

Warszawa, 22 maja 2013

PREZENTACJA INWESTORSKA

**WYNIKI FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2013**  
**GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA**

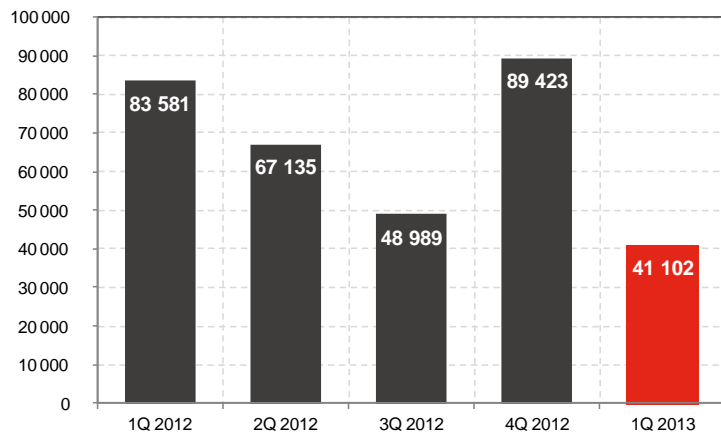
## ZASTRZEŻENIE

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.

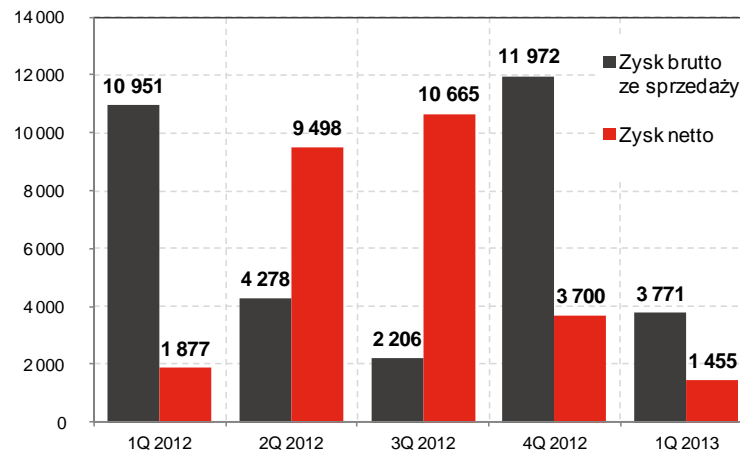
**PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2013**

- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- SEGMENT MIESZKAŃ KOMUNALNYCH
- PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

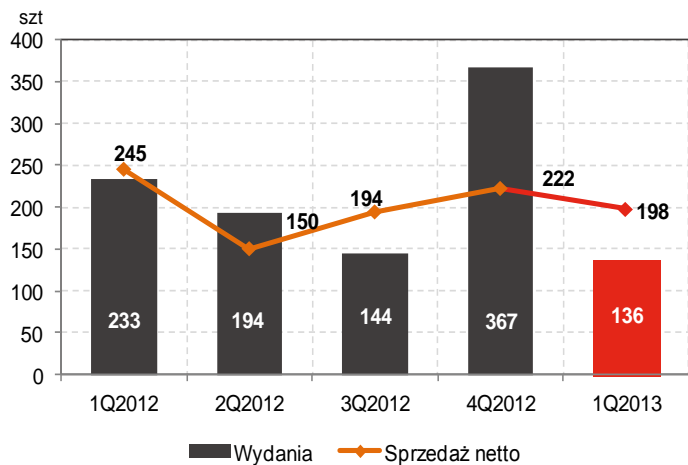
## PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [TYS. ZŁ]



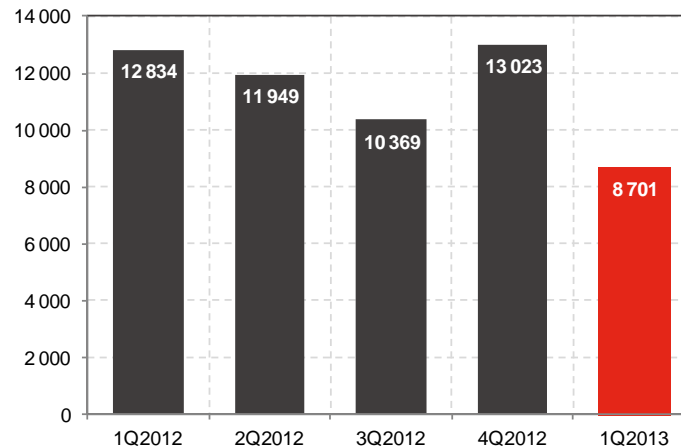
## ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY / ZYSK NETTO [TYS. ZŁ]



## SPRZEDAŻ I WYDANIA [SZT.]



## KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I SPRZEDAŻY [TYS. ZŁ]



## ■ Działalność operacyjna

- Joint Venture z Grupą Waryński na realizację wspólnej inwestycji w Warszawie (łącznie powierzchnia użytkowa 45 tys. mkw., wartość w cenach sprzedaży 300 mln zł, planowane rozpoczęcie I etapu 2013/2014 – 165 lokali).
- Wprowadzenie do sprzedaży I etapu projektu Osiedle Guderskiego w Gdańsku (łącznie 96 lokali)
- Zaawansowane przygotowania do rozpoczęcia realizacji nowych projektów w Ząbkach k/Warszawy, Gdańsku i Gdyni na własnych gruntach.
- Sukces procesu komercjalizacji biurowca B3 w Wilanów Office Park (zasiedlony w blisko 90%)

## ■ Zarządzenie zadłużeniem

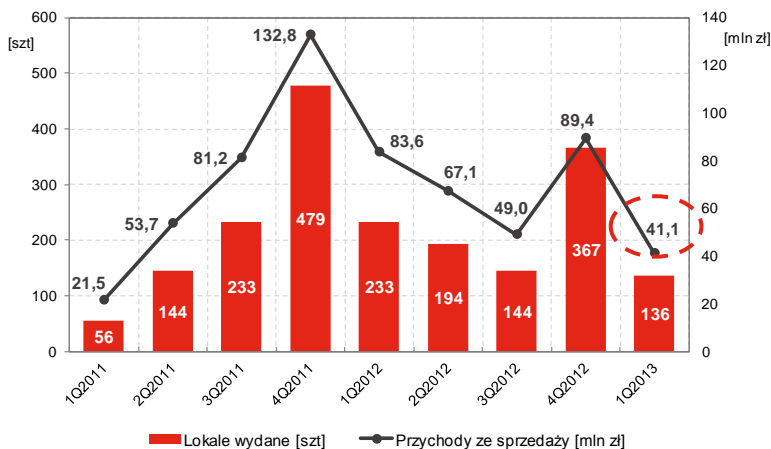
- 01.2013 - Wykup i emisje obligacji o wartości 65,5 mln zł.
- 30.04.2013 - Wykup obligacji o wartości 40 mln zł, emisja obligacji o wartości 5 mln zł.
- 13.05.2013 - Emisja obligacji o wartości 46 mln zł z przeznaczeniem na realizację nowych projektów.
- Pozew przeciwko MPWiK o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej w Miasteczku Wilanów na kwotę **57,3 mln zł**.

## ■ Redukcja kosztów działalności

- Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży **8,7 mln zł** – najniższe od 2007 r.
- Połączenie spółek – optymalizacja struktury kosztowej Grupy Kapitałowej.
- Obniżenie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.

- PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2013
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- SEGMENT MIESZKAŃ KOMUNALNYCH
- PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

## WYDANIA I PRZYCHODY ROZPOZNANE W WYNIKU



Przychody ze sprzedaży w IQ2013 w wysokości **41,1 mln zł** rozpoznano w wyniku **wydania 136 lokali** oraz wynajmu powierzchni biurowej.

Ujemne marże na Sopotckiej Rezydencji i City Park negatywnie wpłynęły na wynik - w nadchodzących okresach marże te powinny oscylować blisko 0.

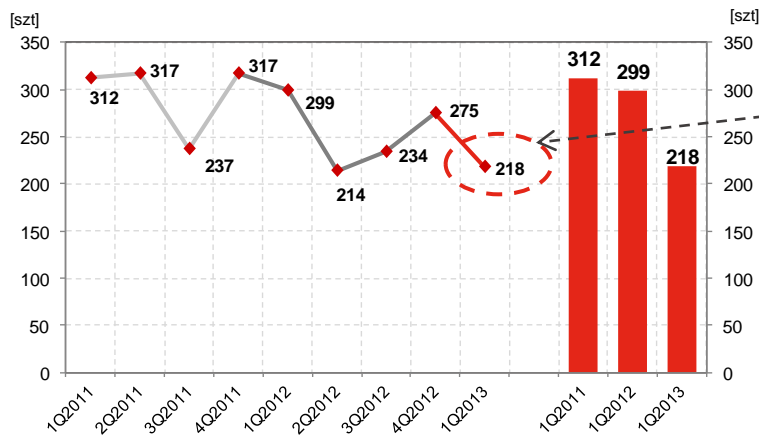
Wysoka marża (>30%) na projektach we Wrocławiu i Olsztynie.

Najwięcej wydań w Szczecinie i Trójmieście przy marżach na poziomie 13%-21%.

PROJEKT	LOKALE WYDANE	LOKALE SPRZEDANE DO WYDANIA	PRZYCHODY		ZYSK BRUTTO [TYS. ZŁ]	MARŻA
			[TYS. ZŁ]	%		
<b>WARSZAWA</b>						
Ostoja Wilanów	17	19	10 518	23 %	1 113	10 %
Królewskie Przedmieście	2	2	1 524	3 %	- 29	- 2 %
Dobry Dom	4	-	2 070	5 %	315	15 %
<b>TRÓJMIASTO</b>						
Ostoja Myśliwska II	12	18	3 474	8 %	620	18 %
2 Potoki I	14	5	3 216	7 %	673	21 %
Sopotcka Rezydencja	13	7	5 955	13 %	- 2 497	- 42 %
Osiedle Guderskiego I	4	4	544	1 %	28	5 %
<b>OLSZTYN</b>						
Osiedle Tęczowy Las (bud.4)	5	2	784	2 %	246	31 %
<b>SZCZECIN</b>						
Ku Słońcu I	7	3	2 133	5 %	228	11 %
Ku Słońcu II (bud. 2)	44	18	10 718	24 %	1 375	13 %
<b>ŁÓDŹ</b>						
City Park	6	14	1 736	4 %	- 442	- 25 %
<b>WROCŁAW</b>						
Osiedle Innova	8	3	2 259	6 %	947	42 %
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>136</b>	<b>95</b>	<b>44 931</b>	<b>100 %</b>	<b>2 576</b>	<b>6 %</b>

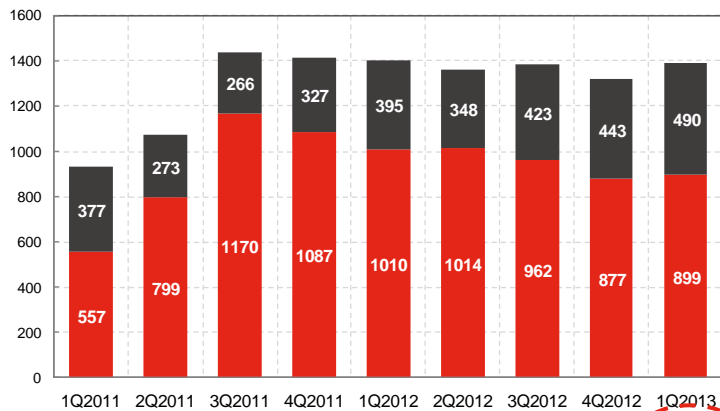
UWAGA: Dane nieważone udziałem Polnord

## NOWE UMOWY SPRZEDAŻY BRUTTO



- Sprzedaż w IQ2013 wyniosła **218 lokali brutto, 198 po uwzględnieniu anulacji**
- **14** zawartych umów rezerwacyjnych w IQ2013
- Sprzedaż w kwietniu 2013 wyniosła 69 mieszkań brutto, 64 netto
- Wyższa wartość sprzedaży pomimo niższej jednostkowej sprzedaży ze względu na rosnące zainteresowanie lokalami o dużych metrażach
- Wzrost liczby klientów „gotówkowych”

## OFERTA MIESZKAŃ



- Oferta na 31 marca 2013: **1389** mieszkań, z czego 490 to mieszkania gotowe, a 899 to mieszkania w budowie

Oferta 934 1072 1436 1414 1405 1365 1385 1320 **1389**

■ Lokale w budowie ■ Lokale gotowe



Do końca 2013 r. do oferty wprowadzonych zostanie **1.258 mieszkań** o łącznej PUM ok. 67 tys. mkw., wybudowanych w ramach 8 nowych projektów mieszkaniowych.

## Brama Sopocka

- Planowane rozpoczęcie 4Q2013
- Planowane zakończenie 4Q2015
- 7.500 mkw. PUM
- 120 lokali
- Etap I: 2.800 mkw. PUM, 42 lokale

## Dwa Tarasy

- Planowane rozpoczęcie 3Q2013
- Planowane zakończenie 3Q2014
- 15.300 mkw. PUM
- 334 lokale
- Etap I: 7.131 mkw. PUM, 162 lokale

## Osiedle Moderno

- Planowane rozpoczęcie 4Q2013
- Planowane zakończenie 2Q2015
- 7.225 mkw. PUM
- 158 lokale

## Ostoja Wilanów (Etap VI, bud. C2)

- Planowane rozpoczęcie 3/4Q2013
- Planowane zakończenie 1/2Q2014
- 12.320 mkw. PUM
- 184 lokale

## Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)

- Planowane rozpoczęcie 3Q2013
- Planowane zakończenie 2Q2015
- 6.743 mkw. PUM
- 149 lokale

## Neptun (Ząbki k. Warszawy) (Etap I)

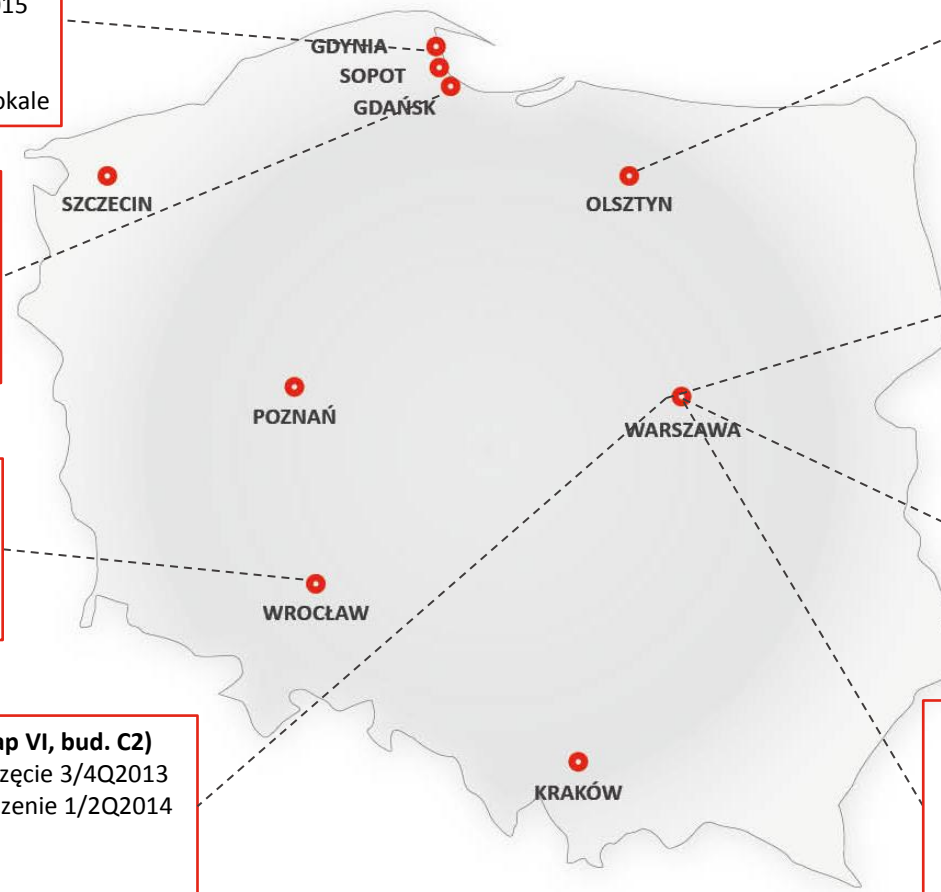
- Planowane rozpoczęcie 3Q2013
- Planowane zakończenie 3Q2017
- 30.000 mkw PUM
- 600 lokale
- Etap I: 12.100 mkw. PUM, 218 lokale

## Śródmieście Wilanów, bud. D

- Planowane rozpoczęcie 3Q2013
- Planowane zakończenie 2Q2015
- 9.200 mkw. PUM
- 180 lokale

## Stacja Kazimierz

- Planowane rozpoczęcie 4Q2013/1Q2014
- Planowane zakończenie 4Q2017
- 45.000 mkw. PUM
- 450 lokale
- Etap I: 9.200 mkw. PUM, 165 lokale



- PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2013
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- **WYNIKI FINANSOWE**
- ODSZKODOWANIA
- SEGMENT MIESZKAŃ KOMUNALNYCH
- PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

Zysk wypracowany na wynajmie powierzchni biurowej w Wilanów Office Park oraz na wydanych 136 mieszkaniach

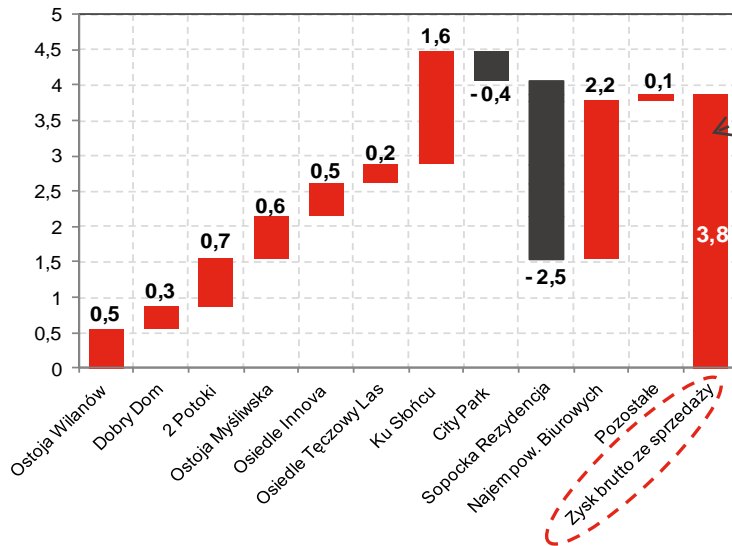
Aktualizacja wyceny budynku B3 w Wilanów Office Park z uwagi na zaawansowanie procesu komercjalizacji (ok. 90%) o kwotę +23 mln zł

Spadek kosztów SG&A o 32% rok do roku

Koszty odsetek w kwocie 9 mln zł

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. PLN)	1Q2013	1Q2012
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>41 102</b>	<b>83 581</b>
Koszt własny sprzedaży	( 37 331)	( 72 630)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 771</b>	<b>10 951</b>
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	21 480	227
Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży	( 8 701)	( 12 834)
Pozostałe przychody operacyjne	725	25 582
Pozostałe koszty operacyjne	( 6 677)	( 7 749)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>10 598</b>	<b>16 177</b>
Przychody finansowe	3 489	4 550
Koszty finansowe	( 10 567)	( 16 611)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej		( 94)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>3 520</b>	<b>4 022</b>
Podatek dochodowy	( 2 116)	( 1 887)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 404</b>	<b>2 135</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	51	( 285)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>1 455</b>	<b>1 877</b>

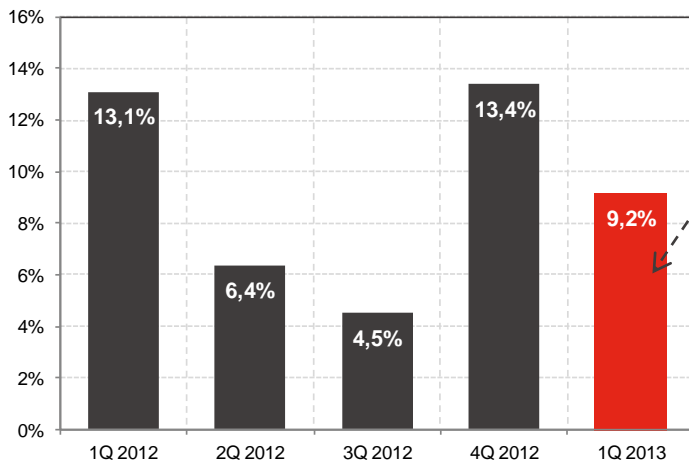
## ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY W PODZIALE NA PROJEKTY



Wynik brutto ze sprzedaży efektem wydania 136 mieszkań oraz najmu powierzchni biurowej

- Niższy poziom rentowności brutto ze sprzedaży mieszkań wynikiem wydań na nierentownych projektach (łączy udział w przychodach ze sprzedaży mieszkań na poziomie 20%)
- Zaawansowanie sprzedaży na nierentownych projektach:
  - City Park w Łodzi: 90%
  - Sopocka Rezydencja: 68%
- Przy obecnych cenach sprzedaży w związku z utworzonymi odpisami aktualizującymi oczekiwany wynik na tych projektach w przyszłych okresach w okolicach 0

## RENTOWNOŚĆ BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

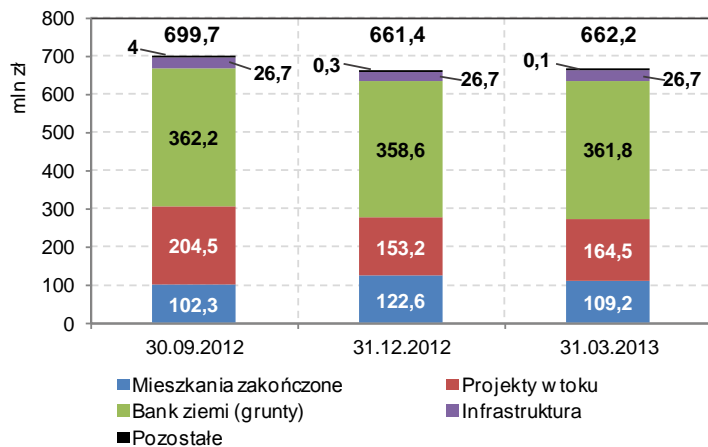


Szacowana wartość netto przychodów ze sprzedaży 198 mieszkań (uwzględniając tylko umowy przedwstępne) wynosi 69.809 tys. zł.

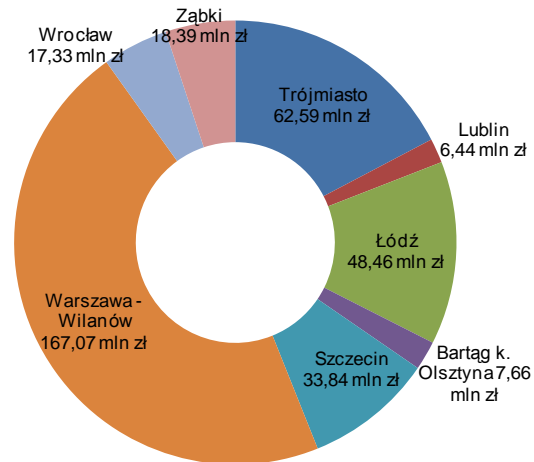
Przeszacowanie w górę ze względu na zmianę wyceny biurowca B3 w Wilanów Office Park w wyniku prawie całkowitej komercjalizacji budynku

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. PLN)	31.03.2013	31.12.2012
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 270 556</b>	<b>1 243 044</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14 017	14 223
Nieruchomości inwestycyjne	973 233	947 668
Wartości niematerialne	834	898
Aktywa finansowe	19 510	19 425
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	46 753	45 353
Należności długoterminowe	93 727	92 995
Wartość firmy	122 482	122 482
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>992 679</b>	<b>1 014 472</b>
Zapasy	662 172	661 356
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne	184 928	185 832
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	55 066	77 290
Należności z tytułu podatku VAT i innych	14 190	12 887
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 112	1 255
Rozliczenia międzyokresowe	7 858	5 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	67 353	69 997
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>2 263 235</b>	<b>2 257 516</b>

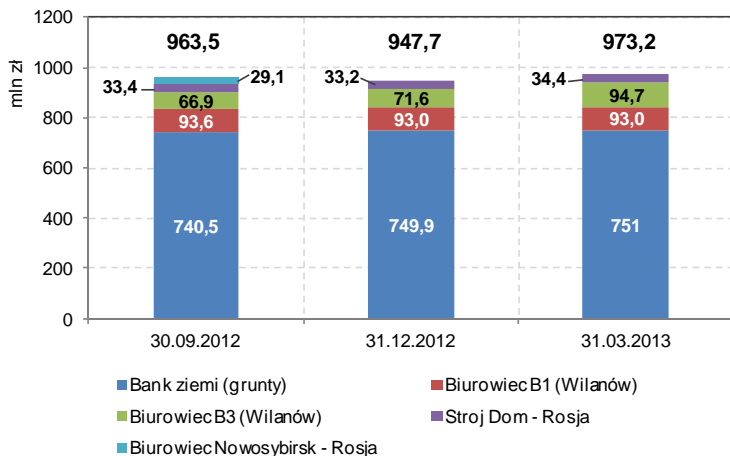
## STRUKTURA ZAPASÓW



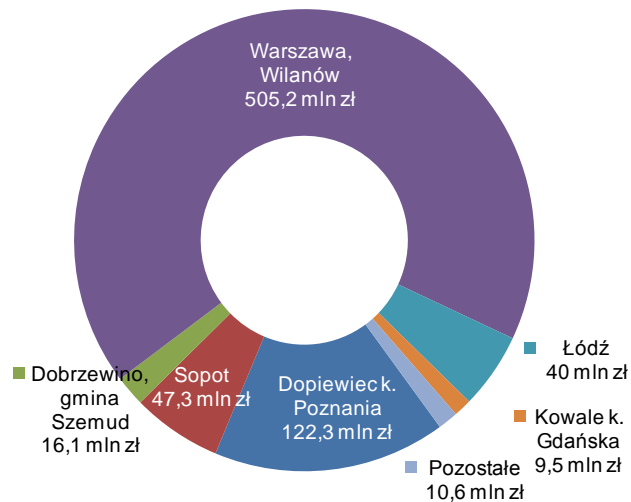
## ZAPASY – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA DZIEŃ 31.03.2013 R.



## STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH



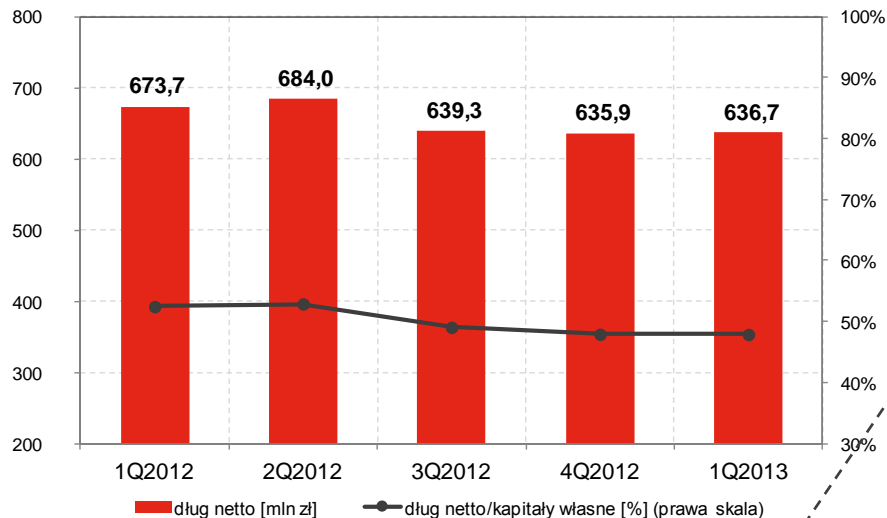
## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 31.03.2013 R.



Restrukturyzacja zadłużenia poprzez rolowanie obligacji o wartości 65,5 mln zł

WYSZCZEGÓLNIENIE (TYS. PLN)	31.03.2013	31.12.2012
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 329 869</b>	<b>1 327 558</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>569 837</b>	<b>532 034</b>
Kredyty i pożyczki	500 124	464 846
Rezerwy	196	196
Pozostałe zobowiązania	3 996	3 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 348	61 957
Rozliczenia międzyokresowe	1 173	1 287
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>363 529</b>	<b>397 924</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne	31 439	34 178
Bieżąca część oprocentowanych kredytów i pożyczek	56 640	45 419
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		788
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	147 294	194 854
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	3 838	1 624
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	460	1
Rozliczenia międzyokresowe	3 592	3 502
Otrzymane zaliczki	55 812	53 397
Rezerwy	64 454	64 161
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>933 366</b>	<b>929 958</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>2 263 235</b>	<b>2 257 516</b>

## ZADŁUŻENIE ODSETKOWE NETTO



- Wykup obligacji o wartości 40 mln zł w dniu 30.04.2013 r.
- 3,7 mln zł – wartość naliczonych odsetek od obligacji na dzień 31.03.2013 r.

ZADŁUŻENIE [MLN ZŁ]	2Q2013	3Q2013	4Q2013	2014	2015	2016	RAZEM
Projekty mieszkaniowe	9,6	5,5	7,3	37,0	27,1	18,0	104,4
Projekty komercyjne	1,5	0,5	0,5	2,0	2,0	97,4	103,9
Kredyty bieżące	24,0			56,6			80,6
Zadłużenie z tytułu obligacji	43,7		30,4	18,5	114,0	134,0	340,6
Kredyty Grupy Fadesa Polnord Polska	2,1	2,1	2,1	12,9	17,8		37,1
Inne (w tym pożyczki FPP)			28,8		8,6		37,4
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>80,9</b>	<b>8,1</b>	<b>69,2</b>	<b>127,0</b>	<b>169,5</b>	<b>249,4</b>	<b>704,0</b>
<b>Środki pieniężne na 31.03.2013</b>							<b>67,3</b>
<b>ZADŁUŻENIE NETTO na 31.03.2013</b>							<b>636,7</b>



- PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2013
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- SEGMENT MIESZKAŃ KOMUNALNYCH
- PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

Dotychczasowe prawomocne orzeczenia sądów wszystkich instancji w 100% potwierdzają zasadność roszczeń Spółki

ODSZKODOWANIA ZA DROGI OD M. ST. WARSZAWY	DATA UMOWY SPRZEDAŻY	OBZAR GRUNTU BĘDĄCY PRZEDMIOTEM ODSZKODOWANIA	WARTOŚĆ I RATY CENY SPRZEDAŻY (OTRZYMANEJ)
Wierzytelność I (sprzedana do Banku PBP SA)	29.06.2011	15,9 ha	101,5 mln zł
Wierzytelność II (sprzedana do Banku PBP SA)	17.07.2012	6,74 ha	43,4 mln zł
Porozumienie dodatkowe w ramach zawartych umów (partycypacja w nadwyżce ponad 144,9 mln zł)	27.12.2012	-	25 mln zł

ODSZKODOWANIA ZA INFRASTRUKTURĘ WODNO-KANALIZACYJNĄ OD MPWiK	DATA ZŁOŻENIA POZWU	KWOTA ROSZCZENIA	
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów	29.06.2011	11,8 mln zł	Proces w toku
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł	Proces w toku

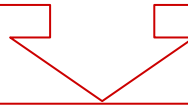
- PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2013
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- **SEGMENT MIESZKAŃ KOMUNALNYCH**
- PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

## Ustawowe zadanie własne gminy:

*„tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”*

## Napięta perspektywa finansowa samorządów:

- konieczność dokończenia trwających już inwestycji (głównie infrastrukturalnych)
- ograniczenie możliwości dalszego zadłużania gmin - presja Min. Finansów na zmniejszanie długu publicznego
- zwiększanie zobowiązań samorządów - sukcesywne przejmowanie faktycznej odpowiedzialności za zadłużenie samorządowych osób prawnych (m.in. SPZOZ), instytucji kultury i spółek komunalnych (w tym, poprzez poręczenia)



**Co roku oddawanych jest w Polsce tylko ok. 2,5 tys. mieszkań komunalnych,**

tj. przeciętnie 1 mieszkanie/gmina/rok

Szacowany deficyt mieszkań komunalnych dla osób najuboższych w Polsce = 400.000 mieszkań

**PILNA KWESTIA DO ROZWIĄZANIA DLA SAMORZĄDÓW** (por. NIK raport 10.01.2012)



**Właściwie dopasowana oferta mieszkań komunalnych  
(produkt + struktura finansowania)**

- PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2013
- WYDANIA I SPRZEDAŻ
- WYNIKI FINANSOWE
- ODSZKODOWANIA
- SEGMENT MIESZKAŃ KOMUNALNYCH

**PORTFEL NIERUCHOMOŚCI**



### Śródmieście Wilanów, bud. A

- Lokalizacja: Warszawa
- Rozpoczęto 3Q2011
- Planowane zakończenie 3Q2013
- 9 059 mkw. PUM
- 170 lokali, do sprzedaży 48 szt.



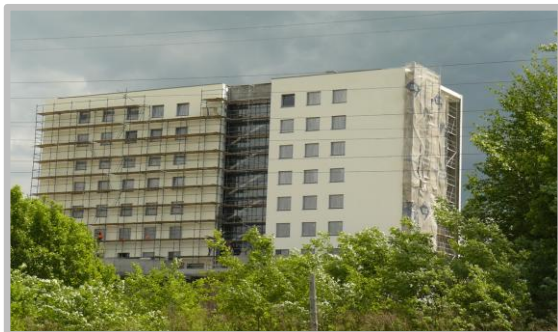
### Śródmieście Wilanów, bud. C

- Lokalizacja: Warszawa
- Rozpoczęto 3Q2012
- Planowane zakończenie 3Q2014
- 10 565 mkw. PUM
- 162 lokali, do sprzedaży 77 szt.



### Ostoja Wilanów (etap 7)

- Lokalizacja: Warszawa
- Rozpoczęto 3Q2011
- Planowane zakończenie 2Q2014
- 19 430 mkw. PUM
- 324 lokali, do sprzedaży 212 szt.



### Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)

- Lokalizacja: Bartąg k. Olsztyna
- Rozpoczęto 1Q2012
- Planowane zakończenie 3Q2013
- 5 838 mkw. PUM
- 103 lokale, do sprzedaży 73 szt.



### Osiedle Innova (etapy 4/5)

- Lokalizacja: Wrocław
- Rozpoczęto 1Q2012/1Q2012
- Planowane zakończenie 2H2014/2H2014
- 4 468/4 468 mkw. PUM
- 92/92 lokale, do sprzedaży 35/36 szt.



### Ku Słońcu (etap 2, bud. 1)

- Lokalizacja: Szczecin
- Rozpoczęto 2Q2012
- Planowane zakończenie 4Q2013
- 7 575 mkw. PUM
- 158 lokali, do sprzedaży 158 szt.



### 2 Potoki (etap 2, bud. 6-9)

- Lokalizacja: Gdańsk
- Rozpoczęto 2Q2012
- Planowane zakończenie 3Q2013
- 7 092 mkw. PUM
- 162 lokale, do sprzedaży 148 szt.

DZIĘKUJEMY

KONTAKT DLA INWESTORÓW

Agata Wiktorow-Sobczuk

e-mail: [Agata.Wiktorow-Sobczuk@polnord.pl](mailto:Agata.Wiktorow-Sobczuk@polnord.pl)

tel. (22) 351 96 12