



POLNORD

POLNORD SA

Wyniki finansowe za 2010 r.

Cele na 2011 r.

CC Group Small & MidCap Conference 1st Edition

Warszawa, 23 marca 2011

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 S.A. 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 S.A. 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 S.A.

PLAN PREZENTACJI

1. Wyniki finansowe
2. Działalność operacyjna Grupy Polnord SA w 2010 r.
3. Realizowane projekty
4. Sprzedaż i oferta rynkowa
5. Zamierzenia strategiczne

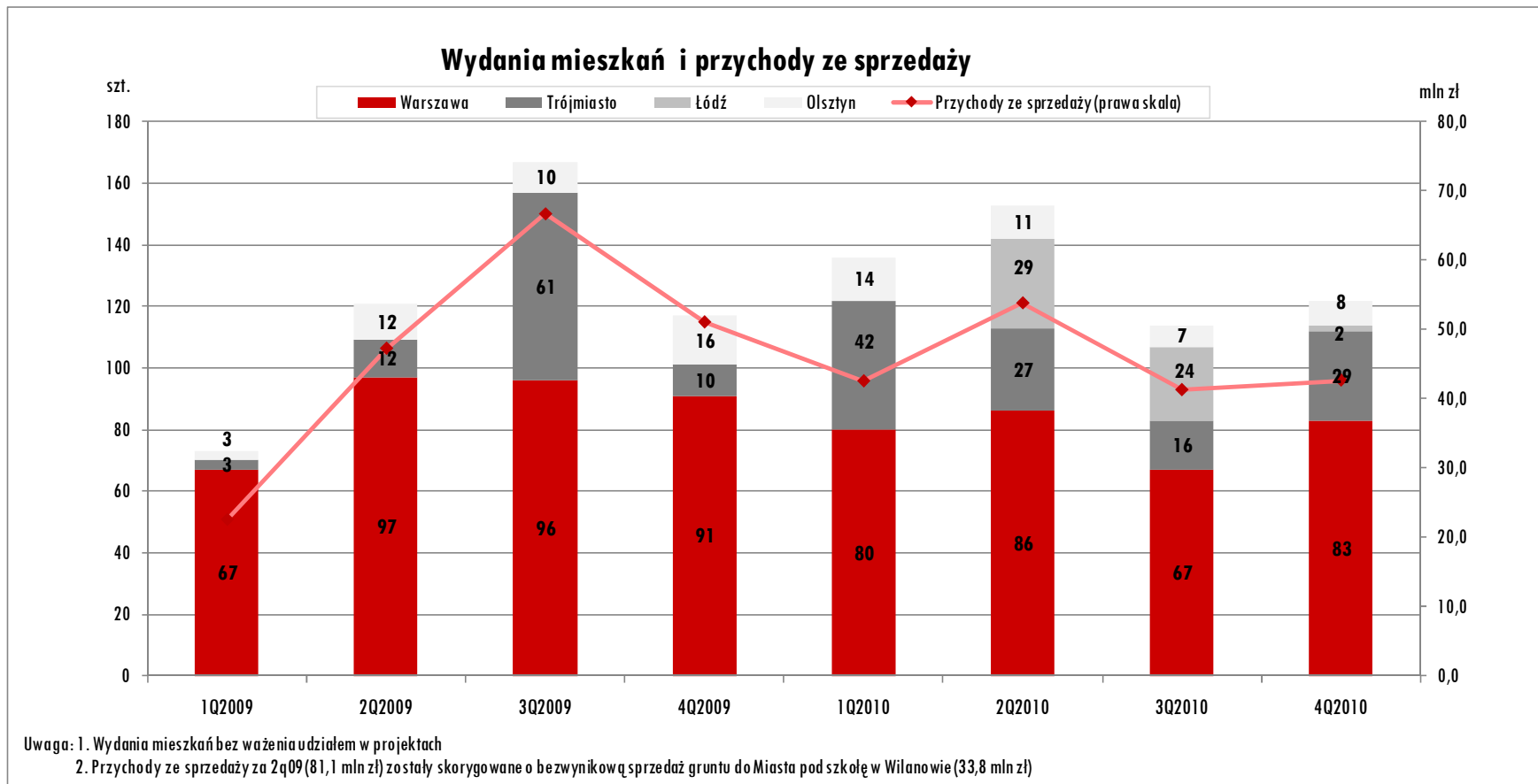
Osoby biorące udział w prezentacji:

- Bartosz Puzdrowski – Prezes Zarządu
- Tomasz Sznajder – Dyrektor Finansowy

Wyniki finansowe Grupy POLNORD SA

Wyszczególnienie (tys. zł)	2010	2009	Zmiana %	4Q2010	4Q2009	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	180 264	221 282	-18,5%	42 648	51 054	-16,5%
Koszt własny sprzedaży	-144 356	-177 999	-18,9%	-30 570	-45 659	-33,0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 908	43 283	-17,0%	12 078	5 395	123,9%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	63 231	118 625	-46,7%	29 128	64 454	-54,8%
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	24 332	0	-	0	0	-
Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży	-68 163	-56 517	20,6%	-13 586	-14 463	-6,1%
Pozostałe przychody operacyjne	2 387	21 913	-89,1%	-277	8 475	-103,3%
Pozostałe koszty operacyjne	-9 565	-22 397	-57,3%	-5 123	-8 649	-40,8%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	48 130	104 907	-54,1%	22 220	55 212	-59,8%
Przychody finansowe	17 453	11 129	56,8%	2 097	4 121	-49,1%
Koszty finansowe	-27 699	-30 404	-8,9%	-4 168	-15 635	-73,3%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	43 246	333	12886,8%	497	0	-
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	-53	0	-	-53	0	-
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	-8 000	0	-	-7 921	0	-
Zysk (strata) brutto	73 077	85 965	-15,0%	12 672	43 698	-71,0%
Podatek dochodowy	-19 048	-21 303	-10,6%	-4 304	-11 755	-63,4%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	54 029	64 662	-16,4%	8 368	31 943	-73,8%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-2 467	-1 028	140,0%	-1 957	-541	261,7%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	51 562	63 634	-19,0%	6 411	31 402	-79,6%

Przychody ze sprzedaży na tle wolumenów przekazanych mieszkań



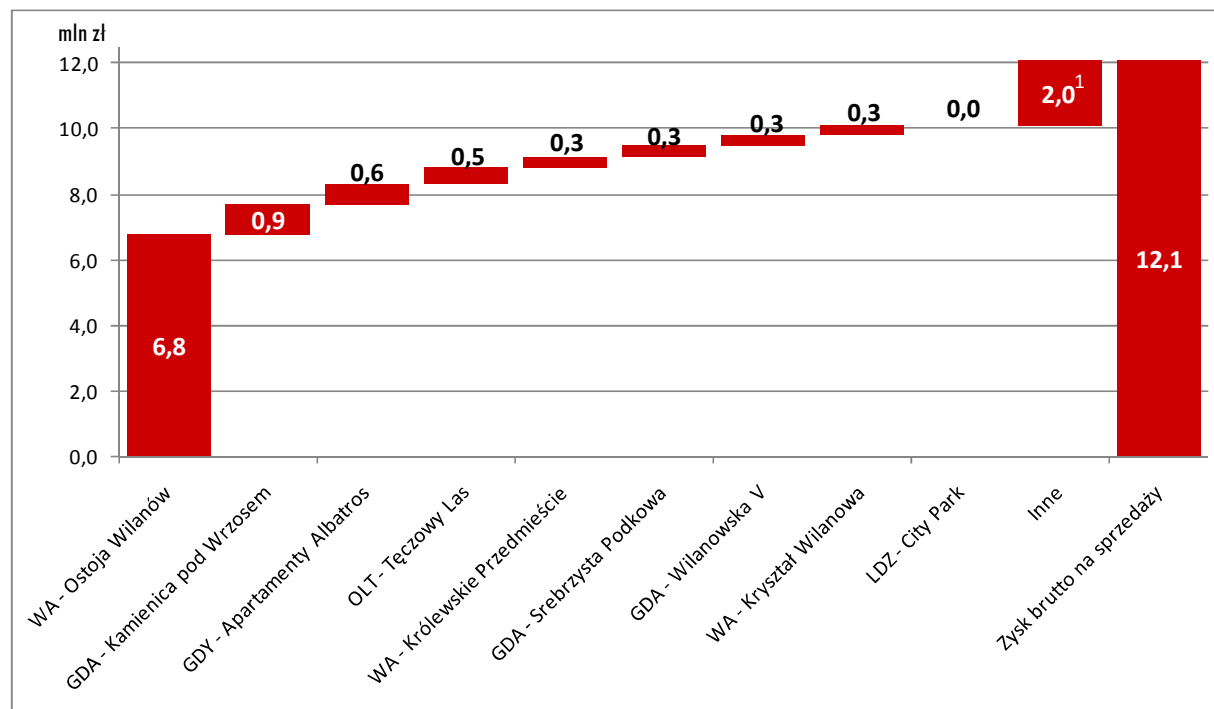
Razem wydania: 73, 121, 167, 117, 136, 153, 114, 122

478 mieszkań

525 mieszkań

+9,8% r/r

Zysk brutto ze sprzedaży za 4Q 2010

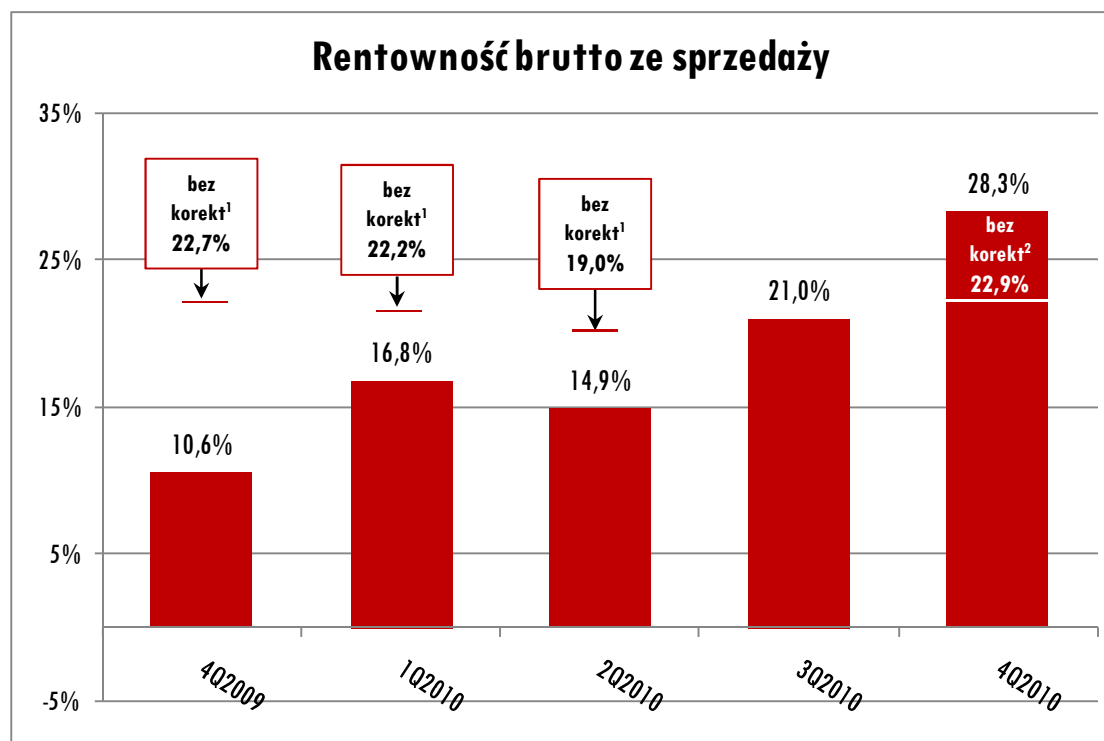


- wynik brutto na sprzedaży efektem wydania 122 mieszkań na 9 projektach, w 4 lokalizacjach

- w tym m.in.: sprzedaż działki w Gdańsku = 0,7 mln zł, Rosja – Centrum Biznesu Nowosybirsk = 0,5 mln zł, zysk biura projektowego = 0,4 mln zł
- bez wzięcia udziałem projektów

Projekt	Ilość
WA – Ostoja Wilanów	71
GDA – Srebrzysta Podkowa	11
WA – Królewskie Przedmieście	9
OLT – Tęczowy Las	8
GDA – Wilanowska V	8
GDY – Apartamenty Albatros	6
GDA – Kamienica pod Wrzosem	4
WA – Kryształ Wilanowa	3
LDZ – City Park	2
Razem²	122

Zyskowość



Uwagi:

1. korekty wyniku brutto na sprzedaży – odpis na Łódź lub Nowosybirsk
2. korekta o rozwiązaniu w 4Q2010 rezerwę w projekcie Ostoja Wilanów, w tym: na należności od ubezpieczyciela

Zapasy

Zapasy	Zmiana 4Q10/3Q10 [mln zł]	31.12.2010 [mln zł]
Mieszkania zakończone	↓ -20,7	118,5
Projekty w toku	↑ 23,6	187,5
Bank ziemi ¹	↓ -8,2	891,3
Pozostałe	↑ 3,0	14,9
Razem	↓ -2,3	1 212,2

Mieszkania zakończone	szt.*
WA – Ostoja Wilanów (49%)	317
WA – Królewskie Przedmieście (33%)	78
WA – Kryształ Wilanowa	32
GDA – Wilanowska V (50%)	22
GDA – Srebrzysta Podkowa	21
GDY – Apartamenty Albatros	13
LDZ – City Park I	5
GDA – Kamienica pod Wrzosem	3
OLT – Tęczowy Las I	2
Razem	493

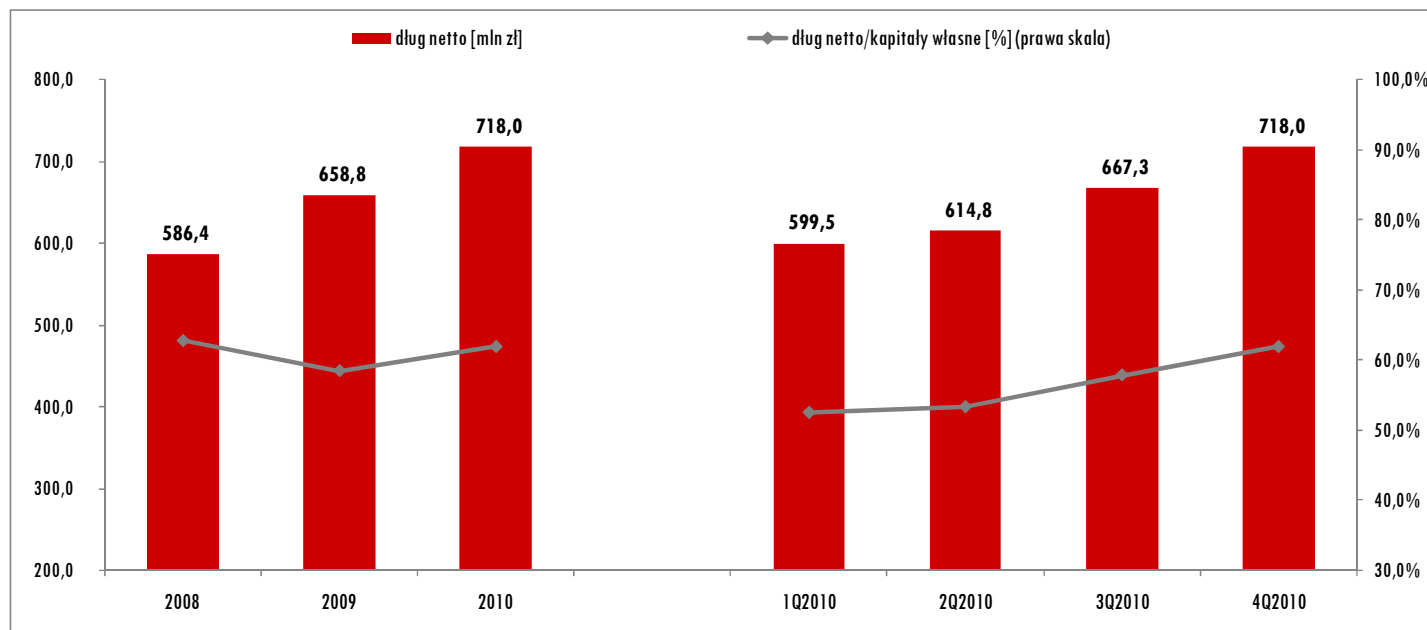
Projekty w toku	szt.*
WA – Ostoja Wilanów (49%)	272
GDA – Ostoja Myśliwska	231
SZC – Ku Słońcu I	222
SOP – Sapaćka Rezydencja	162
WA – Dobry Dom	155
WR – Osiedle Innova	141
OLT – Tęczowy Las II	139
LDZ – City Park II	87
Razem	1.409

* bez wagi udziałem

- wszystkie składniki zapasów, wykazywane są (z uwzględnieniem zasad MSR 2) po historycznym koszcie wytworzenia
- wycena wyłącznie mieszkań zakończonych, wg średnich cen rynkowych, zwiększyłaby wielkość bilansową Spółki o ok. 23 mln zł (zał. średnia wielkość mieszkania = 65 m kw., średnia marża na 1 PUM = 1.300 zł)

¹ wartość banku ziemi nie obejmuje gruntów zakwalifikowanych jako „nieruchomości inwestycyjne” wartości zawierają aktywowane odsetki od kredytów na zakup gruntów

Zadłużenie odsetkowe netto



- zadłużenie odsetkowe netto na 31.12.2010 = 718,0 mln zł, w tym: zadłużenie odsetkowe = 770,1 mln zł, gotówka = 52,1 mln zł
- płynne aktywa = ok. 131 mln zł (dostępna gotówka + fair value zakończonych mieszkań – otrzymane zaliczki)
- stopniowy wzrost bezwzględnych poziomów zadłużenia efektem istotnego zwiększenia skali działalności w 2010 r.
- bezpieczne poziomy wskaźnika dług netto/kapitałów własnych – ok. 60%
- 4Q2010 – emisja 2/3 letnich obligacji zwykłych na łączną kwotę 50 mln zł

Działalność operacyjna Grupy Polnord w 4Q2010

- w budowie 8 projektów o łącznej liczbie **1.409** lokali
- zakończony projekt Srebrzysta Podkowa w Gdańsku
- zakończony biurowiec „Pol Aqua” w Wilanów Office Park
- rozpoczęcie budowy biurowca B3 w ramach Wilanów Office Park
- prace przygotowawcze związane z projektem C.H. Wilanów
- uzyskanie korzystnego wyroku WSA w Warszawie w związku z dochodzeniem przez Polnord od Miasta Warszawy odszkodowań w wysokości 175 mln zł za grunty pod drogi zlokalizowane w Wilanowie. Główne tezy wyroku:
 - 1) nieważność decyzji Prezydenta Warszawy o odmowie wydania decyzji o odszkodowaniu
 - 2) nieważność decyzji wydanych przez Wojewodę, utrzymujących w mocy wcześniejsze decyzje Prezydenta Warszawy

Miasto odwołało się od tego wyroku do NSA. Możliwe zawarcie porozumienia do końca 2011

Projekty w budowie – Trójmiasto, Warszawa



Sopocka Rezydencja

- lokalizacja: **Sopot**
- rozpoczęto: 4q09; zakończenie: 4q11
- 9,6 tys. PUM
- 162 mieszkania
- do sprzedaży: 143 szt.
- koszt gruntu/1 m2 PUM=8,0 tys. PLN
(grunt pozyskany w zamian za akcje –
cena emisyjna: 153,43 PLN/akcję)

Ostoja Myśliwska

- lokalizacja: **Gdańsk**
- rozpoczęto: 2q10; zakończ: 3q11/2q12
- 13,8 tys. PUM
- 231 mieszkań
- do sprzedaży: 204 szt.
- koszt gruntu/1m2 PUM=0,55 tys. PLN

Dobry Dom – Etap I

- lokalizacja: **Warszawa**
- rozpoczęto: 1q10; zakończenie: 3q11
- 10,5 tys. PUM
- 155 mieszkań
- do sprzedaży: 94 szt.
- koszt gruntu/1m2 PUM=0,13 tys. PLN

Ostoja Wilanów – Etap VI

- lokalizacja: **Warszawa**
- rozpoczęto: 3q09; zakończenie: 3q11
- 18,0 tys. PUM
- 272 mieszkania
- do sprzedaży: 87 szt.
- koszt gruntu/1 m2 PUM = 1,3 tys. PLN

łącznie: 51,9 tys. PUM, 820 mieszkań

Projekty w budowie – Pozostałe



Osiedle Tęczowy Las (Etap 2)

- lokalizacja: **Olsztyn**
- rozpoczęto: 2q10; zakończ.: 2q11/3q12
- 6,8 tys. PUM
- 139 mieszkań
- do sprzedaży: 113 szt.
- koszt gruntu/1m2 PUM=0,30 tys. PLN



City Park (Etap 2)

- lokalizacja: **Łódź**
- rozpoczęto: 4q09; zakończenie: 1q11
- 5,8 tys. PUM
- 87 mieszkań
- do sprzedaży: 49 szt.
- koszt gruntu/1m2 PUM=1,75 tys. PLN



Ku Słońcu (Etap 1)

- lokalizacja: **Szczecin**
- rozpoczęto: 1q10; zakończenie: 4q11
- 12,3 tys. PUM
- 222 mieszkania
- do sprzedaży: 154 szt.
- koszt gruntu/1 m2 PUM = 1,0 tys. PLN



Osiedle Innova (Etap 1 i 2)

- lokalizacja: **Wrocław**
- rozpoczęto: 2q10; zakończ.: 1/2q12
- 7,5 tys. PUM
- 141 mieszkań
- do sprzedaży: 102 szt.
- koszt gruntu/1m2 PUM=0,74 tys. PLN

łącznie: 32,4 tys. PUM, 589 mieszkań

Projekty do uruchomienia w 2011



Ku Słońcu (Etap 2)

- lokalizacja: **Szczecin**
- rozp. 2q11; zakończ. 4q12
- 15,6 tys. PUM
- 280 mieszkań
- koszt gruntu/1 m² PUM = 1,0 tys. PLN

City Park (Etap 3)

- lokalizacja: **Łódź**
- rozp. 2q11; zakończ. 2q12
- 4,7 tys. PUM
- 71 mieszkań
- koszt gruntu/1 m² PUM = 1,35 tys. PLN

Osiedle Innova (Etap 3)

- lokalizacja: **Wrocław**
- rozp. 2q11; zakończ. 3q12
- 4,8 tys. PUM
- 111 mieszkań
- koszt gruntu/1 m² PUM = 0,74 tys. PLN

Meridian (Budownictwo Popularne)

- lokalizacja: **Gdańsk**
- rozp. 3q11; zakończ. 2/3q12
- 14,5 tys. PUM
- 230 mieszkań
- koszt gruntu/1 m² PUM = 0,30 tys. PLN

łącznie: 39,6 tys. PUM, 692 mieszkania

Projekty do uruchomienia w 2011



Osiedle Innova (Etapy 4,5,6)

- lokalizacja: **Wrocław**
- rozp.: 4q11; zakończ.: 4q13
- 12,1 tys. PUM
- 232 mieszkania
- koszt gruntu/1 m2 PUM =
0,88 tys. PLN

Wyspa Spichrzów (Etap 1)

- lokalizacja: **Gdańsk**
- rozp.: 4q11/1q12; zakończ.: 4q13
- liczba mieszkań i wielkość PUM w
trakcie ustaleń

Dobry Dom (Etap 2)

- lokalizacja: **Warszawa**
- rozp.: 3q11; zakończ.: 4q12
- 9,2 tys. PUM
- 138 mieszkań
- koszt gruntu/1 m2 PUM =
1,3 tys. PLN

Ostoja Wilanów (Etap 7)

- lokalizacja: **Warszawa**
- rozp.: 4q11; zakończ.: 3q13
- 19,4 tys. PUM
- 326 mieszkań
- koszt gruntu/1 m2 PUM =
1,4 tys. PLN

łącznie: 40,7 tys. PUM, 696 mieszkań (bez Wyspy Spichrzów)

Mieszkania w budowie – projekty bieżące w realizacji

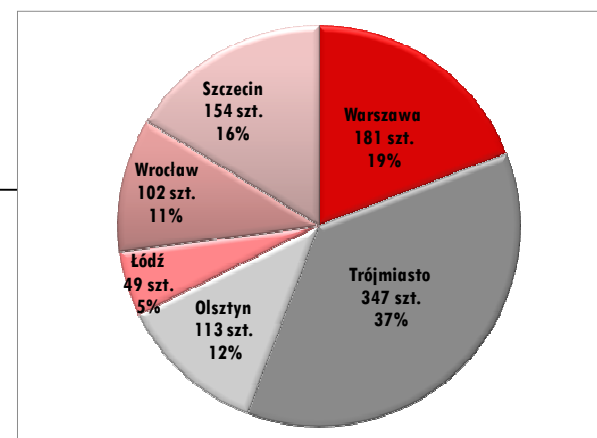
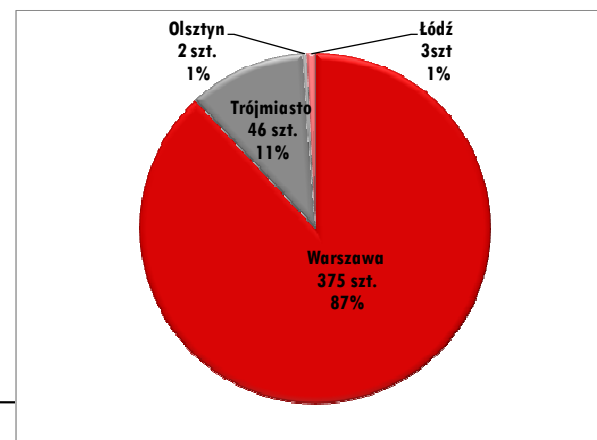
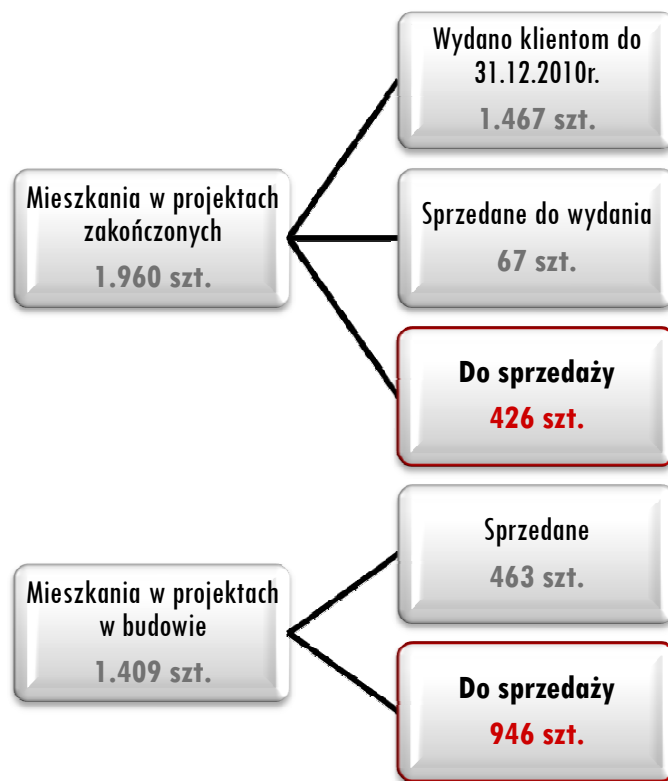
City Park - Etap 2	87 mieszkań									
Os. Tęczowy Las - Etap 2*	139 mieszkań									
Ostoja Wilanów 6	272 mieszkania									
Dobry Dom - Etap 1	155 mieszkań									
Ostoja Myśliwska*	231 mieszkań									
Ku Słońcu - Etap 1	222 mieszkania									
Sopocka Rezydencja	162 mieszkania									
Osiedle Innova - Etapy 1,2	141 mieszkań									
	3q10	4q10	1q11	2q11	3q11	4q11	1q12	2q12	3q12	4q12
Mieszkania w budowie w szt.	1 409	1 409	1 409	1 322	1 183	525	141	141	0	0

* w III kw. 2011 zakończona zostanie część etapu

Mieszkania w budowie – projekty planowane do rozpoczęcia w 2011

City Park - Etap 3		71 mieszkań							
Osiedle Innova - Etap 3		111 mieszkań							
Meridian		230 mieszkań							
Ku Słońcu - Etap 2		280 mieszkań							
Dobry Dom - Etap 2			138 mieszkań						
Osiedle Innova - Etapy 4,5,6				232 mieszkania					
Ostoja Wilanów 7				326 mieszkań					
	1q11	2q11	3q11	4q11	1q12	2q12	3q12	4q12	
Mieszkania planowane do budowy w szt.	0	692	830	1 388	1 388	1 388	1 317	976	
Mieszkania w budowie w szt.	1 409	1 322	1 183	525	141	141	0	0	
Mieszkania planowane i w budowie w szt.	1 409	2 014	2 013	1 913	1 529	1 529	1 317	976	

Bilans mieszkań POLNORD na 31.12.2010



Zmiana oferty 3/4Q10

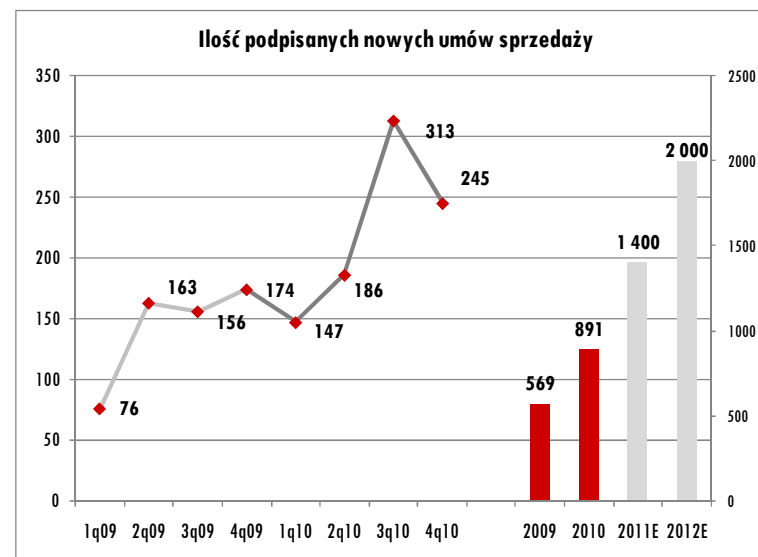
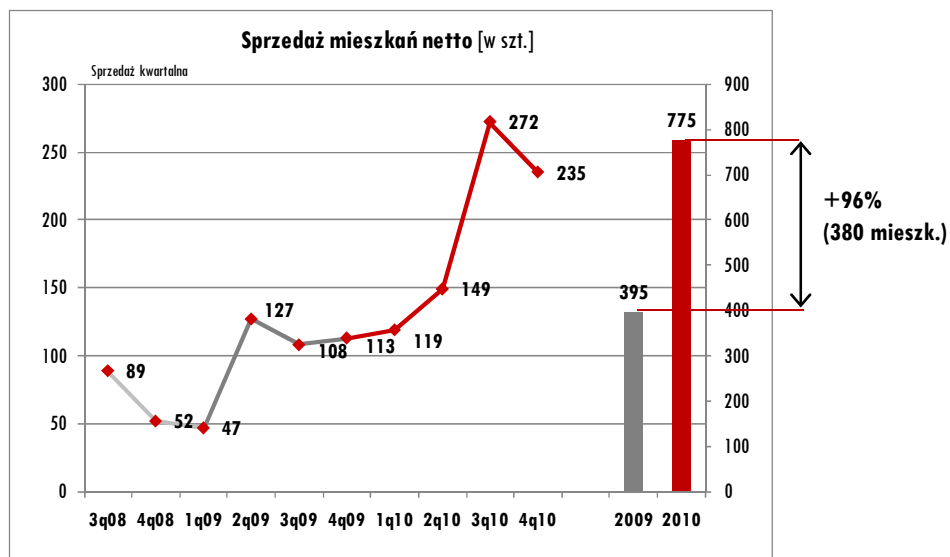
Oferta na koniec 3Q10	1 822
Sprzedaż netto 4Q10*	-221
Sprzedaż Osiedla Jabłoniowa	-136
Reorganizacja etapów Osiedla Innova	-95
Reorganizacja projektu Ostoja Mysliwska	2
Oferta na koniec 4Q10	1 372

Oferta 31.12.2010r. = 1.372 szt.

(oferta na 21.03.2011r. – ok. 1.500 szt.)

*dot. projektów polskich

Sprzedaż



- **sprzedaż brutto 2010r. = 891 mieszkań (przekroczenie zamierzeń Spółki o 91 mieszkań, tj. o 11,4%)**
- liczba anulacji umów przedsprzedaży w 2010 = 116 szt. (w 2009 = 174 szt.), w tym Ostoja Wilanów = 92 szt.
- współczynnik anulacji (l. anulacji / sprzedaż brutto) w 2010 = 2,7% (bez uwzględnienia Ostoi Wilanów), analogicznie w 2009 = 4,7%
- plan sprzedaży mieszkań 2011 r.: ok. 1.400 szt., 2012 r. ok. 2.000 nowych umów

Strategiczne plany na 2011

- podpisanie 1.400 umów sprzedaży mieszkań
- realizacja priorytetów Zarządu w zakresie zarządzania Grupą (szczegóły na następnym slajdzie)
- uruchomienie budowy ok. 1.400 mieszkań
- kontynuacja prac projektowych z GTC w ramach C.H. Wilanów
- działania w segmencie komercyjnym – Wilanów Office Park
- Wyspa Spichrzów: powołanie spółki celowej z Miastem Gdańsk, planowane rozpoczęcie prac koniec 2011 / wiosna 2012

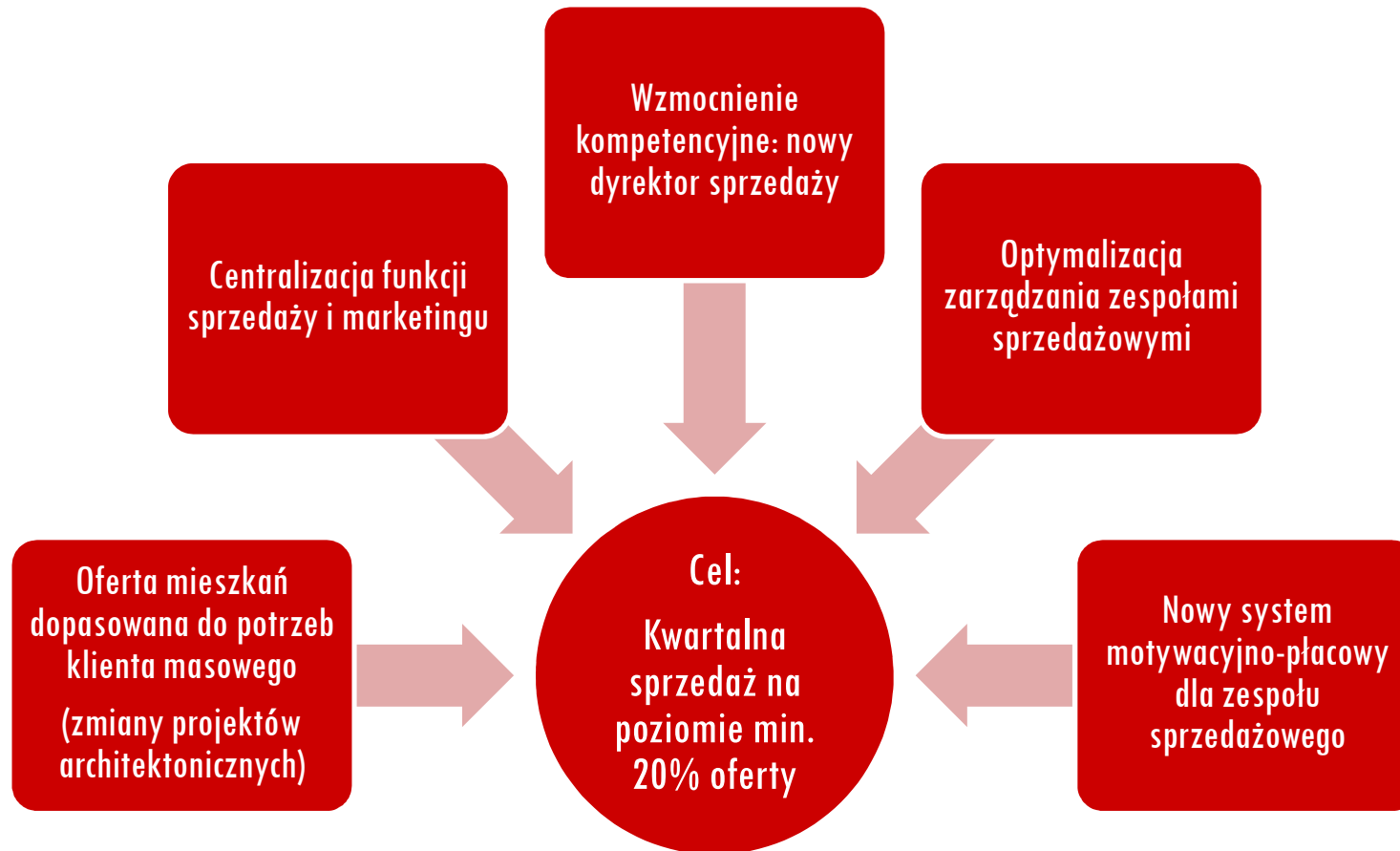
Priorytety Zarządu POLNORD SA



Cel strategiczny:

POLNORD najbardziej efektywnym podmiotem wśród dużych deweloperów na GPW

Priorytet nr 1: Intensyfikacja sprzedaży



Realizacja Priorytetu nr 1 na 22 marca 2011:

- weryfikacja projektów architektonicznych w toku
- pierwszy projekt z nową strukturą mieszkań – City Park – w sprzedaży od kwietnia
- sprzedawcy przeniesieni ze spółek zależnych do PND
- departament sprzedaży jest centralnie zarządzany przez Członka Zarządu PND
- nowy dyrektor sprzedaży od maja 2011

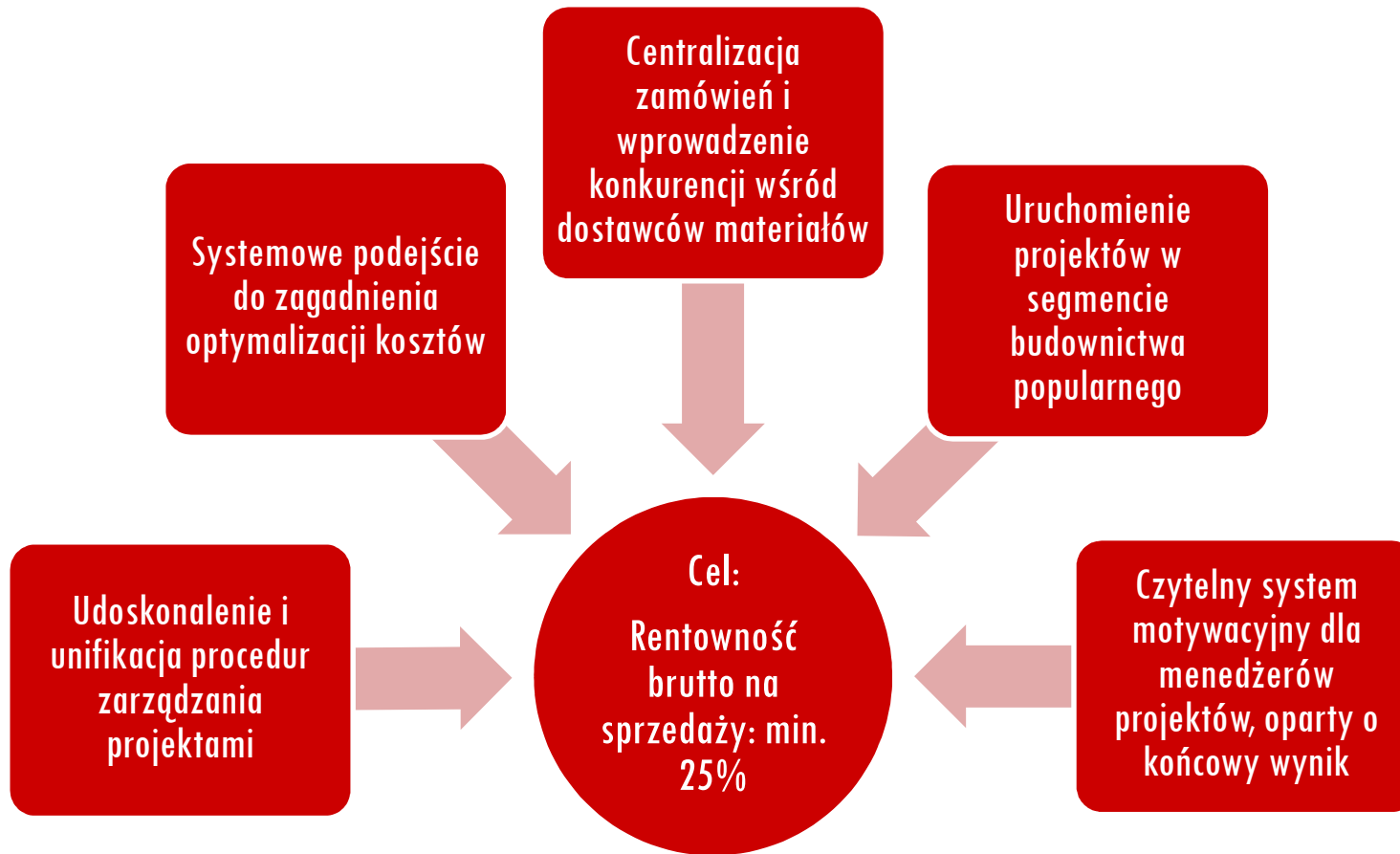
Sprzedaż mieszkań 2011/2010

sprzedaż brutto w szt.	2010	2011	zmiana
styczeń	51	53	↑ 3,9%
luty	47	114	↑ 142,6%
marzec	47	53*	↑ 12,8%
I kwartał	145	220	↑ 51,7%

* do 20.03.2011 r.

- sprzedaż po uwzględnieniu anulacji: 1Q 2010=119 lokali, 1Q 2011=207 lokali*, wzrost r/r o 73,9%

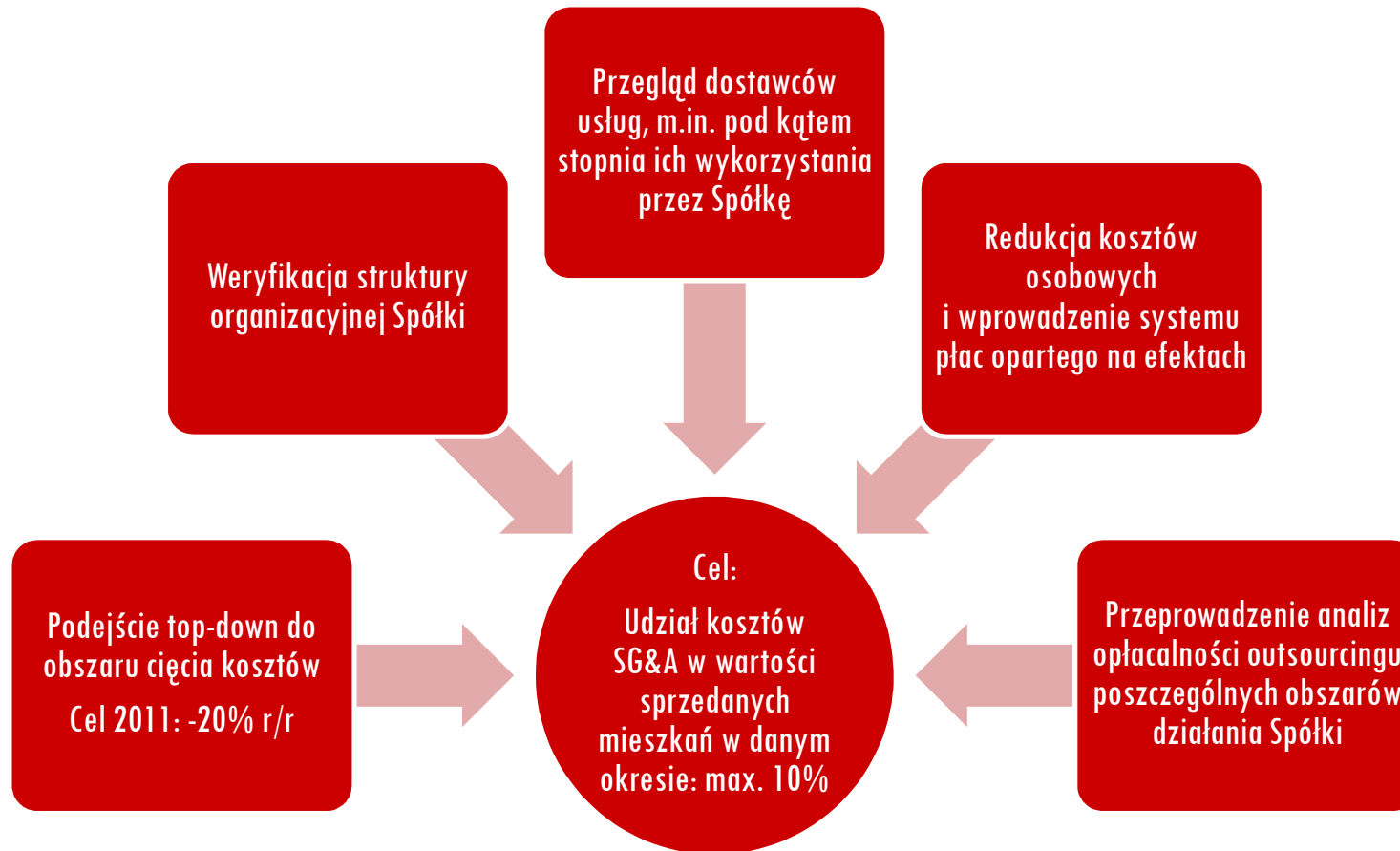
Priorytet nr 2: Optymalizacja kosztów wytworzenia projektów



Realizacja Priorytetu nr 2 na 22 marca 2011:

- wprowadzenie zespołów projektowych
- weryfikacja projektów architektonicznych pod kątem efektywności
- wprowadzenie oszczędności w projektach w budowie

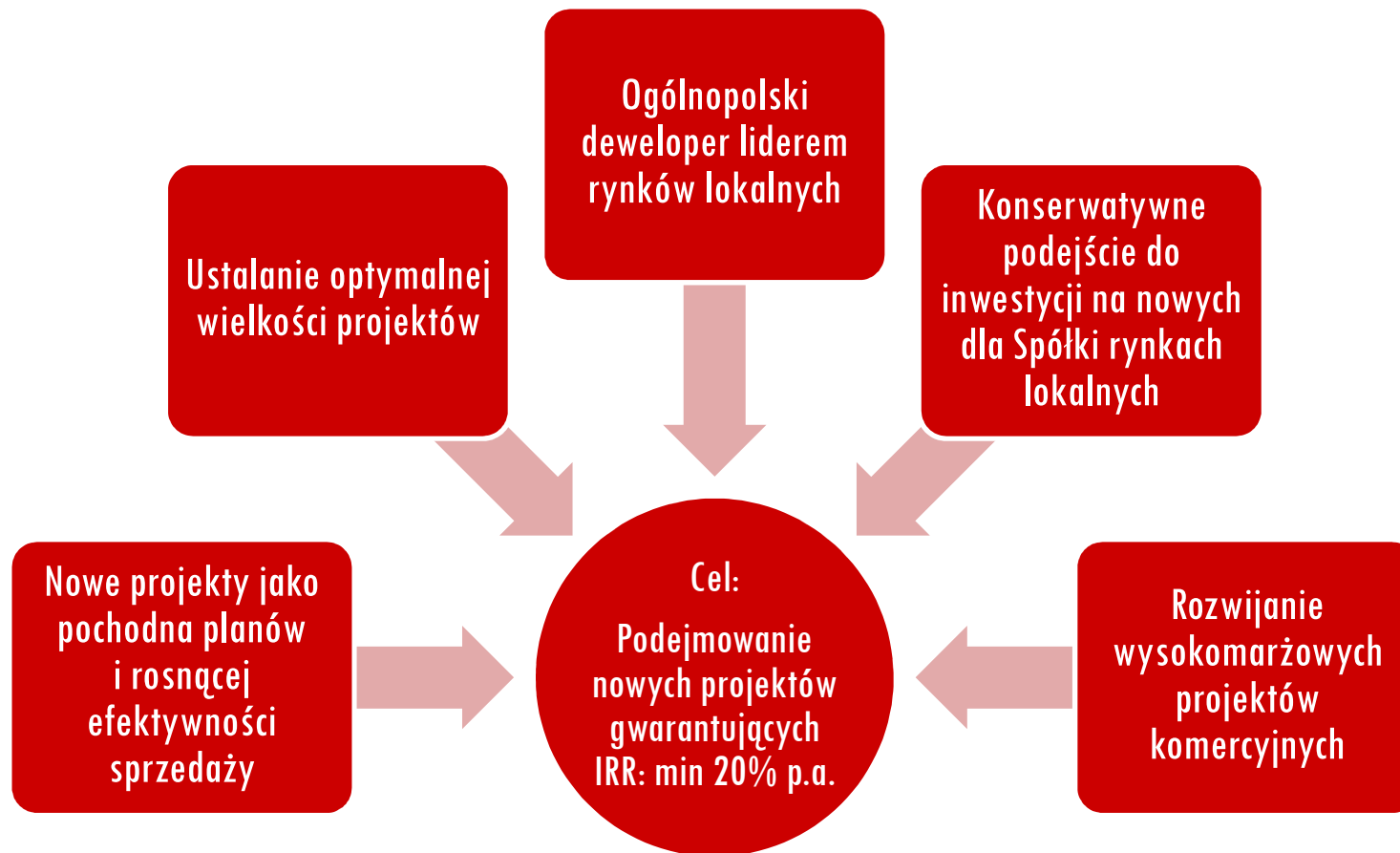
Priorytet nr 3: Oszczędności na poziomie kosztów SG&A



Realizacja Priorytetu nr 3 na 22 marca 2011:

- wprowadzenie nowej struktury organizacyjnej
- redukcja zatrudnienia ze 131 na 01.01.2011 do 100 osób
- redukcja floty samochodów służbowych (docelowo z 38 do 22)
- wypowiedzenie dublujących się umów z dostawcami usług

Priorytet nr 4: Selektywne podejście do nowych projektów



Realizacja Priorytetu nr 4 na 22 marca 2011:

- ustalenie minimalnych poziomów oferty w danym kwartale do końca 2013 roku
- decyzja o sprzedaży małych projektów – Galeon, Kartuska
- określenie strategicznych rynków mieszkaniowych
- negocjacje nowych, dużych projektów w Warszawie

Projekty komercyjne - 2011



C.H. Wilanów

- lokalizacja: **Warszawa**
- prace projektowe: 2011
- rozpoczęcie: 2012
- zakończenie: 2014
- 60,0 tys. PU

Wilanów Office Park Biurowce B3 i B2

- lokalizacja: **Warszawa**
- B3 rozpoczęte; B2: 4q11
- zakończenie: 3q12 (B3), 2q13 (B2)
- 8,1 tys. PU (B3), 6,4 tys. PU (B2)

Wyspa Spichrzów – Etap 1

- lokalizacja: **Gdańsk**
- rozpoczęcie: 4q11/1q2012
- zakończenie: 4q13
- liczba m2 PU w trakcie ustaleń

łącznie: 74,5 tys. m2 PU



Dziękujemy.

POLNORD SA

Siedziba:

ul. Śląska 35/37

81-310 Gdynia

tel. (058) 628 89 50

fax (058) 628 89 60

Biuro Zarządu:

Rondo ONZ 1 (IX piętro)

00-124 Warszawa

tel. (022) 351 96 00

fax (022) 351 96 01

polnord@polnord.pl

www.polnord.pl

Kontakt dla inwestorów:

CC Group Sp. z oo

Katarzyna Sadowska

k.sadowska@ccgroup.com.pl

tel. (022) 440 1 440