

Warszawa, 15 kwietnia 2015

PREZENTACJA

**WYNIKI FINANSOWE ZA 2014 R.
GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA**

ZASTRZEŻENIE

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.

NAJWIĘKSZE OSIĄGNIĘCIA W 2014 R. I CELE NA 2015 R.

- WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- OFERTA
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- ZAŁĄCZNIKI

■ **REDUKCJA ZADŁUŻENIA**

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie poziomu zadłużenia netto Grupy, które na koniec 2014 r. wyniosło **427,8 mln zł** (co oznacza **spadek o 71 mln zł** w stosunku do 2013 r.).

W 2015 r. Zarząd planuje obniżenie zadłużenia o kolejne 50 mln zł.

■ **REKORDOWE WYNIKI SPRZEDAŻY**

W 2014 r. Polnord zawarł **1 252** umów sprzedaży lokali, co stanowi najlepszy wynik w historii firmy.

W 2015 r. celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie 1 500 lokali.

■ **RACJONALIZACJA KOSZTÓW OGÓLNEGO ZARZĄDU I SPRZEDAŻY**

Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy w 2014 r. wyniosły **26.939 tys. zł** wobec 26.184 tys. zł w 2013 r.

Po okresie istotnej redukcji Spółka skupia swoje działania na dalszej racjonalizacji kosztów działalności. Celem strategicznym jest ustabilizowanie tych kosztów na stałym poziomie w relacji do liczby sprzedawanych lokali.

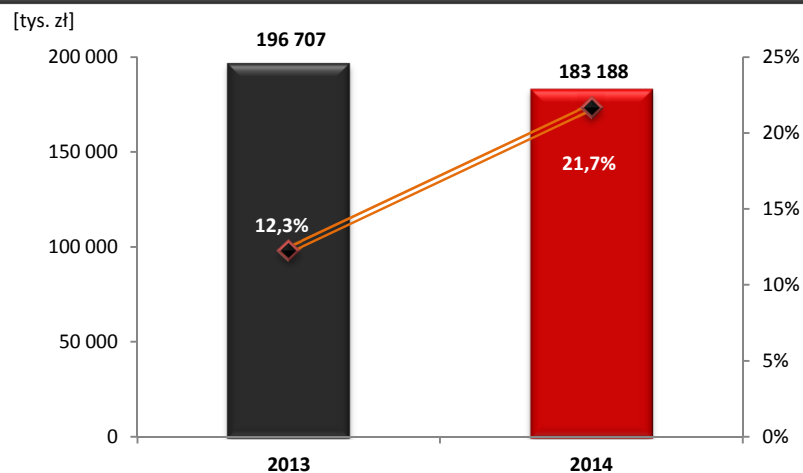
- NAJWIĘKSZE OSIĄGNIĘCIA W 2014 R. I CELE NA 2015 R.

- WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

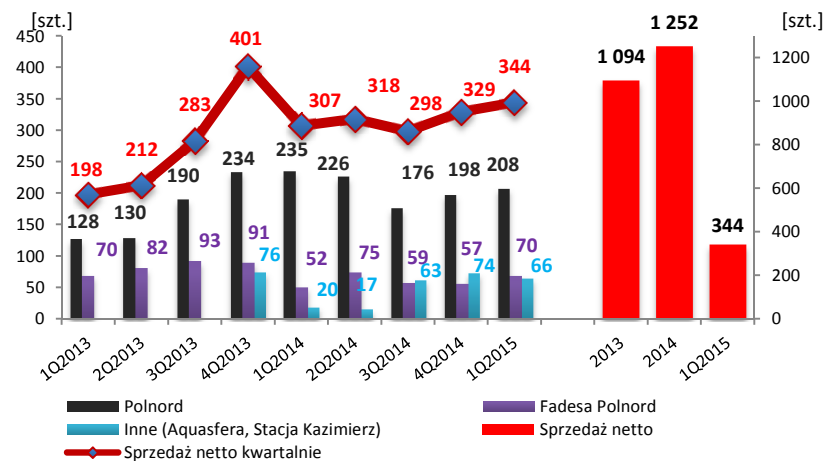
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- OFERTA
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- ZAŁĄCZNIKI

WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE ZA 2014 R. ORAZ 1Q 2015 R.

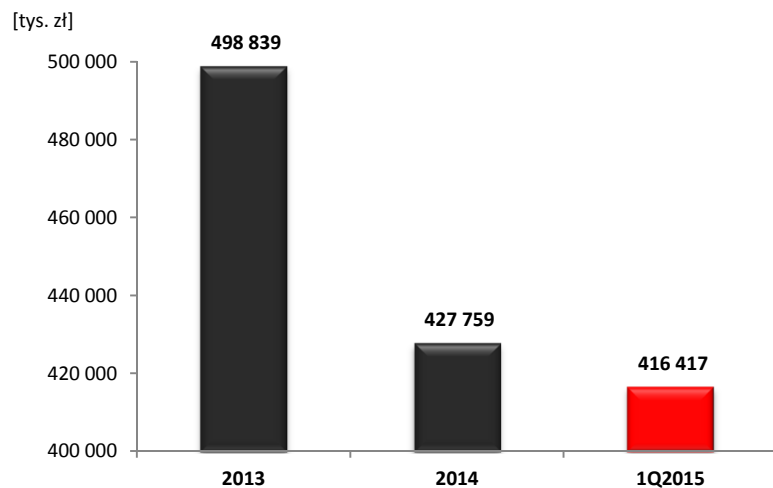
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I RENTOWNOŚĆ BRUTTO ZE SPRZEDAŻY



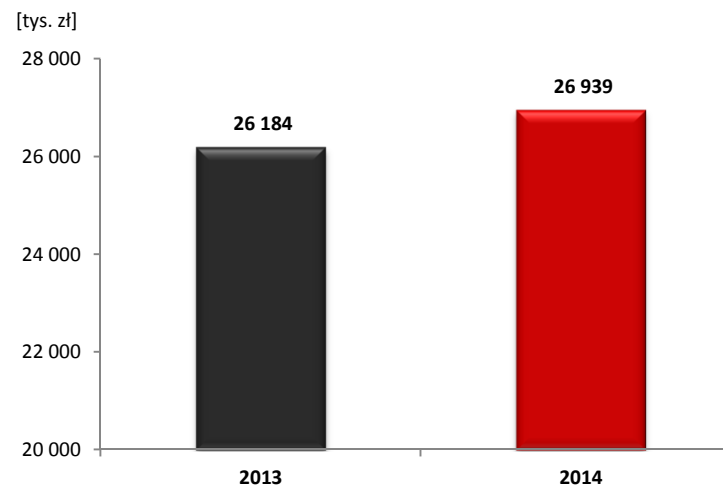
SPRZEDAŻ NETTO MIESZKAŃ



ZADŁUŻENIE FINANSOWE NETTO



KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I SPRZEDAŻY



- NAJWIĘKSZE OSIĄGNIĘCIA W 2014 R. I CELE NA 2015 R.
- WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE
- **WYDANIA I SPRZEDAŻ**
- OFERTA
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- ZAŁĄCZNIKI

Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[w tys. zł]	Udział %	[w tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	33	2 126	14 674	9%	2 267	15%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	143	8 697	60 297	37%	13 508	22%
Trójmiasto						
Apartamenty Albatros	1	139	420	-	15	4%
Ostoja Myśliwska I	6	738	3 774	2%	1 222	32%
Ostoja Myśliwska II	14	1 098	4 854	3%	945	19%
2 Potoki I	8	439	1 603	1%	268	17%
2 Potoki II	63	3 065	12 307	8%	2 127	17%
2 Potoki III (bud. 1-5)	16	717	2 772	2%	318	11%
Dwa Tarasy I	39	1 933	8 950	6%	1 791	20%
Sopocka Rezydencja	20	1 453	12 206	8%	-144	-1%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	2	97	404	-	115	28%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	43	2 438	10 166	6%	1 426	14%
Szczecin						
Ku Słońcu I	20	1 347	6 012	4%	46	1%
Ku Słońcu II (bud. 2)	19	943	4 474	3%	341	8%
Ku Słońcu II (bud. 1)	72	3 375	16 035	10%	-228	-1%
Łódź						
City Park I-III	5	713	3 013	2%	254	8%
łącznie Część I	504	29 316	161 961	100%	24 273	15%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów II-VII	289	17 921	134 070	74%	29 523	22%
Wrocław						
Osiedle Innova I-VII	118	6 597	39 410	22%	13 538	34%
Trójmiasto						
Aquasfera	39	1 789	8 602	5%	1 909	22%
łącznie Część II	446	26 307	182 082	100%	44 970	25%
Podsumowanie Część I i Część II						
łącznie Część I i II	950	55 623	344 043	100%	69 243	20%

Dodatkowo w 4Q2014 Polnord SA wydał ostatnie mieszkanie w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej w ramach projektu Wilanowska zakończonego w 2010 r.

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Grupa (spółki w 100% zależne od Polnord oraz współkontrolowane) wydała Klientom **951** lokali.

Ponadto w I kwartale 2015 r. Polnord przekazał Klientom 250 lokali. Najliczniejsze wydania mieszkań miały miejsce na projektach deweloperskich zlokalizowanych w Trójmieście i Szczecinie

OCZEKIWANE WPŁYWY OPERACYJNE I MARŻA BEZPOŚREDNIA NA SPRZEDAŻY Z UMÓW ZAWARTYCH W 2014

INWESTYCJA	liczba ¹⁾ podpisanych umów	przychody ²⁾	marża ²⁾	wartość gruntu ²⁾	wpływy ²⁾
	[szt.]		bezpośrednia na sprzedaży *	w koszcie bezpośrednim **	operacyjne netto ***
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA					
Warszawa					
Śródmieście Wilanów (bud. A)	1	766	215	146	361
Śródmieście Wilanów (bud. C)	18	15 571	5 591	2 333	7 924
Śródmieście Wilanów (bud. D)	108	39 089	9 845	7 125	16 970
Śródmieście Wilanów (bud. E)	11	6 342	1 736	1 081	2 817
Śródmieście Wilanów (bud. F)	70	25 435	4 657	5 598	10 255
Neptun I	75	19 132	3 088	2 335	5 423
Neptun II	17	5 186	939	632	1 571
Trójmiasto					
Ostoja Myśliwska I-II	10	5 020	1 781	438	2 219
2 Potoki I	11	2 175	507	214	721
2 Potoki II	65	13 168	2 812	1 486	4 298
2 Potoki III (bud. 1-5)	27	5 071	615	737	1 352
Sopocka Rezydencja	14	8 549	-	6 430	6 430
Dwa Tarasy I	120	27 507	8 150	2 734	10 884
Dwa Tarasy II	31	8 233	2 126	862	2 988
Brama Sopocka I	7	2 626	319	617	936
Olsztyn					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	366	121	24	145
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	20	5 190	1 159	202	1 361
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	61	13 045	3 005	756	3 761
Szczecin					
Ku Słońcu I	24	7 025	1 158	1 374	2 532
Ku Słońcu II (bud. 2)	13	3 293	616	449	1 065
Ku Słońcu II (bud. 1)	98	21 931	3 104	3 003	6 107
Łódź					
City Park I-II	4	2 853	-	692	692
City Park IV (bud. EA 5)	28	5 995	808	230	1 038
łącznie Część I	834	243 568	52 352	39 498	91 850

OCZEKIWANE WPŁYWY OPERACYJNE I MARŻA BEZPOŚREDNIA NA SPRZEDAŻY Z UMÓW ZAWARTYCH W 2014 – C.D.

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA					
Warszawa					
Ostoja Wilanów II-VII	119	31 179	10 005	7 735	17 740
Stacja Kazimierz Etap I	97	16 760	5 927	1 991	7 918
Wrocław					
Osiedle Innova I-VII	79	13 770	5 054	2 544	7 598
Osiedle Moderno	45	5 869	1 846	629	2 475
Trójmiasto					
Aquasfera (Pacific)	77	8 059	1 788	1 294	3 082
łącznie Część II	417	75 637	24 620	14 193	38 813
łącznie Część I i II	1 251	319 205	76 972	53 691	130 663

¹⁾Dane nieważone udziałem Polnord (dotyczy zawartych umów przedwstępnych i rezerwacyjnych)

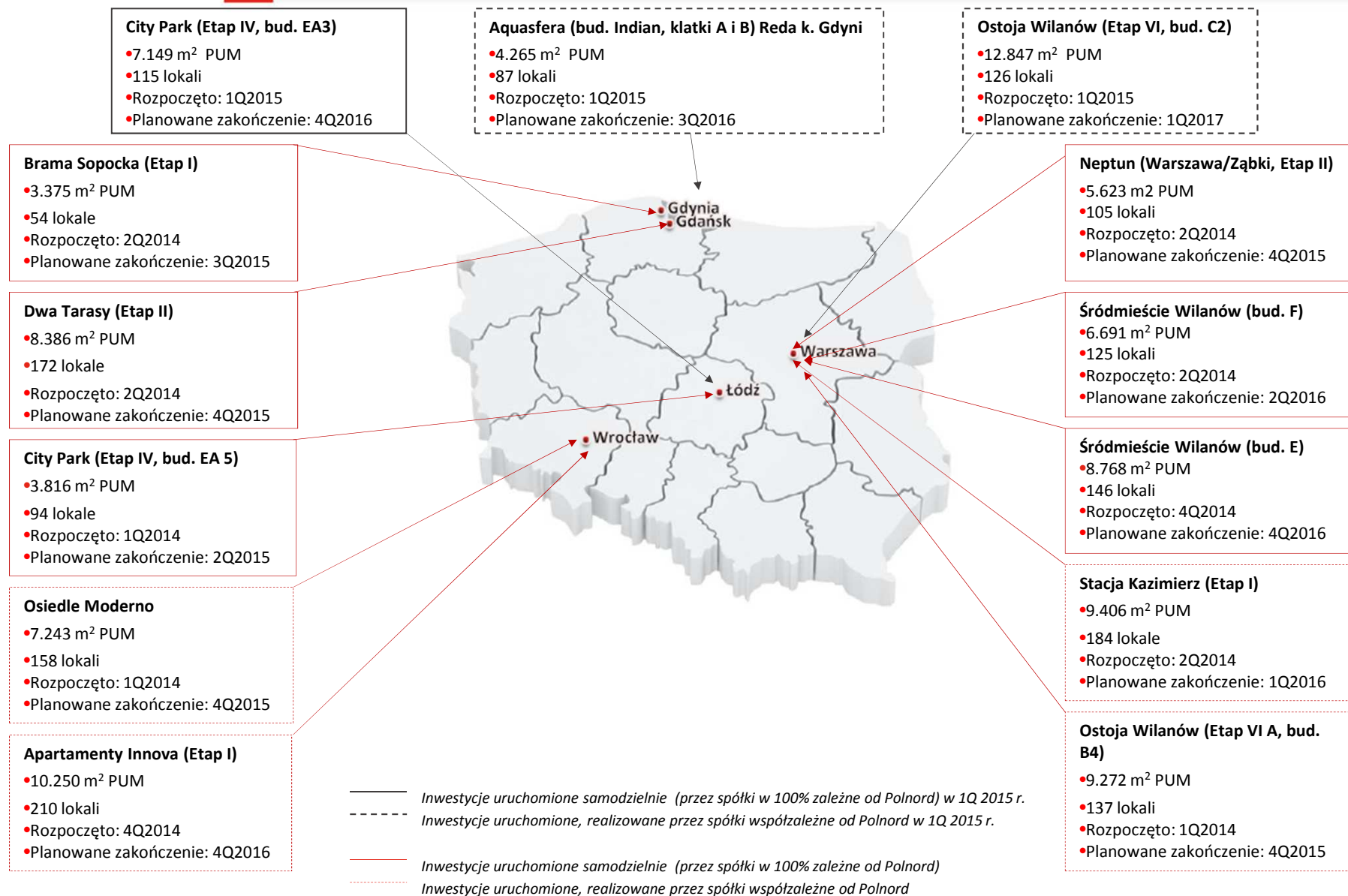
²⁾Dane ważone udziałem Polnord

*marża bezpośrednia na sprzedaży liczona jako przychody ze sprzedaży pomniejszone o koszt gruntu, koszt budowy, koszt projektowania (marża nie uwzględnia kosztów finansowych i korekt konsolidacyjnych)

** na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy, realizacja inwestycji umożliwia zwrot poniesionych nakładów, wartość gruntu w koszcie bezpośrednim nie uwzględnia kosztów finansowych

*** wpływy netto liczone jako przychody z umów, pomniejszone o koszty bezpośrednie i powiększone o wartość gruntu

- NAJWIĘKSZE OSIĄGNIĘCIA W 2014 R. I CELE NA 2015 R.
- WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- **OFERTA**
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- ZAŁĄCZNIKI



Liczba lokali na początek okresu (01.01.2015 r.)	1 451	1 435	1 754	2 580
Nazwa projektu/kwartal	1Q2015	2Q2015	3Q2015	4Q2015
Liczba lokali planowanych do wybudowania [szt.]				
Warszawa				
Ostoja Wilanów (Etap VI, bud.C2), Warszawa	126			
SMART Aparthotel (Etap I), Warszawa		190		
Wilanów Park (bud.A1), Warszawa		128		
Stacja Kazimierz (Etap II), Warszawa		117		
Ostoja Wilanów (Etap VIII), Warszawa		46		
Neptun Żąbki (Etap III), Warszawa			217	
Wilanów Park (bud. A2), Warszawa			129	
Wilanów Park (bud. B2), Warszawa			107	
Stacja Kazimierz (Etap III), Warszawa			88	
Wilanów Park (bud.A3), Warszawa				99
Trójmiasto				
Aquasfera (bud. Indian klatki A i B), Reda k.Gdyni	87			
Brama Sopocka (Etap II), Gdynia		42		
Kowale k. Gdańska			280	
2 Potoki (Etap IV), Gdańsk			96	
W Dolinie, Gdańsk				182
Pozostałe lokalizacje				
City Park (Etap IV, bud. EA3), Łódź	115			
Ku Słońcu (Etap III), Szczecin		182		
Apartamenty Innova (Etap II), Wrocław			120	
Osiedle Tęczowy Las (bud. 7), Olsztyn			87	
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8), Olsztyn			87	
OFERTA NA KONIEC KWARTAŁU	1 779	2 140	2 965	2 861
Liczba lokali pozostałych na koniec okresu*	1 435	1 754	2 580	2 476

- NAJWIĘKSZE OSIĄGNIĘCIA W 2014 R. I CELE NA 2015 R.
- WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- OFERTA
- **WYNIKI FINANSOWE**
- ODSZKODOWANIA
- ZAŁĄCZNIKI

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	183 188	196 707
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	155 541	179 672
Przychody ze sprzedaży usług	11 322	3 914
<i>od jednostek powiązanych</i>	<i>1 311</i>	<i>1 930</i>
Przychody z wynajmu	16 325	13 121
<i>od jednostek powiązanych</i>	<i>96</i>	<i>1</i>
Koszt własny sprzedaży	(143 433)	(172 541)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 755	24 166
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 068	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 022	6 081
Koszty sprzedaży	(6 739)	(7 691)
Koszty ogólnego zarządu	(20 200)	(18 493)
Pozostałe przychody operacyjne	9 383	960
Pozostałe koszty operacyjne	(11 533)	(27 638)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	23 756	(22 615)
Przychody finansowe	12 432	6 533
Koszty finansowe	(36 371)	(45 030)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	11 437	4 845
Zysk (strata) brutto	11 255	(56 266)
Podatek dochodowy	10 133	21 486
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 388	(34 780)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(930)	(6 340)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	20 457	(41 120)

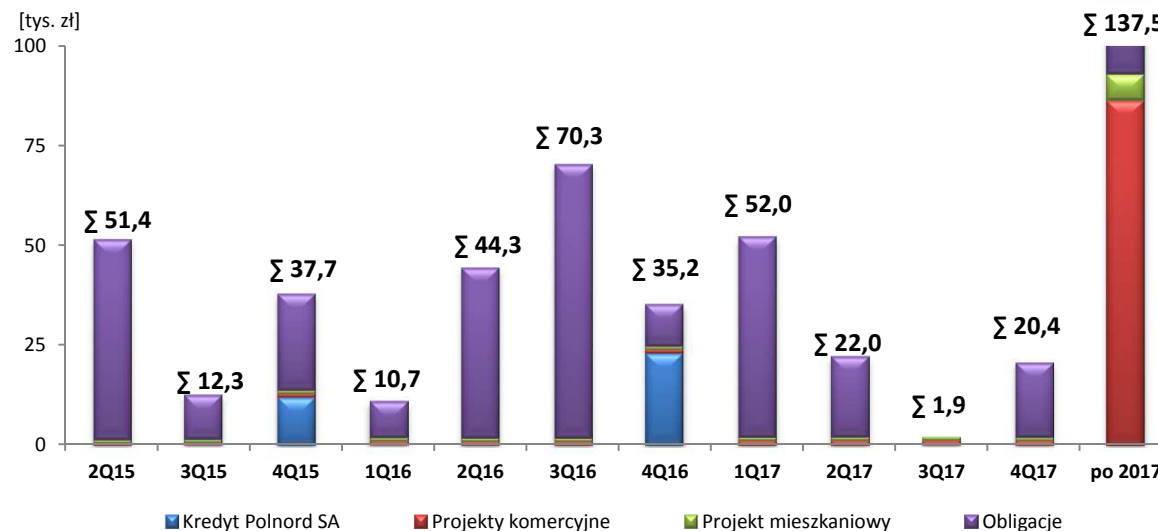
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - AKTYWA

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	970 808	1 130 102
Rzeczowe aktywa trwałe	1 596	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	758 022	957 410
Wartości niematerialne	495	581
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	73 867	50 445
Aktywa finansowe	553	127
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	28 556	15 480
Należności długoterminowe	107 703	103 846
Wartość firmy	16	21
Aktywa obrotowe	793 096	606 458
Zapasy	590 160	408 097
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 430	51 930
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	74 821	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 803	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	767	11
Rozliczenia międzyokresowe	2 714	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 400	34 271
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 773 104	1 746 561

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - PASYWA

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 067 382	1 052 276
Kapitał podstawowy	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(11 611)	(1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	292 249	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(338 277)	(345 385)
Kapitał własny ogółem	1 067 382	1 052 276
Zobowiązania długoterminowe	406 824	430 203
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	405 256	424 833
Rezerwy	1 031	957
Pozostałe zobowiązania	536	4 410
Rozliczenia międzyokresowe	-	3
Zobowiązania krótkoterminowe	298 898	264 082
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 286	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	17 473	66 486
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	7 305	5 348
Rozliczenia międzyokresowe	3 613	1 976
Otrzymane zaliczki	98 105	49 512
Rezerwy	56 688	65 465
Zobowiązania razem	705 722	694 285
SUMA PASYWÓW	1 773 104	1 746 561

HARMONOGRAM SPŁATY ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO



Harmonogram spłaty zadłużenia odsetkowego													
Zadłużenie na 31.03.2015 r. [mln zł]		2Q15	3Q15	4Q15	1Q16	2Q16	3Q16	4Q16	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17	po 2017
Kredyt Polnord SA	35,0			12,0				23,0					
Projekty komercyjne	97	0,6	0,6	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	1,2	1,2	1,1	1,1	86,4
Projekt mieszkaniowy	15,4	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	6,6
Obligacje	348,2	50,0	10,9	24,0	8,9	42,5	68,5	10,5	50,0	20,0		18,5	44,5
Zadłużenie odsetkowe	495,6	51,4	12,3	37,7	10,7	44,3	70,3	35,2	52,0	22,0	1,9	20,4	137,5

Na dzień 31.03.2015 r. nominalne zadłużenie netto Grupy Kapitałowej Polnord z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji ukształtowało się na poziomie 416,4 mln zł. Na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie finansowe netto Grupy wykazane w skonsolidowanym bilansie wyniosło 427,8 mln zł, zaś na 31.12.2013 r. zadłużenie netto wyniosło 498,8 mln zł.

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie poziomu zadłużenia Grupy. Środki na redukcję zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim z wpływów wynikających ze zwiększonego tempa sprzedaży mieszkań, zbycia aktywów nieoperacyjnych, niewpisujących się w podstawową działalność Spółki oraz z otrzymywanych odszkodowań. Zarząd Spółki zakładał obniżenie zadłużenia netto Grupy do poziomu 425 mln zł na koniec 2014 roku i ten cel został wykonany. W 2015 r. Zarząd planuje obniżenie zadłużenia o kolejne 50 mln zł.

- NAJWIĘKSZE OSIĄGNIĘCIA 2014 R. I CELE NA 2015 R.
- WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- OFERTA
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- ZAŁĄCZNIKI

DOTYCHCZASOWE PRAWOMOCNE ORZECZENIA SĄDÓW WSZYSTKICH INSTANCJI W 100% POTWIERDZAJĄ ZASADNOŚĆ ROSZCZEŃ SPÓŁKI

ROSZCZENIA DOCHODZONE NA DRODZE SĄDOWEJ

ODSZKODOWANIA ZA DROGI OD M. ST. WARSZAWY	DATA ZŁOŻENIA POZWU	KWOTA ROSZCZENIA	STATUS SPRAWY	WARTOŚĆ AKTYWÓW W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	16.09.2013	123,0 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	123,0 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne*	28.06.2013	182,2 mln zł	Trwa postępowanie administracyjne	182,2 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)

ODSZKODOWANIA ZA INFRASTRUKTURĘ WODNO-KANALIZACYJNĄ OD MPWiK	DATA ZŁOŻENIA POZWU	KWOTA ROSZCZENIA	STATUS SPRAWY	WARTOŚĆ AKTYWÓW W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów 2004-2011	25.04.2012	20,1 mln zł**	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	-
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł**	Proces w toku	109 mln zł, w tym : 74,4 mln zł - należności; 34,6 mln zł - zapasy
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów	-	ok. 55 mln zł	W przygotowaniu	

*Roszczenie dochodzone przez Polnord poprzez spółkę celową 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni; ** Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

DZIĘKUJEMY

KONTAKT DLA INWESTORÓW

FEDOR CONSULTING

EWA KUMOREK-FEDOR

E-MAIL: E.FEDOR@FEDORCONSULTING.PL

TEL. 605 110 832

MAGDALENA SKŁODOWSKA

E-MAIL: M.SKLODOWSKA@FEDORCONSULTING.PL

TEL. 604 480 970