



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD SA ZA I PÓŁROCZE 2010**

GDYNIA, SIERPIEŃ 2010

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	7
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ	7
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI	8
5. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
6. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) (WYBRANE DANE)	9
7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WYBRANE DANE)	10
8. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	11
9. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
10. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	12
11. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	12
12. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY	12
13. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	13
III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT	13
1. WŁADZE POLNORD SA	13
2. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2010 R. ORAZ NA DZIEŃ ZATWIERDZENIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2010 R.	14
3. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	14
IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ	15
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	15
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	16
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	16
4. PROJEKTY ROZPOCZĘTE	18
5. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA	19
6. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE – JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOSI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	19
7. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	20
8. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	20
9. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	20
10. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	20

11. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
12. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	21
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	23
1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	23
2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	24

I. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest POLNORD SA.

Pełna nazwa (firma):	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba:	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
Numer KRS:	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON:	742457
PKD (2007):	4110 Z - realizacja projektów budowlanych (działalność deweloperska)

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. POLNORD SA realizuje projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszej Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za I półrocze 2010 r., takie jak „Spółka”, „POLNORD SA”, „POLNORD”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki POLNORD SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa POLNORD” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi POLNORD SA oraz podmioty podlegające konsolidacji.

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 30.06.2010 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

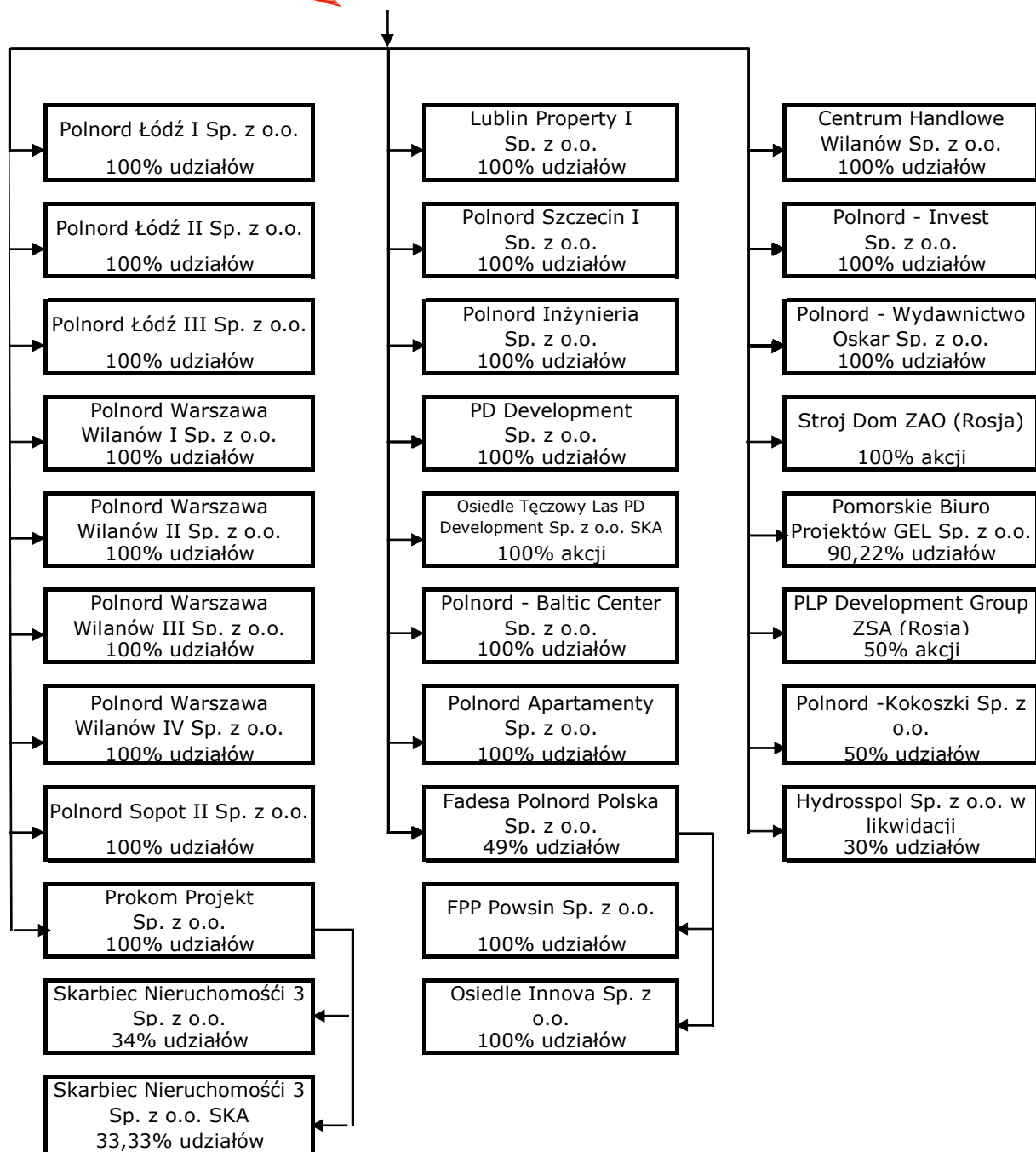
Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100,00 %
8.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa	97.739.000	100,00 %
9.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
10.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	5.000.000	100,00 %

11.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
13.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
14.	LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
15.	POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
16.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Szczecin	50.000	100,00 %
17.	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
18.	POLNORD - INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
19.	POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
20.	STROJ-DOM ZAO	Saratow (Rosja)	990	100,00 %
21.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
22.	POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.o.	Gdańsk	1.500.000	50,00 %
23.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
24.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
25.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
26.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
27.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
28.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
29.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

* zależność pośrednia poprzez FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

** zależność pośrednia poprzez PROKOM PROJEKT Sp. z o.o.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2010 r.



2. Wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W I półroczu 2010 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 09.04.2010 r. Spółka nabyła 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy w spółce Polnord-Kokoszki Sp. z o.o., stanowiących 50% w kapitale zakładowym,
- w dniu 21.04.2010 r. Spółka nabyła 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Stroj-Dom ZAO w Rosji, której kapitał składa się ze 100 akcji o wartości nominalnej 100 Rub każda,
- w dniu 06.05.2010 r. Polnord SA zawiązał spółkę pod firmą Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym 10.000,- zł, w której objął 100% udziałów.
- w dniu 07.06.2010 r. kapitał zakładowy Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 97.739.000,00 zł.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 02.08.2010 r. Polnord SA zbył, na rzecz Globe Trade Centre SA, 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2010 r. do 30.06.2010 r. objęte zostały, w sposób bezpośredni, następujące spółki:

a) metodą pełną:

POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.
POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.
CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.
PD Development Sp. z o.o.
Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA
POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.
POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.
PROKOM - Projekt Sp. z o.o.
Lublin Property I Sp. z o.o.
POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.
POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.
POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
POLNORD - INVEST Sp. z o.o.
POLNORD - Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
Stroj-Dom ZAO.

b) metodą proporcjonalną:

Polnord-Kokoszki Sp. z o.o.
PLP Development Group Z.S.A.
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

FPP Powsin Sp. z o. o.
Osiedle Innova Sp. z o. o.
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o.
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o. SKA

4. Spółki wyłączone z konsolidacji

W śródroczne skróconym sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane wg wartości godziwej. W sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2009 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Szczegółowy opis zasad sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres I półrocza 2010 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

6. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) (wybrane dane)

Wyszczególnienie	30.06.2010 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2009 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		(tys. zł)	
Aktywa trwałe, w tym:	512 116	24%	478 016	24%
Nieruchomości inwestycyjne	291 653	13%	264 319	13%
Wartość firmy	139 983	6%	139 983	7%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 652 660	76%	1 544 220	76%
Zapasy	1 305 468	60%	1 300 613	64%
Środki pieniężne	176 938	8%	59 112	3%
Suma aktywów	2 164 776	100%	2 022 481	100%
Kapitał własny, w tym:	1 152 854	53%	1 126 670	56%
Kapitał podstawowy	44 395	2%	44 357	2%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	955 636	44%	955 281	47%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	164	0%	21	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	63 188	3%	56 402	3%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	89 471	4%	70 609	3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	579 383	27%	449 069	22%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	531 269	25%	403 877	20%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	432 539	20%	446 742	22%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 181	2%	30 192	1%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	100 874	5%	149 326	7%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	19 000	1%	14 840	1%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	140 592	6%	149 865	7%
Otrzymane zaliczki	39 765	2%	48 794	2%
Zobowiązania razem	1 011 922	47%	895 811	44%
Suma pasywów	2 164 776	100%	2 022 481	100%

Aktywa trwałe Grupy na dzień 30.06.2010 r. stanowiły 24% sumy aktywów i wartościowo wzrosły o 34.100 tys. zł w porównaniu do roku 2009. Największa zmiana nastąpiła w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”, w których Grupa wykazuje grunty i budynki, przy czym nieruchomości te nie są wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług, ani też przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności Grupy. Szerzej pozycja ta została opisana w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w części Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Aktywa obrotowe na dzień 30.06.2010 r. wyniosły 1.652.660 tys. zł. Najistotniejsza zmiana wartościowa miała miejsce w pozycji „Środki pieniężne”, które wzrosły z 59.112 tys. zł do 176.938 tys. zł.

Kapitał własny Grupy zwiększył się o kwotę 26.184 tys. zł, głównie za sprawą wypracowanego zysku netto.

Łączne zobowiązania Grupy ukształtowały się na poziomie 1.011.922 tys. zł, z czego 791.735 tys. zł stanowiły zobowiązania finansowe. Należy zwrócić uwagę, iż zobowiązania finansowe netto (zobowiązania finansowe pomniejszone o stan środków pieniężnych) uległy zmniejszeniu w I półroczu 2010 r. o 43.999 tys. zł (z poziomu 658.796 tys. zł na dzień 31.12.2009 r. do 614.797 tys. zł na dzień 30.06.2010 r.).

7. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wybrane dane)

Wyszczególnienie (tys. zł)	I półrocze 2010 r.	I półrocze 2009 r.	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	96 348	103 551	-7,0%
Koszt własny sprzedaży	-81 185	-87 329	-7,0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 163	16 222	-6,5%
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	24 586	38 963	-36,9%
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	25 865	0	-
Koszty sprzedaży	-10 084	-1 862	441,6%
Koszty ogólnego zarządu	-25 562	-28 562	-10,5%
Pozostałe przychody operacyjne	1 541	13 167	-88,3%
Pozostałe koszty operacyjne	-1 914	-12 847	-85,1%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	29 595	25 081	18,0%
Przychody finansowe	21 055	6 194	239,9%
Koszty finansowe	-14 361	-10 767	33,4%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	0	55	-
Zysk (strata) brutto	36 289	20 563	76,5%
Podatek dochodowy	-10 344	-5 166	100,2%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 945	15 397	68,5%
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-303	-288	5,2%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	25 642	15 109	69,7%

W I półroczu 2010 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 25.642 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 96.348 tys. zł. Przychody ze sprzedaży zostały wypracowane przez Grupę Polnord prawie w całości na sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych (92.464 tys. zł tj. 96%). Na przychody ze sprzedaży w I półroczu 2010 r. złożyły się wyniki dziewięciu oddanych do użytkowania projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi i Olsztynie.

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł, w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, z poziomu 25.081 tys. zł do 29.595 tys. zł. Podejmowane przez Grupę Polnord działania (m.in. rozpoczęcie w I półroczu bieżącego roku sześciu nowych projektów deweloperskich) powinny zdaniem Spółki pozwolić utrzymać tę pozytywną tendencję.

Pozytywnie na poziom zysku brutto z działalności operacyjnej wpływać będą następujące czynniki:

- (i) rosnący popyt na mieszkania objawiający się wyższymi wolumenami sprzedaży mieszkań gotowych,
- (ii) oddawane do użytkowania w 2011 r. lokale z nowej oferty charakteryzując się dużo niższymi kosztami wykonania zapewniając wyższą rentowność.

W I półroczu 2010 r. Grupa Polnord sfinalizowała transakcję sprzedaży biurowca realizowanego w ramach projektu Wilanów Office Park za kwotę 77.840 tys. zł (szerzej powyższa sprzedaż została opisana w pkt IV. 5). Na przedmiotowej transakcji Grupa Polnord wypracowała 25.865 tys. zł zysku, który wykazany został w pozycji „Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”. Ponadto na wynik I półrocza wpłynęła aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, (szerzej opisana w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w części Dodatkowe informacje i objaśnienia).

Wpływ na znaczny wzrost przychodów finansowych w porównaniu do I półrocza 2009 r. miały m.in. różnice kursowe związane z pożyczkami udzielonymi na realizację projektów prowadzonych na terenie Rosji.

W efekcie wyżej opisanych zdarzeń zysk netto Grupy Polnord za I półrocze 2010 r. wzrósł o 70% w porównaniu do I półrocza 2009 r. i wyniósł 25.642 tys. zł.

8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności

Za okres od 01.01.2010 do 30.06.2010 lub na dzień 30.06.2010	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	Powierzchnie komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	93 036	10		1 162			94 208	350	94 558
Sprzedaż między segmentami	106 984	209	872	2 743	(108 668)		2 140		2 140
Przychody segmentu ogółem	200 020	219	872	3 905	(108 668)		96 348	350	96 698
Wynik									
Zysk (strata) segmentu	4 248	24 419	(89)	(418)			28 160	(350)	27 810
Pozycje nieprzypisane						1 435	1 435		1 435
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	4 248	24 419	(89)	(418)		1 435	29 595	(350)	29 245
Koszty finansowe netto						6 694	6 694	47	6 741
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	4 248	24 419	(89)	(418)		8 129	36 289	(303)	35 986
Podatek dochodowy						(10 344)	(10 344)		(10 344)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	4 248	24 419	(89)	(418)		(2 215)	25 945	(303)	25 642
Aktywa i zobowiązania									
Aktywa segmentu	1 352 287	172 162	22 849	45 900			1 593 198	4 527	1 597 725
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej									
Aktywa nieprzypisane						567 051	567 051		567 051
Aktywa ogółem	1 352 287	172 162	22 849	45 900		567 051	2 160 249	4 527	2 164 776
Zobowiązania segmentu	834 515	36 279	1 082	31 041			902 917	1 100	904 017
Zobowiązania nieprzypisane						107 905	107 905		107 905
Kapitały własne						1 152 854	1 152 854		1 152 854
Zobowiązania i kapitały ogółem	834 515	36 279	1 082	31 041		1 260 759	2 163 676	1 100	2 164 776
Pozostałe informacje dotyczące segmentu									
Nakłady inwestycyjne:	1 555	23		84			1 662		1 662
Na rzeczowe aktywa trwałe	1 181	23		82			1 286		1 286
Na wartości niematerialne i prawne	374			2			376		376
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	656	153		174			983		983
Amortyzacja wartości niematerialnych	39			11			50		50
Pozostałe nakłady niepieniężne:	10 263						10 263		10 263
Rezerwy na urlopy	98						98		98
Rezerwy na odsetki	1 791						1 791		1 791
Rezerwy na zobowiązania	8 374						8 374		8 374

9. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr. 2010 r.	I półr. 2009 r.
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	30,72%	24,22%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	26,61%	14,59%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr. 2010 r.	2009 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,82	3,46
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,80	0,55

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr. 2010 r.	2009 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	46,7%	44,3%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	53,3%	55,7%

10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2010 rok nie była publikowana.

11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W I półroczu 2010 r. w Grupie Kapitałowej POLNORD nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym, które mogłyby wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 9/2010 z dnia 12.07.2010 r. postanowiło przeznaczyć na dywidendę kwotę 19.089.722,72 zł, co stanowi 0,86 zł na akcję.

Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 22.197.352.

Dzień prawa do dywidendy został ustalony na 26.07.2010 r.

Dywidenda została wypłacona w dniu 09.08.2010 r.

13. Istotne zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

- Z uwagi na uchwalenie przez XIX Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.07.2010 r. dywidendy w wysokości 19.089.722,72 zł, stanowiącej 30% zysku netto Spółki wykazanego w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2009, cena konwersji akcji serii Q Spółki wydawanych w zamian za obligacje zamienne ulega obniżeniu z poziomu 40,00 zł i wynosi obecnie 39,03 zł („Cena Konwersji”). Przy aktualnej Cenie Konwersji liczba akcji serii Q wydawanych w zamian za jedną obligację zamienną wynosi 6.405 akcji (o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2010 z dnia 13.07.2010).
- W dniu 02.08.2010 r. Polnord i Globe Trade Centre SA („GTC”) zawarły umowę, na podstawie której GTC nabył od Polnord 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., spółka w której Polnord posiadał 100% udziałów (o czym spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2010 z dnia 02.08.2010).
CH Wilanów jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 7,5 hektara zlokalizowanej w dzielnicy Wilanów w Warszawie, na której strony zamierzają wybudować jedno z najnowocześniejszych centrów handlowych w Europie. Polnord i GTC szacują, że koszty realizacji projektu wyniosą ok. 170 mln EUR, zaś jego wartość powinna przekroczyć 250 mln EUR. Realizacja tego projektu zapewni partnerom wysoką stopę zwrotu z realizowanej inwestycji.
Termin rozpoczęcia prac budowlanych uzależniony jest od wydania przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy niezbędnych decyzji administracyjnych.

III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT

1. Władze POLNORD SA

• Rada Nadzorcza

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.06.2010 r. dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kolejną 3 - letnią kadencję.

W skład dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej Spółki powołane zostały następujące osoby:

- 1) Ryszard Krauze,
- 2) Tomasz Buzuk,
- 3) Maciej Grelowski,
- 4) Bartosz Jałowiecki,
- 5) Marek Modecki,
- 6) Barbara Ratnicka-Kiczka,
- 7) Wiesław Walendziak,
- 8) Rafał Juszcak,
- 9) Andre Spark.

Za wyjątkiem Pana Rafała Juszcaka oraz Pana Andre Spark pozostałe osoby pełniły funkcje Członków Rady Nadzorczej w poprzedniej kadencji.

• Zarząd

Na dzień 30.06.2010 r. skład Zarządu POLNORD SA przedstawiał się następująco:

- 1) Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu
- 2) Andrzej Podgórski - Wiceprezes Zarządu
- 3) Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu
- 4) Michał Świerczyński - Wiceprezes Zarządu

Do dnia zatwierdzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

2. Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej POLNORD posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wg stanu na dzień 30.06.2010 r. oraz na dzień zatwierdzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 r.

Następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki byli posiadaczami akcji POLNORD SA:

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji (szt.)
Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu	2.447
Andrzej Podgórski - Wiceprezes Zarządu	1.523
Marek Modecki - Członek Rady Nadzorczej	1.700

Wg informacji posiadanych przez Spółkę pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie posiadają akcji Spółki.

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu Opcji Menedżerskich następujący Członkowie Zarządu są posiadaczami warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii H POLNORD SA:

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych warrantów (szt.)	Cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) (zł)	Termin na wykonanie praw z warrantów
Wojciech Ciurzyński – Prezes Zarządu	147.237	21,24	31.12.2012
Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu	21.034	21,24	31.12.2012

W stosunku do stanu na dzień 17.05.2010 r., do dnia zatwierdzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 r. stan akcji oraz warrantów subskrypcyjnych będących w posiadaniu wyżej wymienionych osób nie uległ zmianie.

W dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych będących w posiadaniu Członków Rady Nadzorczej Spółki, tj. Pana Wiesława Walendziaka i Pani Barbary Ratnickiej – Kiczka.

3. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Według stanu na 30.06.2010 r. co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	7 477 959	14 955 918	33,69%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,64%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,93%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	9 045 062	18 090 124	40,74%
OGÓŁEM		22 197 352	44 394 704	100,00%

*¹⁾ oznacza klientów i fundusze zarządzane przez Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze

Śród akcji będących w posiadaniu klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiada ponad 5% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Zmiany w składzie akcjonariatu w I półroczu 2010 r. :

W I półroczu 2010 r. w wyniku wyemitowania w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 18.929 akcji serii H Spółki, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z 18.929 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM, udział powyższych akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów nieznacznie się zmienił.

Do dnia zatwierdzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 r., skład akcjonariatu nie uległ zmianie.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy jest sprzedaż lokali mieszkalnych.

Podział przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej został zaprezentowany poniżej:

Źródła przychodów	I półrocze 2010		I półrocze 2009	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
1. Sprzedaż lokali mieszkalnych	92.464	96,0	66.945	64,7
2. Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	872	0,9	0	0,0
3. Sprzedaż działek – grunty	495	0,5	34.120	32,9
4. Inne	2.517	2,6	2.486	2,4
Razem	96.348	100,0	103.551	100,0

2. Główne rynki zbytu

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w I połowie 2010 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była przede wszystkim na terenie Warszawy, Olsztyna oraz Trójmiasta, natomiast działalność eksportowa obejmowała rynek rosyjski poprzez spółkę PLP Development Group ZSA.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży prezentuje poniższa tabela:

	I półrocze 2010		I półrocze 2009	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Polska	94.645	98,2	91.815	88,7
Eksport (Rosja)	1.703	1,8	11.736	11,3
Razem	96.348	100,0	103.551	100,0

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I półrocze 2010 r.:

Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym				Lokale sprzedane, do wydania (szt) **
							(szt.)		(m2)		
							do 31.12.2009r	I półr. 2010r	do 31.12.2009r	I półr. 2010r	
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	62	24	2 929	1 152	4
2	Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2) (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	42	6	1 893	339	4
3	Kamienica pod Wrzosem (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	25	4	1 741	229	2
4	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	0	35	0	1 931	11
5	Osiedle Tęczowy Las (Etap I) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	143	25	8 183	1 528	7
6	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	0	29	0	1 492	27
7	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	40	18	2 793	1 792	2
8	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	439	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	330	19	23 783	1 476	17
9	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	176	26	15 570	2 686	12
10	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	46	17	3 579	1 494	0
11	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	78	46	7 000	4 639	81
12	Ostoja Wilanów (Etap V) * (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	190	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	0	40	0	2 953	37
							942	289	67 472	21 711	204
		153 353	1 927								

* cały etap V to 297 lokali (28.498 PUM) - planowany termin zakończenia to IIQ 2013.

** lokale na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz oferty Grupy na dzień 30.06.2010 r., w podziale na projekty oddane do użytkowania i projekty w trakcie realizacji.

Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale sprzedane (netto - po uwzględnieniu anulacji)		
							(szt)		
							do 31.12.2009r	I pół. 2010r	oferta na 30.06.2010

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	71	19	30
2	Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2) (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	49	3	4
3	Kamienica pod Wrzosem (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	27	4	7
4	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	37	9	14
5	Osiedle Tęczowy Las (Etap I) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	161	14	10
6	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	41	15	4
7	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	48	12	35
8	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	439	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	352	14	73
9	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	207	7	11
10	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	63	0	168
11	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	173	32	23
12	Ostoja Wilanów (Etap V) * (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	190	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	83	-6	113
		153 353	1 927				1 312	123	492

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

1	Srebrzysta Podkowa (bud. 3) (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010 (planowany)	0	2	26
2	Sopotka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 617	161	Polnord Sopot II	100%	IIQ 2011 (planowany)	0	10	151
3	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 800	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011 (planowany)	0	7	80
4	Ostoja Wilanów (Etap VI) ** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 964	272	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011 (planowany)	21	69	182
5	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 496	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011 (planowany)	0	12	143
6	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 277	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2011 (planowany)	0	15	207
7	Os. Jabłoniowa (bud. nr 1 i 2) (Gdańsk, ul. Jabłoniowa)	7 274	137	Polnord Kokoszki	50%	IIQ/IVQ 2011 (planowany)	0	0	137
8	Ostoja Myśliwska (Gdańsk, ul. Myśliwska)	13 770	229	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2011/IIQ2012 (planowany)	0	0	229
9	Osiedle Tęczowy Las (Etap II) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	6 751	139	Osiedle Tęczowy Las	100%	IVQ2011 (planowany)	0	0	139
10	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	15 156	236	Fadesa Polnord	49%	IQ 2013 (planowany)	0	0	236
		100 427	1 666				21	115	1 530
RAZEM		253 781	3 593				1 333	238	2 022

* Cały Etap V to 297 lokali (28.498 PUM) - planowany termin zakończenia to IIQ 2013.

** Cały Etap VI to 398 lokali (30.815 PUM) - planowany termin zakończenia to IQ 2013.

Grupa Polnord na terenie Wilanowa realizuje również projekt miasteczka biurowego „Wilanów Office Park”. W ramach tej inwestycji, zgodnie z zawartą przedwstępną umową najmu, prowadzone są prace zmierzające do wybudowania budynku biurowego z przeznaczeniem na wynajem dla Pol Aqua SA. Planowany termin oddania do użytkowania budynku to IV kwartał 2010 r./I kwartał 2011 r.

4. Projekty rozpoczęte

W I półroczu 2010 r. Grupa uruchomiła realizację następujących projektów:

- „Dobry Dom” (Warszawa, ul. Kazachska)

W ramach projektu „Dobry Dom” spółka Polnord Warszawa – Wilanów I, spółka w 100% zależna od Polnord, realizuje budowę budynku mieszkalno-usługowego o powierzchni użytkowej 10.496 m² (155 lokali). Realizacja projektu rozpoczęła się w styczniu 2010 r., a jego zakończenie planowane jest w III kwartale 2011 r. Projekt jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 8.440 m² położonej w Warszawie na terenie Miasteczka Wilanów

- „Ku Słońcu” Etap I (Szczecin, ul. Ku Słońcu)

W marcu 2010 r. spółka Polnord Szczecin I Sp. z o.o., spółka w 100% zależna od Polnord, rozpoczęła realizację I Etapu inwestycji, w ramach którego wybudowane zostaną 222 lokale o łącznej powierzchni 12.277 m². Zakończenie prac planowane jest w IV kwartale 2011 r. Cały projekt zakłada realizację, na nieruchomości o powierzchni 37.543 m², ok. 800 mieszkań i 30 lokali użytkowych o całkowitej powierzchni ok. 40.000 m².

- „Osiedle Jabłoniowa” Etap II, bud. 1 i 2 (Gdańsk, ul. Przywidzka)

W ramach projektu (Etap II, bud. 1 i 2) spółka Polnord – Kokoszki Sp. z o.o., spółka w której Polnord posiada 50% udziałów, zamierza wybudować osiedle budynków wielorodzinnych o powierzchni użytkowej 7.274 m² (137 lokali). Realizacja projektu rozpoczęła się w marcu 2010 r., a jego ukończenie planowane jest w II kwartale 2011 r. (bud. 1) oraz w IV kwartale 2011 r. (bud. 2).

- „Osłoda Myśliwska” (Gdańsk, ul. Myśliwska)

W ramach projektu spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) zamierza wybudować 229 lokali o łącznej powierzchni 13.770 m². Zakończenie pierwszego etapu inwestycji o pow. ok. 6.400 m² PU planowane jest na III kwartał 2011. Zakończenie całego projektu powinno nastąpić w II kwartale 2012r.

- „Osiedle Tęczowy Las” Etap II, bud. 1 (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)

Projekt realizowany jest przez spółkę celową Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA. W ramach Etapu II wybudowanych zostanie 139 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6.751 m².

W budynku nr 1, którego realizacja zakończy się w II kwartale 2011 r., przewidziano 57 mieszkań o łącznej powierzchni 2.514 m² PU, natomiast w budynku nr 2 na zostać wybudowanych 82 mieszkań o łącznej powierzchni 4.237 m² PU.

- „Osiedle Innova” (Wrocław, ul. Jesionowa)

Projekt realizowany jest przez spółkę Osiedle Innova Sp. z o.o., spółka w 49% współzależna od Polnord (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której POLNORD SA posiada 49% udziałów). W I półroczu 2010 r. rozpoczęta została realizacja I etapu inwestycji (236 lokali, 15.156 m² PU). Realizacja całej inwestycji została podzielona na pięć etapów.

5. Istotne umowy i wydarzenia

W I półroczu 2010 r. miały miejsce następujące znaczące wydarzenia w Grupie Kapitałowej:

- w dniu 30.03.2010 r. POLNORD SA zawarł z Podkarpackim Funduszem Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Kupujący”), spółką w 100% zależną od Asseco Poland SA, umowę przeniesienia użytkowania wieczystego gruntów („Umowa Przenosząca”) o łącznej powierzchni 19.232 m², położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie („Nieruchomość”). Zawarcie Umowy Przenoszącej, w związku z niewykonaniem prawa pierwokupu przez Gminę m.st. Warszawa, sfinalizowało transakcję sprzedaży projektu deweloperskiego we wstępnej fazie realizacji, w skład którego wchodzi Nieruchomość, prawomocne pozwolenie na budowę oraz prawa wynikające z umowy zawartej z pracownią architektoniczną (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”).

Łączną cenę za Projekt Deweloperski strony ustaliły na kwotę netto 77,8 mln zł.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 9/2010 z dnia 30.03.2010 r.

- W dniu 28.04.2010 r. ogłoszone zostały wyniki konkursu architektoniczno-urbanistycznego na zagospodarowanie północnego cypla Wyspy Spichrzów. Konkurs rozpiął na początku lutego 2010 r. POLNORD SA, który w drodze negocjacji został wybrany przez Miasto Gdańsk jako inwestor do zagospodarowania, wraz z Miastem, tego unikalnego miejsca. Pierwszą nagrodę otrzymało Biuro Architektoniczne MAT Sp. z o.o. z Gdańska.

Rozpisanie konkursu jest następstwem zawartej w dniu 31.12.2009 r. umowy pomiędzy Miastem Gdańsk i POLNORD SA dotyczącej zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów. Do tego celu powołana zostanie przez Miasto Gdańsk i POLNORD SA spółka celowa, w której Miasto obejmie 49% udziałów, a POLNORD SA 51%.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 81/2009 z dnia 31.12.2009r.

W lipcu 2010 r. Miasto Gdańsk zatwierdziło koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów.

6. Poręczenia kredytu lub pożyczki lub gwarancje udzielone przez POLNORD SA i spółki zależne – jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji wynosi co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD SA

W I półroczu 2010 r. POLNORD SA udzielił poręczeń jednemu podmiotowi, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki i wyniosła 132.700 tys. zł.

Lp.	Spółka	Przedmiot poręczenia	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredyt w PKO BP SA w wysokości 129,1 mln zł	10.03.2010	31.03.2025	129 100
2	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredyt w PKO BP SA w wysokości 3,6 mln zł	10.03.2010	30.09.2012	3 600

Powyższe poręczenia zostały udzielone spółkom w 100% zależnym od POLNORD SA.

Ponadto po dniu bilansowym:

- w dniu 15.07.2010 r. Polnord SA poręczył kredyt Polnord Szczecin I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej („Spółka Celowa”), który Spółka Celowa zaciągnęła wobec PKO BP SA („Bank”) na mocy umowy kredytowej zawartej w dniu 11.06.2010 r. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 137.958 tys. zł z terminem ważności do dnia 30.12.2013 r.

Bank udzielił Spółce Celowej kredytu w wysokości 91.972 tys. zł, z przeznaczeniem na częściowe finansowanie I i II etapu projektu deweloperskiego pod nazwą „Ku Słońcu” w Szczecinie,

- w dniu 23.07.2010 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., spółka współzależna, w której Polnord posiada 49% udziałów („Fadesa”), udzieliła poręczenia spółce FPP Powsin Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Fadesa). Przedmiotem poręczenia są zobowiązania kredytowe wynikające z umowy kredytowej z Bankiem Polska Kasa Opieki SA w łącznej kwocie 148.279,8 tys. zł. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 192.763,8 tys. zł z terminem ważności nie później niż do dnia 31.03.2013 r.

Wartość powyższych poręczeń udzielonych pojedynczemu podmiotowi przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Wg stanu na dzień 30.06.2010 r. POLNORD SA posiadał zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych poręczeń spółkom zależnym oraz gwarancji na kwotę 347.085 tys. zł, natomiast na dzień 31.12.2009 r. wyniosły one 415.332 tys. zł. W I półroczu 2010 r. spadek zobowiązań wynikał głównie z wygaśnięcia udzielonych poręczeń za zobowiązania kredytowe w łącznej kwocie 200.950 tys. zł, przy jednoczesnym udzieleniu przez Spółkę poręczeń spółce zależnej w wysokości 132.700 tys. zł.

Na dzień 30.06.2010 r. POLNORD SA dysponował uzyskanymi poręczeniami w kwocie 7.000 tys. zł.

Wg stanu na dzień 30.06.2010 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania warunkowe w wysokości 2.237 tys. zł. Na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania wyniosły 13.520 tys. zł.

Na dzień 30.06.2010 r. Grupa Kapitałowa dysponowała uzyskanymi poręczeniami i gwarancjami na kwotę 20.240 tys. zł.

8. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W I półroczu 2010 r. przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności POLNORD SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD SA.

9. Informacje o zawarciu przez POLNORD SA lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

10. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową

Powyższe informacje zostały wskazane w punkcie IV i V.

11. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej

Z uwagi na rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18, wielkość przychodów ze sprzedaży lokali jest uwarunkowana terminami realizacji projektów mieszkaniowych i oddania ich do użytkowania. Zmiana polityki rachunkowości w 2009 r. w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich polegająca na odejściu

od stosowania metody procentowego zaawansowania transakcji (MSR 11) spowodowała, iż sprawozdania finansowe od 2009 r. nie odzwierciedlają tempa budowy i przedsprzedaży lokali.

12. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

• Emisje akcji

W I półroczu 2010 r. Spółka wyemitowała, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 18.929 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 18.929 warrantów subskrypcyjnych przyznawanych w ramach programu opcji menedżerskich.

• Emisje obligacji

Na dzień 30.06.2010 r. zadłużenie z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji przedstawiało się następująco:

Data emisji	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 30.06.2010 r. w mln zł	Harmonogram spłaty kapitału										2013	
				3Q10	4Q10	1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12		
14.10.2009	Obligacje na okaziciela	10,0	10,0	10,0										40,0	
12.03.2010	Obligacje na okaziciela	25,0	25,0							25,0					
26.03.2010	Obligacje na okaziciela	10,0	10,0							10,0					
28.04.2010	Obligacje na okaziciela	5,0	5,0							5,0					
18.06.2010	Obligacje na okaziciela	40,0	40,0												
22.01.2010	Obligacje na okaziciela	75,0	75,0												
21.05.2010	Obligacje na okaziciela	42,1	42,1												42,1
06.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	110,0	110,0							110,0				157,1	
20.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	10,5	10,5							10,5					
			327,6	10,0						25,0		10,0		125,5	327,6

Zadłużenie Grupy na dzień 30.06.2010 r. z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji wyniosło 327,6 mln zł.

W 2010 r. przypada termin wykupu obligacji o wartości 10 mln zł. W 2012 r. winny zostać wykupione obligacje o łącznej wartości 160,5 mln zł, z których 120,5 mln zł stanowi wartość obligacji zamiennych na akcje. Powyższa kwota to wartość nominalna wyemitowanych przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, które powinny być w tym terminie wykupione, pod warunkiem, że żadna obligacja nie zostanie zamieniona na akcje serii Q. W przypadku realizacji uprawnień obligatariuszy do zamiany części lub wszystkich posiadanych obligacji zamiennych, przywołana kwota do spłaty, stanowiąca wartość nominalną obligacji zamiennych, będzie odpowiednio niższa lub może w ogóle nie wystąpić.

Na rok 2013 przypada termin wykupu obligacji o wartości 157,1 mln zł.

• Zadłużenie z tytułu kredytów

Zobowiązania z tytułu kredytów spółek z Grupy na dzień 30.06.2010 r. wraz z harmonogramem spłat kapitału przedstawiają się następująco:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 30.06.2010 r. bez odsetek (nieważone udziałami)	Harmonogram spłaty kapitału										po 2012	
					3Q10	4Q10	1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12		
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	25,0				25,0								
Polnord SA	BRE Bank SA	odnawialny	19,0	19,0				19,0								
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	57,0	48,0				48,0								
Polnord SA	BRE Bank SA	inwestycyjny (grunt)	18,4	18,4	6,1	6,1	6,1									
Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (projekt Apartamenty Albatros)	Nordea Bank Polska SA	inwestycyjny (grunt)	0,4	0,4	0,4											
		realizacyjny	3,4	3,4	3,4											
Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (projekt Srebrzysta Podkowa)	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	3,5	3,5	0,7	2,8										
Polnord Łódź II Sp. z o.o. (projekt City Park)	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	10,0	5,2			1,2	2,0	2,0							
		inwestycyjny (grunt)	25,0	25,0		9,0	4,0	4,0	4,0	4,0						
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	44,9	44,9		10,7								34,2		
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	BOŚ Bank	realizacyjny	42,5	18,7											18,7	
		VAT	3,8	3,8		3,8										
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	129,1	0,0												
		VAT	3,6	0,0												
Polnord Invest Sp. z o.o.	BPH Bank Hipoteczny	inwestycyjny	4,0	4,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	2,9	
Polnord Sopot II Sp. z o.o. (projekt Rezydencja Łokietka)	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	44,8	44,8										44,8		
		realizacyjny	23,5	6,5				6,5								
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	92,0	0,0												
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	25,6	25,6						25,6						
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	365,7	148,5			72,4		59,4						16,7	
		inwestycyjny (grunt)	77,5	77,5								22,5			55,0	
		VAT	35,0	0,0												
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny 1	40,8	0,0												
		realizacyjny 2	51,3	0,0												
		inwestycyjny (grunt)	35,0	35,0								35,0				
		VAT	21,1	0,0												
				Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:	557,2	10,7	32,5	83,9	31,1	139,0	29,7	57,6	0,1	44,9	34,3	93,3
						43,3		283,7				136,9			93,3	
				Zadłużenie ważne udziałem Polnord:	424,0	10,7	32,5	46,9	31,1	108,7	29,7	28,3	0,1	44,9	34,3	56,7
						43,3		216,4				107,6			56,7	

Zadłużenie kredytowe brutto Grupy na dzień 30.06.2010 r. ukształtowało się na poziomie 424 mln zł, natomiast łączenie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji wyniosło ono 751,6 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 176,9 mln zł) wyniosło 574,7 mln zł, co stanowi 49,8% kapitału własnego Grupy.

Polnord SA finansuje bieżącą działalność m. in. z kredytów w rachunkach bieżących oraz z kredytu odnawialnego, które Spółka corocznie odnawia. Do dnia zatwierdzenia Sprawozdania, Spółka aneksowała terminy spłaty wszystkich przywołanych kredytów o rok oraz zwiększyła limit kredytowy do kwoty 57 mln zł w DZ Banku Polska SA.

Źródło spłaty kredytów, zaciągniętych przez spółki z Grupy na realizację projektów deweloperskich, stanowią bieżące wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Zgodnie z przedstawioną tabelą, w II półroczu 2010 r. spółki z Grupy mają do spłaty kwotę w wysokości 43,3 mln zł. W roku 2011 Grupa winna zwrócić bankom 283,7 mln zł (w tym 92 mln zł to zobowiązania z tyt. kredytów obrotowych Polnord SA, które jak wspomniano powyżej są co roku aneksowane), natomiast w 2012 r. 136,9 mln zł.

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do głównych czynników zagrożenia istotnych dla działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej POLNORD należy zaliczyć:

➤ politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich.

Banki, w znacznej mierze, swoimi decyzjami dotyczącymi przyznawania finansowania projektów deweloperskich wpływają na liczbę uruchamianych projektów. POLNORD SA pozyskując środki z emisji akcji i obligacji, może realizować strategię Spółki i ma możliwość uruchamiania nowych projektów deweloperskich.

➤ politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych.

Kluczową sprawą dla ustabilizowania rynku jest zwiększenie skali kredytowania hipotecznego. Długotrwałe utrzymywanie wysokich wymagań przez banki w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców, poziomu zabezpieczeń i marży, może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania. Z początkiem 2010 r. nastąpiło powolne złagodzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych, co oznacza szerszą ich dostępność. Banki obniżyły cenę kredytów, powróciły do udzielania kredytów w wysokości 100% wartości nieruchomości. Jednakże z drugiej strony Komisja Nadzoru Finansowego, mając na uwadze bezpieczeństwo sektora bankowego, wydała w lutym 2010 r. Rekomendację T. Celem Rekomendacji T jest poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Nowa rekomendacja wyznacza poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu, co potencjalnie może wpłynąć na obniżenie zdolności kredytowej kredytobiorców.

➤ poziom cen mieszkań.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Istnieje ryzyko, iż Spółka nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach. Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku sprzedaży mieszkań.

➤ nadpodaż mieszkań, wynikającą z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w 2009 r. oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich, może ograniczyć przychody Grupy.

➤ możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.

➤ pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów.

➤ niestabilność systemu podatkowego.

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów. Interpretacje takie, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń. W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe. Spółka może być zobowiązana do zapłaty dodatkowych podatków o istotnej wartości, a także odsetek i kar.

➤ uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania odpowiednich decyzji administracyjnych bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich.

➤ czynniki makroekonomiczne.

Ewentualny wtórny ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy, którego skutki byłyby znacznie dotkliwiej odczuwalne dla Polski niż pierwotny, powodując drastyczne spowolnienie wzrostu gospodarczego, wzrost bezrobocia, w konsekwencji doprowadziłby do spadku popytu na produkty oferowane przez Spółkę.

2. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięcie przez Grupę Kapitałową wyniki, w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych i podatkowych, mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę.

W 2010 r. priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest:

- sprawne i efektywne kosztowo rozpoczęcie realizacji nowych projektów deweloperskich,
- zwiększenie poziomu sprzedaży do 800 lokali,
- dostosowanie oferty Grupy do efektywnego popytu poprzez oferowanie mieszkań mniejszych (o powierzchni do 75 m²) spełniających warunki rządowego programu „Rodzina na swoim”.
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- zapewnienie ciągłości i najlepszych, z możliwych na rynku, warunków finansowania nowych projektów deweloperskich.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności operacyjnej (działalność deweloperska). Spółka, poprzez spółki celowe, już rozpoczęła oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, na znacznej części posiadanych gruntów. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich, w perspektywie najbliższych 2 lat

planowane jest skokowe zwiększenie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

Zwiększenie liczby realizowanych projektów ma na celu skorzystanie, z oczekiwanej przez Grupę Polnord, zdecydowanej poprawy sytuacji na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych od roku 2011.

Celem Grupy Kapitałowej POLNORD jest realizacja nowych projektów deweloperskich głównie w oparciu o posiadany bank ziemi, położony w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Dzięki temu, zwiększeniu przychodów z działalności operacyjnej w latach następnych będą towarzyszyły wysokie dodatnie przepływy operacyjne z działalności podstawowej, co pozwoli Spółce na obsługę obecnego zadłużenia, przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego w odbudowę banku ziemi.

Swoją aktywność biznesową Grupa prowadzi również na terenie Rosji, realizując projekty deweloperskie za pośrednictwem 2 spółek celowych. Do czasu ustabilizowania się koniunktury na tamtejszym rynku, Grupa ograniczyła działalność na rynku rosyjskim.

Gdynia, 31.08.2010 r.

Andrzej Podgórski

Michał Świerczyński

Piotr Wesołowski

Wojciech Ciużyński

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu