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	29 700	14 429	-51,4%
Wpływy z tytułu emisji obligacji	25 201	74 400	195,2%
Wydatki	-112 661	-153 280	36,1%
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-43	-	-
Spłata pożyczek/kredytów	-28 484	-54 338	90,8%
Odsetki zapłacone	-14 184	-11 544	-18,6%
Wykup obligacji	-69 950	-87 389	-24,9%
Pozostałe	-	-10	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-57 760	-64 451	-11,6%
Zwiększenie / zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-40 962	-22 157	45,9%
Różnice kursowe netto			
Środki pieniężne na początek okresu	143 520	119 736	-16,6%
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	102 558	97 579	-4,9%
O ograniczonej możliwości dysponowania	22 919	14 661	-36,0%

DISCLAIMER:

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone wyłącznie w celach informacyjnych, i nie ma na celu nakłaniania do nabycia lub zbycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. Opracowanie nie stanowi reklamy, oferty ani proponowania nabycia instrumentów finansowych. Zostały w nim wykorzystane źródła informacji, które Polnord SA uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Polnord SA nie ponosi odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Opracowania nie należy traktować jako źródła wiedzy wystarczającej do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Odpowiedzialność za sposób wykorzystania informacji zawartych w opracowaniu spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania. Opracowanie podlega ochronie wynikającej z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Powielanie, publikowanie lub jego rozpowszechnianie wymaga pisemnej zgody Polnord SA.

KONTAKT DLA INWESTORÓW
JOANNA PACZKOWSKA-TATOMIR
E-MAIL: IR@POLNORD.PL
TEL.: 501 183 266