



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU

**SPORZĄDZONY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

GDYNIA, 16 maj 2011r.

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. STAN REZERW.....	9
7. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ.....	9
8. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	10
9. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ...	11
9.1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN	11
9.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W TYS. PLN.....	14
9.3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) W TYS. PLN	14
9.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN.....	16
9.5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM W TYS. PLN.....	17
10. POZYCJE POZABILANSOWE W TYS. PLN.....	18
11. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	18
12. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE.....	18
13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY.....	18
14. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	18
III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	19
1. ISTOTNE DOKONANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	19
2. GŁÓWNE RYNKI DZIAŁALNOŚCI	21
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	21
IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI	26
1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI - STAN AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZIECIELA NA DZIEŃ 16.05.2011 R.....	26
2. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA - STAN NA DZIEŃ 16.05.2011 R.	27
V. POZOSTAŁE INFORMACJE	28
1. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	28
2. 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	29

3. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	29
4. 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	30
5. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	30
VI. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA	31
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT POLNORD SA W TYS. PLN	31
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW POLNORD SA W TYS. PLN	32
3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) POLNORD SA W TYS. PLN	32
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH POLNORD SA W TYS. PLN	34
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM POLNORD SA W TYS. PLN	35
6. POZYCJE POZABILANSOWE POLNORD SA W TYS. PLN	35

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

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

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszej Skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2011 roku, 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 31.03.2011 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.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	5.000.000	100,00 %
10.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
12.	POLNORD LUBLIN I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
13.	POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %

14.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Szczecin	50.000	100,00 %
15.	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
16.	POLNORD - INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
17.	STROJ-DOM ZAO	Saratow (Rosja)	990	100,00 %
18.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
19.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa	48.869.500	50,00 %
20.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
21.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
22.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
23.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
24.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
25.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
26.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

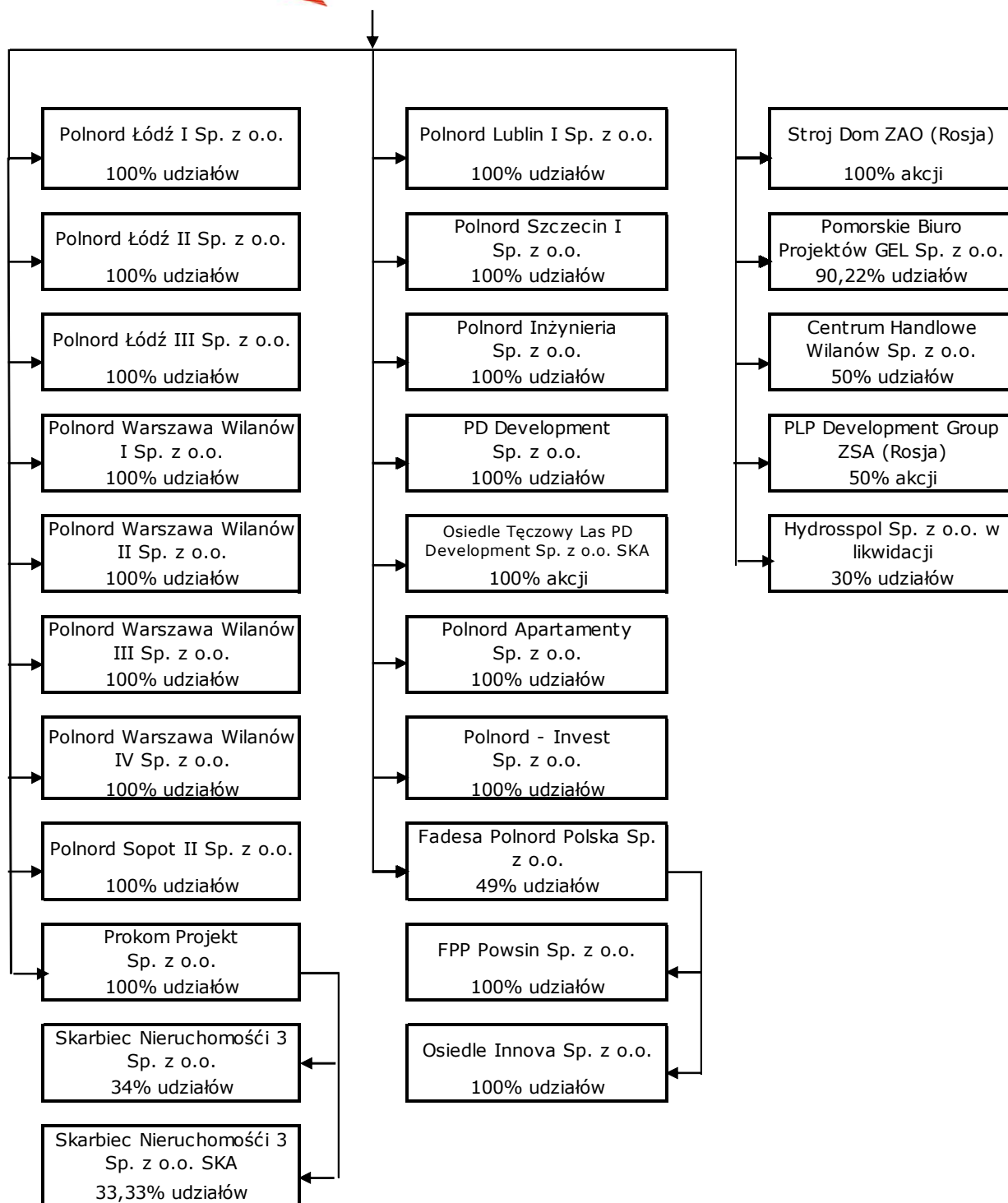
* zależność pośrednia poprzez FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

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

Poza wymienionymi powyżej, Polnord SA na dzień 31.03.2011 r. posiadał akcje/udziały przekraczające 5% w kapitale następujących spółek:

- Dolnośląskie Surowce Skalne SA („DSS”) – 670.375 akcji uprawniających do 670.375 głosów, stanowiących 5,19% w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów. W wyniku sprzedaży 83.000 akcji DSS w dniu 29.04.2011 r. udział Polnord SA w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów DSS uległ zmniejszeniu poniżej progu 5%.
- Robygz Wilanów II Sp. z o.o. - 150 udziałów o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 7.500,- zł, stanowiące 15% w kapitale zakładowym i głosach.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.03.2011 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 kwartale 2011 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 03.01.2011 r. Polnord SA zbył 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polnord Baltic Center Sp. z o.o.
- w dniu 02.03.2011 r. Polnord SA zbył 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o. o.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2011 r. do 31.03.2011 r. objęte zostały 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.
- PD Development Sp. z o.o.
- Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA
- POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.
- PROKOM - Projekt Sp. z o.o.
- POLNORD Lublin 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. (za okres od 01.01.2011r. do dnia zbycia)
- Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- Stroj-Dom ZAO.

b) metodą proporcjonalną:

- 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

c) metodą praw własności:

- Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

4. Spółki wyłączone z konsolidacji

W 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

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.

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).

Niniejsze 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 31.12.2010 r.

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

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.

Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Grupa zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2011 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.03.2011 r.

Grupa dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian do standardów i interpretacji już istniejących.

Zmiany w standardach i interpretacjach, z wyjątkiem wymaganych nowych ujawnień, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN).

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31.03.2011	31.12.2010
USD	2,8229	2,9641
EUR	4,0119	3,9603
RUB	0,0994	0,0970

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysków i strat:

	01.01-31.03.2011	01.01-31.03.2010
USD	2,8613	2,9018
EUR	3,9742	3,9669
RUB	0,0985	0,0968

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W 2011 roku Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

6. Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2011 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2010 r. uległ zwiększeniu o kwotę 14.600 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 7.871 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2011 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2010 r. uległ zwiększeniu o kwotę 12.313 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 7.111 tys. zł.

7. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2011 rok nie była publikowana.

8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności

Za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011 lub na dzień 31.03.2011	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	20 522	1		219			20 742		20 742
Sprzedaż między segmentami	780	72	714	1 372	(2 224)		714		714
Przychody segmentu ogółem	21 302	73	714	1 591	(2 224)		21 456		21 456
Wynik									
Zysk (strata) segmentu	(198)	(437)	16	1 137			518		518
Pozycje nieprzypisane						17 907	17 907		17 907
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(198)	(437)	16	1 137		17 907	18 425		18 425
Koszty finansowe netto						(1 759)	(1 759)	9	(1 750)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej						4 037	4 037		4 037
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej						11	11		11
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(198)	(437)	16	1 137		20 196	20 714	9	20 723
Podatek dochodowy						(4 994)	(4 994)		(4 994)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(198)	(437)	16	1 137		15 202	15 720	9	15 729

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w I kwartale 2011 r. była Polska.

9. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA

9.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2010 - 31.03.2010
Przychody ze sprzedaży	21 456	42 542
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	18 658	40 808
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	2 395	1 582
od jednostek powiązanych	714	1 040
Przychody z wynajmu	403	152
od jednostek powiązanych		7
Koszt własny sprzedaży	(15 724)	(35 399)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 732	7 143
Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	291	15
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		25 865
Koszty sprzedaży	(3 670)	(3 367)
Koszty ogólnego zarządu	(13 049)	(11 357)
Pozostałe przychody operacyjne	36 060	1 125
Pozostałe koszty operacyjne	(6 939)	(1 616)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	18 425	17 808
Przychody finansowe	4 754	8 768
Koszty finansowe	(6 513)	(6 873)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	4 037	
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	11	
Zysk (strata) brutto	20 714	19 703
Podatek dochodowy	(4 994)	(4 405)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 720	15 298
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	9	(29)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	15 729	15 269
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	15 729	15 269
Akcjonariuszom mniejszościowym		
	Za okres	Za okres
Zysk na akcję - podstawowy	od 01.01.2011	od 01.01.2010
	do 31.03.2011	do 31.03.2010
Zysk (strata) netto za okres	15 729	15 269
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	15 720	15 298
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	22 237 317	22 178 735
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,71	0,69
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,71	0,69

	Za okres	Za okres
Zysk na akcję - rozwodniony	od 01.01.2011	od 01.01.2010
	do 31.03.2011	do 31.03.2010
Zysk (strata) netto za okres	15 729	15 269
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	15 720	15 298
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	2 814	3 002
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	18 543	18 271
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	18 534	18 300
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	66 924	99 508
Obligacje zamienne	3 087 210	3 012 500
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 391 451	25 290 743
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,73	0,72
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,73	0,72

	Za okres	Za okres
Zanualizowany zysk na akcję - podstawowy	od 01.04.2010	od 01.04.2009
	do 31.03.2011	do 31.03.2010
Zysk (strata) netto za okres	52 022	66 979
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	54 451	67 897
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	22 210 918	20 905 914
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2,34	3,20
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2,45	3,25

	Za okres	Za okres
Zanualizowany zysk na akcję - rozwodniony	od 01.04.2010	od 01.04.2009
	do 31.03.2011	do 31.03.2010
Zysk (strata) netto za okres	52 022	66 979
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	54 451	67 897
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	10 989	4 719
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	63 011	71 698
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	65 440	72 616
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	90 985	113 305
Obligacje zamienne	3 066 332	1 186 678
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 368 235	22 205 897
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2,48	3,23
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2,58	3,27

Komentarz do wyniku

W I kwartale 2011 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 15.729 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 21.456 tys. zł. W I kwartale 2010 r. wartości te wyniosły odpowiednio 15.269 tys. zł oraz 42.542 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 5.732 tys. zł wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom 56 mieszkaniach wybudowanych w ramach dziewięciu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi i Olsztynie. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 26,7%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 16,8%.

W I kwartale Spółka uzyskała uzasadnione przekonanie, co do pozytywnego rozstrzygnięcia toczącego się postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dziewięciu działek gruntu, o łącznej powierzchni 159.478 m², wydzielonych pod drogi publiczne z nieruchomości gruntowej nr ew. 2/32, położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów (szerzej temat opisany został w pkt. V.1). W związku z powyższym Spółka rozpoczęła rozpoznawać w Rachunku Zysków i Strat przychody z tytułu odszkodowań.

Przychody z tytułu odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w wysokości 34.766 tys. zł. Wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.305 tys. zł.

Wpływ na wyniki I kwartału miały również transakcje zbycia 100% udziałów w spółkach Baltic Center Sp. z o.o. oraz Polnord Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o. Na powyższych transakcjach Grupa odnotowała zysk w wysokości 4.037 tys. zł, który wykazany został w pozycji „Zysk ze zbycia jednostki zależnej”.

Analizując koszty ogólnego zarządu i sprzedaży należy mieć na uwadze, iż zostały one obciążone kosztami prowadzonej restrukturyzacji, w tym jednorazowymi kosztami związanymi z redukcją zatrudnienia w wysokości ok. 2 mln zł. Efekt prowadzonych działań optymalizacyjnych znajdzie swoje pełne odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych poczynwszy od II półrocza 2011 r.

Obecnie Grupa Polnord prowadzi prace zmierzające do rozpoczęcia realizacji Galerii Handlowej w Wilanowie, kolejnego biurowca w ramach Wilanów Office Park oraz projektów mieszkaniowych - zarówno w nowych, atrakcyjnych lokalizacjach jak i kolejnych etapów projektów już realizowanych i cieszących się wysokim zainteresowaniem Klientów. Powyższe działania oraz trwający proces restrukturyzacji będą przekładać się pozytywnie na skalę i zyskowność prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

9.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2010 - 31.03.2010
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	15 729	15 269
Inne całkowite dochody:	(103)	(150)
Różnice kursowe z przeliczenia	(103)	(150)
Całkowity dochód za okres	15 626	15 119

9.3. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2011	31.12.2010
AKTYWA		
Aktywa trwałe	738 309	727 555
Rzeczowe aktywa trwałe	18 184	18 722
Nieruchomości inwestycyjne	402 277	395 926
Wartości niematerialne	928	862
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	69 645	69 633
Aktywa finansowe	50 256	50 123
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31 556	27 836
Należności długoterminowe	33 155	32 144
Wartość firmy	131 981	131 983
Pozostałe aktywa trwałe	327	326
Aktywa obrotowe	1 496 626	1 413 220
Zapasy	1 235 782	1 212 234
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	85 223	52 643
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	71 305	70 240
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	8 350	7 280
Należności z tytułu podatku dochodowego	5 379	5 390
Rozliczenia międzyokresowe	13 363	13 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77 224	52 140
SUMA AKTYWÓW	2 234 935	2 140 775

Wyszczególnienie	31.03.2011	31.12.2010
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 175 703	1 159 507
Kapitał podstawowy	44 493	44 437
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	956 544	956 030
Akcje własne	(1)	(1)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(551)	(448)
Pozostałe kapitały rezerwowe	85 287	85 287
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	89 931	74 202
Kapitał własny ogółem	1 175 703	1 159 507
Zobowiązania długoterminowe	637 850	621 197
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	565 005	556 568
Rezerwy	1 073	762
Pozostałe zobowiązania	3 535	3 501
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 237	60 366
Zobowiązania krótkoterminowe	421 382	360 071
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 530	32 184
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	93 041	103 308
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	150 296	110 291
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	3 240	1 661
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	394	463
Pozostałe zobowiązania finansowe	40	
Rozliczenia międzyokresowe	2 722	2 123
Otrzymane zaliczki	85 822	62 162
Rezerwy	54 297	47 879
Zobowiązania razem	1 059 232	981 268
SUMA PASYWÓW	2 234 935	2 140 775

9.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2010 - 31.03.2010
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	20 714	19 703
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	9	(29)
Korekty o pozycje:	(24 981)	(12 890)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	(11)	
Amortyzacja	603	511
Odsetki i dywidendy, netto	3 096	2 664
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(4 082)	(27 527)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(33 208)	5 224
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(15 823)	(10 876)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	18 693	5 735
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 010	4 727
Zmiana stanu rezerw	6 416	7 637
Podatek dochodowy zapłacony	(128)	(619)
Pozostałe	(1 547)	(366)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 258)	6 784
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	9 578	109 783
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	85	436
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	211	77 840
Sprzedaż aktywów finansowych	9 121	
Odsetki otrzymane	161	1 507
Spłata udzielonych pożyczek		30 000
Wydatki	(3 876)	(46 564)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	(570)	(340)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(3 280)	(5 968)
Nabycie aktywów finansowych		(18)
Udzielenie pożyczek		(40 211)
Pozostałe	(26)	(27)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 702	63 219
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	104 031	128 613
Wpływy z tytułu emisji akcji	596	75
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	93 435	18 138
Wpływy z tytułu emisji obligacji	10 000	110 400
Wydatki	(80 395)	(158 689)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(288)	(136)
Spłata pożyczek/kredytów	(65 449)	(114 409)
Odsetki zapłacone	(14 038)	(9 144)
Wykup obligacji		(35 000)
Pozostałe	(620)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 636	(30 076)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	25 080	39 927
Różnice kursowe netto	4	8
Środki pieniężne na początek okresu	52 140	59 112
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	77 224	99 047
O ograniczonej możliwości dysponowania	24	17

9.5. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. PLN

Wyszczególnienie	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich w wartości nominalnej	Akcje własne	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)		
Na dzień 01.01.2010	44 357	955 281		21	56 402	70 609		1 126 670
Emisja akcji	7	68					75	75
Koszt emisji akcji		(2)					(2)	(2)
Całkowite dochody ogółem				(150)		15 269	15 119	15 119
Na dzień 31.03.2010	44 364	955 347		(129)	56 402	85 878		1 141 862
Emisja akcji	73	701					774	774
Koszty emisji akcji		(18)					(18)	(18)
Akcje własne			(1)				(1)	(1)
Przeniesienie w wyniku					28 879	(28 879)		
Dywidendy						(19 090)	(19 090)	(19 090)
Całkowite dochody ogółem				(319)	6	36 293	35 980	35 980
Na dzień 31.12.2010	44 437	956 030	(1)	(448)	85 287	74 202		1 159 507
Na dzień 01.01.2011	44 437	956 030	(1)	(448)	85 287	74 202		1 159 507
Emisja akcji	56	540					596	596
Koszt emisji akcji		(26)					(26)	(26)
Całkowite dochody ogółem				(103)		15 729	15 626	15 626
Na dzień 31.03.2011	44 493	956 544	(1)	(551)	85 287	89 931		1 175 703

10. Pozycje pozabilansowe w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2011	31.12.2010
Zobowiązania warunkowe		
Inne zobowiązania warunkowe	788	339
Razem zobowiązania warunkowe	788	339

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Wg stanu na dzień 31.12.2010 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 339 tys. zł. Na dzień 31.03.2011 r. zobowiązania wyniosły 788 tys. zł.

Na dzień 31.03.2011 r. Grupa Kapitałowa dysponowała uzyskanymi gwarancjami na kwotę 11.839 tys. zł. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2010 r. spadły one o 1.181 tys. zł.

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

W I kwartale 2011 r. Grupa Kapitałowa POLNORD rozpoczęła ujmowanie, w sprawozdaniu finansowym, należnych Spółce odszkodowań za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne w Warszawie, w dzielnicy Wilanów.

12. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

Po dniu 31.03.2011 r. miały miejsce następujące istotne zdarzenia tj.:

- w dniu 09.05.2011 r. Polnord wyemitował 220 nieposiadających formy dokumentu obligacji serii C zamiennych na nie więcej niż 1.409.172 akcje Spółki serii Q o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 55.000.000,- zł. Termin wykupu Obligacji Serii C przypada na dzień 09.05.2014 r. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 16/2011 z dnia 09.05.2011 r.
- W dniu 10.05.2011 r. Polnord otrzymał od obligatariuszy obligacji Obligacje Serii C, wyemitowanych w dniu 09.05.2011 r. oświadczenia o zamianie wszystkich Obligacji Serii C, tj. 220 obligacji zamiennych na akcje serii Q Spółki na 1.409.171 akcji serii Q Spółki („Zamiana”). Emisja 1.409.171 akcji serii Q w wyniku Zamiany zostanie dokonana z chwilą zapisania akcji serii Q Spółki na rachunkach papierów wartościowych obligatariuszy, co nastąpi po dokonaniu rejestracji, objętych w wyniku Zamiany, akcji serii Q w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 17/2011 z dnia 11.05.2011 r.

13. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W prezentowanym okresie POLNORD SA nie deklarował i nie wypłacał dywidendy.

14. 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.

III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Istotne dokonania Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2011 r. działalność Grupy Kapitałowej koncentrowała się przede wszystkim w dwóch obszarach:

- 1) Optymalizacji działalności Grupy w celu istotnego zwiększenia efektywności prowadzonej działalności i maksymalizacji potencjału Grupy Polnord.
- 2) Prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów deweloperskich.

Ad. 1)

Celem prowadzonego procesu optymalizacji jest:

- a) Intensyfikacja sprzedaży: w tym celu m.in. istotnie wzmocniono kompetencyjnie Pion Sprzedaży; scentralizowano funkcję sprzedaży i marketingu; rozpoczęto weryfikację założeń architektonicznych w celu dostosowania oferty mieszkań do aktualnych oczekiwań klientów.
- b) Zwiększenie rentowności prowadzonych projektów: w tym celu m.in. zweryfikowano poszczególne projekty deweloperskie pod kątem możliwych do uzyskania oszczędności przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego poziomu jakości produktów; rozpoczęto proces udoskonalenia i unifikacji procedur zarządzania projektami.
- c) Istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży: w tym celu m.in. wprowadzono nową strukturę organizacyjną co wiązało się z redukcją zatrudnienia; rozwiązano również część umów z dostawcami usług;
- d) Realizacja projektów gwarantujących odpowiednio wysoką stopę zwrotu: w tym celu m.in. dokonano weryfikacji projektów planowanych do realizacji podejmując decyzję o sprzedaży projektów niewielkich pod względem ilości mieszkań i PUM.

Ad. 2)

W związku z osiągnięciem satysfakcjonujących wyników sprzedaży, w celu uzupełnienia i zwiększenia posiadanej oferty mieszkań, Grupa prowadziła intensywne prace przygotowujące do rozpoczęcia kolejnych etapów projektów w Olsztynie (projekt Osiedle Tęczowy Las); w Szczecinie (projekt „Ku Słońcu”); w Wilanowie (projekt „Dobry Dom”); w Łodzi (projekt „City Park”); we Wrocławiu (projekt „Osiedle Innova”) oraz nowego projektu w segmencie budownictwa popularnego zlokalizowanego w Gdańsku. W obszarze projektów komercyjnych kontynuowano działania zmierzające do realizacji Galerii Handlowej w Wilanowie oraz kolejnego biurowca w ramach Wilanów Office Park.

W I kwartale 2011 r. spółki z Grupy zawarły następujące umowy kredytowe:

- **Umowa kredytowa z dnia 24.01.2011 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Polnord Warszawa-Wilanów III Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Polnord Warszawa-Wilanów III Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na:

- spłatę kredytu realizacyjnego zaciągniętego przez spółkę w Banku Ochrony Środowiska SA w dniu 26.08.2009 r. (kredyt ten w całości został spłacony w dniu 31.03.2011 r.) oraz

- refinansowanie nakładów inwestycyjnych poniesionych ze środków własnych na budowę budynku biurowego B1 w ramach projektu „Wilanów Office Park” w dzielnicy Wilanów w Warszawie.

Kredyt inwestycyjny w wysokości 66.100.000,- zł, został udzielony do dnia 31.12.2030 r., Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku.

- **Umowy kredytowe z dnia 28.01.2011 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umów jest udzielenie spółce Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego oraz obrotowego VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego B2 w ramach projektu „Wilanów Office Park”, z przeznaczeniem na wynajem. Kredyt inwestycyjny w wysokości 37.066.000,- zł, został udzielony do dnia 30.09.2025 r., natomiast kredyt obrotowy VAT w wysokości 1.800.000,- zł do dnia 31.03.2013 r. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku zaś kredytu VAT - WIBOR 1M powiększony o marżę banku.

- **Umowy kredytowe z dnia 17.03.2011 r. pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Osiedle Innova Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umów jest udzielenie spółce Osiedle Innova Sp. z o.o. kredytu budowlanego oraz obrotowego VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją siedmiu etapów projektu deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Innova” we Wrocławiu, w ramach których zostanie wybudowanych 527 mieszkań i 4 lokale użytkowe o całkowitej powierzchni użytkowej 28 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się 141 mieszkań (etap I i II). Cały projekt pod nazwą „Osiedle Innova” we Wrocławiu realizowany będzie w ośmiu etapach, na które składają się 952 mieszkania i 24 lokale użytkowe o całkowitej powierzchni użytkowej 63 tys. m².

Kredyt budowlany w wysokości 95.830.000,- zł został udzielony do dnia 31.12.2015 r., natomiast termin spłaty kredytu VAT w wysokości 5.000.000,- zł przypada na dzień 30.06.2015 r. Oprocentowanie kredytu budowlanego oraz VAT wynosi WIBOR 1M powiększony o marżę banku.

Ponadto w I kwartale 2011 r.:

- spółka celowa Polnord Warszawa-Wilanów III Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie oraz przekazała najemcy budynek biurowy (B1), wybudowany w ramach Wilanów Office Park na nieruchomości o powierzchni 21.955 m² położonej przy ul. Przyczółkowej w Warszawie. Zrealizowany obiekt to biurowiec klasy A, o powierzchni użytkowej 7.277 m² i 161 miejscami parkingowymi,

- do użytkowania został oddany etap II projektu „City Park” w Łodzi, realizowany przez spółkę celową Polnord Łódź II Sp. z o.o., w ramach którego zostało wybudowanych 87 mieszkań o całkowitej powierzchni użytkowej 5,8 tys. m²,

- został przesunięty przez Polnord SA oraz Miasto Gdańsk termin podpisania umowy, której efektem będzie powołanie spółki do realizacji wspólnego projektu zagospodarowania Wyspy Spichrzów. Termin ten został przesunięty do 15.07.2011 r. Powodem przesunięcia terminu podpisania umowy jest konieczność wykonania dodatkowych badań związanych z przyszłą inwestycją na Wyspie Spichrzów. Są to przede wszystkim badania związane z możliwościami posadowienia dwupoziomowej hali garażowej, przewidzianej w koncepcji zagospodarowania

tego terenu, przygotowanej przez pracownię MAT, zwycięzcę w konkursie na projekt zagospodarowania Wyspy.

2. Główne rynki działalności

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w okresie I kwartału 2011 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była głównie na terenie Warszawy, Wrocławia oraz Trójmiasta.

Poza granicami kraju tj. w Nowosybirsku przychody uzyskała spółka PLP Development Group ZSA. Osiągnięte przychody pochodziły ze sprzedaży i wynajmu powierzchni biurowych.

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali w Polsce, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I kwartał 2011 r. (dane nieważone udziałem Polnord w projekcie):

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 31.12.2010r	IQ 2011r	do 31.12.2010r	IQ 2011r	
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	98	2	4 760	113	10
2	Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2) (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	54	2	2 552	123	0
3	Srebrzysta Podkowa (bud. 3) (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010	9	2	377	112	5
4	Kamienica pod Wrzosem (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	35	2	2 470	146	1
5	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	47	3	2 659	135	3
6	Osiedle Tęczowy Las (Etap I) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	183	1	10 541	50	1
7	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	55	2	4 143	182	0
8	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	63	6	5 120	578	7
9	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	365	6	25 977	470	27
10	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	212	1	19 107	119	0
11	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	99	12	7 642	837	19
12	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	170	4	16 289	314	17
13	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	77	13	5 901	1 198	7
							1 467	56	107 538	4 376	97

na dzień 01.04.2011 r., w podziale na projekty oddane do użytkowania i projekty w trakcie realizacji (dane nieważone udziałem Polnord w projekcie):

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 31.12.2010r	IQ 2011r	oferta na 01.04.2011r

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	99	11	10
2	Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2) (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	55	1	0
3	Srebrzysta Podkowa (bud. 3) (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010	12	4	12
4	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	52	1	7
5	Osiedle Tęczowy Las (Etap I) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	183	2	0
6	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	0	3
7	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 800	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	38	12	37
8	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	66	10	19
9	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	380	18	45
10	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	213	0	12
11	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	112	18	101
12	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	175	16	37
13	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	92	5	94
157 784 2 009							1 534	98	377

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

1	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 617	162	Polnord Sopot II	100%	IVQ 2011 (planowany)	19	4	139
2	Ostoja Wilanów (Etap VI) ** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 964	272	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011 (planowany)	185	45	42
3	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 496	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011 (planowany)	61	27	67
4	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 277	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2011 (planowany)	68	7	147
5	Ostoja Myśliwska (Gdańsk, ul. Myśliwska)	13 770	231	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2011/IIIQ2012 (planowany)	27	22	182
6	Osiedle Tęczowy Las (Etap II) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	6 751	139	Osiedle Tęczowy Las	100%	IVQ2011/IIIQ2012 (planowany)	26	21	92
7	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 751	70	Osiedle Innova	49%	IQ 2012 (planowany)	29	27	14
8	Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 745	71	Osiedle Innova	49%	IIQ/IIIQ 2012 (planowany)	10	27	34
9	Ku Słońcu (Etap II)* (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	15 550	315	Polnord Szczecin I	100%	IIIQ 2012 (planowany)	2	2	0
93 921 1 637							427	182	717
RAZEM 251 705 3 646							1 961	280	1 094

* projekt zostanie uruchomiony w maju 2011 r.

Grupa Polnord realizuje również projekt miasteczka biurowego pod nazwą „Wilanów Office Park”. W ramach tej inwestycji, prowadzone są prace zmierzające do wybudowania budynku biurowego (B3) z przeznaczeniem na wynajem.

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

• Emisje akcji

W I kwartale 2011 r. Spółka wyemitowała, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego 28.045 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 28.045 warrantów subskrypcyjnych przyznawanych w ramach programu opcji menedżerskich.

Po dniu bilansowym, Spółka wyemitowała 147.237 akcji serii H w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 147.237 warrantów subskrypcyjnych przyznawanych w ramach programu opcji menedżerskich.

Z powyższych emisji akcji serii H do Spółki wpłynęło 3.723 tys. zł.

• Emisje obligacji

W I kwartale 2011 r. tj. w dniu 26.01.2011 r. Polnord wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,- zł, których termin wykupu przypada na dzień 03.12.2013 r. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji, której organizatorem był BRE Bank SA, zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

Na dzień 31.03.2011 r. zadłużenie z tytułu dotychczas wyemitowanych obligacji przedstawiało się następująco:

Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2011 r. w mln zł	Harmonogram spłaty kapitału							2013
			2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12	
06.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	110,0							110,0	
20.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	10,5							10,5	
22.01.2010	Obligacje na okaziciela	75,0								75,0
12.03.2010	Obligacje na okaziciela	25,0				25,0				
26.03.2010	Obligacje na okaziciela	10,0					10,0			
28.04.2010	Obligacje na okaziciela	5,0							5,0	
21.05.2010	Obligacje na okaziciela	42,1								42,1
18.06.2010	Obligacje na okaziciela	40,0								40,0
28.10.2010	Obligacje na okaziciela	10,0	10,0							
03.12.2010	Obligacje na okaziciela	29,6							29,6	
03.12.2010	Obligacje na okaziciela	20,4								20,4
26.01.2011	Obligacje na okaziciela	10,0								10,0
		387,6	10,0	0,0	0,0	25,0	10,0	0,0	155,1	187,5

Zadłużenie Grupy na dzień 31.03.2011 r. z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji wyniosło 387,6 mln zł.

W 2011 r. przypada termin wykupu obligacji o wartości 10 mln zł. W 2012 r. winny zostać wykupione obligacje o łącznej wartości 190,1 mln zł, z których 120,5 mln zł stanowi wartość obligacji zmiennych na akcje. Powyższa kwota (120,5 mln zł) to wartość nominalna wyemitowanych przez Spółkę obligacji zmiennych 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 zmiennych, przywołana kwota do spłaty, stanowiąca wartość nominalną obligacji zmiennych, będzie odpowiednio niższa lub może w ogóle nie wystąpić. Kwotę w wysokości 187,5 mln zł Polnord SA zobowiązany jest zwrócić obligatariuszom w 2013 r.

Po dniu bilansowym Spółka wyemitowała obligacje serii C zamienne na akcje Q o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 55.000.000,- zł, szerzej opisane w pkt II.12.

- **Zadłużenie z tytułu kredytów**

Zobowiązania z tytułu kredytów spółek z Grupy na dzień 31.03.2011 r. wraz z harmonogramem spłat kapitału przedstawiają się następująco:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.03.2011 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)								
					2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12	po 2012	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	22,5	22,5								
Polnord SA	BRE Bank SA	odnawialny	19,0	0,0									
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0	17,3	17,3								
			34,0	0,0									
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Bank Millennium SA	realizacyjny	23,7	0,1									0,1
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	6,0	6,0	4,0	2,0							
		inwestycyjny (grunt)	17,5	17,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5			
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	34,5	34,5		4,0				30,5			
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	realizacyjny	39,5	11,0	3,7	3,7	3,7						
		VAT	3,5	0,0									
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	66,1	65,0		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1		64,1
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	47,4	0,0									
		VAT	2,2	0,0									
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	37,1	0,0									
		VAT	1,8	0,0									
Polnord Invest Sp. z o.o.	BPH Bank Hipoteczny	inwestycyjny	3,7	3,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1		3,0
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	44,8	44,8						44,8			
		realizacyjny	23,5	19,8		19,8							
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	92,0	20,4		10,0	9,0	1,4					
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	23,1	23,1		23,1							
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	365,7	92,3	29,3	44,4							18,6
		inwestycyjny (grunt)	77,5	67,5				12,5					55,0
		VAT	35,0	0,0									
OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	95,8	0,0									
		VAT	5,0	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:				480,6	62,0	90,0	43,5	59,2	4,2	47,5	33,2	140,9	
					195,5		144,2			140,9			
Zadłużenie ważne udziałem Polnord:				381,2	47,1	67,3	43,5	35,0	4,2	47,5	33,2	103,3	
					157,9		120,0			103,3			

Zadłużenie kredytowe brutto Grupy na dzień 31.03.2011 r. ukształtowało się na poziomie 381,2 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji wyniosło ono 768,8 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 77,2 mln zł) wyniosło 691,6 mln zł.

Polnord SA finansuje bieżącą działalność m. in. z kredytów w rachunkach bieżących oraz z kredytu odnawialnego, które Spółka corocznie odnawia. Aktualnie prowadzone są przez Spółkę rozmowy z Bankami w sprawie przedłużenia okresu finansowania bieżącego Spółki na kolejny rok.

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

IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI

1. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki - stan akcji zwykłych na okaziciela na dzień 16.05.2011 r.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 16.05.2011 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	6 402 959	12 805 918	28,59%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,73%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,81%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	11 391 378	22 782 756	50,87%
OGÓŁEM		22 393 668	44 787 336	100,00%

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

Spośród 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.

W okresie od dnia zatwierdzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r. do dnia 16.05.2011 r. w wyniku wyemitowania, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 147.237 akcji serii H Spółki, udział powyższych akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów nieznacznie się zmienił.

Liczba wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji na dzień 16.05.2011 r. wynosi 22.393.668 z których 147.237 akcji na okaziciela serii H nie zostało jeszcze objętych uaktualnieniem wpisu kapitału zakładowego, zgodnie z art. 452 ksh.

2. Zestawienie stanu posiadania akcji POLNORD SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA - stan na dzień 16.05.2011 r.

Aktualny skład Zarządu POLNORD SA przedstawia się następująco:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1) Bartosz Puzdrowski | - Prezes Zarządu |
| 2) Andrzej Podgórski | - Wiceprezes Zarządu |
| 3) Michał Świerczyński | - Wiceprezes Zarządu |
| 4) Piotr Wesołowski | - Wiceprezes Zarządu |

W dniu 19.01.2011 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- Pan Wojciech Ciurzyński, ze względów zdrowotnych, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, zaś Rada Nadzorcza na jego wniosek odwołała go z Zarządu Polnord,
- Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Spółki bieżącej kadencji Pana Bartosza Puzdrowskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

Aktualny skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

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

Na dzień 16.05.2011 r. spośród wszystkich Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki akcje POLNORD SA posiada Pan Marek Modecki- Członek Rady Nadzorczej w ilości 1.700 szt.

Ponadto w dniach 18-21.04.2011 r., Sentis Services Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) - podmiot pośrednio kontrolowany przez Prezesa Zarządu Spółki - Pana Bartosza Puzdrowskiego, nabył 23.571 akcji Polnord.

Wg informacji posiadanych przez Spółkę pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie posiadały akcji Spółki na dzień 16.05.2011 r.

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu Opcji Menedżerskich, spośród osób zarządzających i nadzorujących, posiadaczem warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii H POLNORD SA na dzień 16.05.2011 r. jest Pan Piotr Wesołowski – Wiceprezes Zarządu

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

V. POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W dniu 26.01.2011 r. doręczone zostało Spółce uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie („Sąd”, „WSA”) w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. Przedmiotowy wyrok potwierdza zasadność roszczeń Polnord, które w zakresie działek objętych tym postępowaniem Spółka szacuje na kwotę 175.424.800,- zł netto.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 21.12.2010 r. uchylającego 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy odmawiających Polnord prawa do wypłaty odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651), Sąd stwierdził m.in., iż zaskarżone przez Spółkę decyzje administracyjne są sprzeczne z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 21 ust. 2 Konstytucji RP (zgodnie z którym wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem) oraz z art. 1 Pierwszego Protokołu do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (zgodnie z którym każda osoba ma prawo do poszanowania mienia i nie może zostać pozbawiona swojej własności bez odszkodowania). Nadto Sąd wskazał, iż zaskarżone decyzje odmawiające Polnord prawa do wypłaty odszkodowania stanowią rażące naruszenie prawa oraz, że w ponownie przeprowadzanym postępowaniu organy administracji publicznej muszą uwzględnić, iż tryb wydania decyzji podziałowej nie pozbawia Spółki prawa do dochodzenia odszkodowania i tym samym jest ono Spółce należne. Inne tezy uzasadnienia zostały przez Spółkę przytoczone w raporcie bieżącym nr 44/2010 z dnia 21.12.2010 r.

W dniu 25.02.2011 r. m. st. Warszawy złożyło skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”). Polnord SA wniósł o odrzucenie tej skargi z uwagi na jej wniesienie przez nieuprawniony podmiot – m.st. Warszawa oraz – na wypadek nieuwzględnienia wniosku o odrzucenie skargi kasacyjnej – o jej oddalenie. W przypadku przyznania racji Spółce i odrzucenia skargi kasacyjnej, wyrok WSA stanie się prawomocny i stanowić będzie podstawę do żądania odszkodowania w oparciu o przepisy prawa cywilnego. W przypadku nieuwzględnienia wniosku o odrzucenie skargi, szanse na uwzględnienie skargi kasacyjnej wniesionej przez m.st. Warszawa Spółka ocenia jako znikome. Zarząd Spółki uzyskał uzasadnione przekonanie co do pozytywnego dla Polnord SA rozstrzygnięcia postępowania przed NSA, które będzie stanowić podstawę do żądania odszkodowania.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w I kwartale 2011 r. 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.

2. 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.

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

W I kwartale 2011 r. POLNORD SA nie udzielił poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Natomiast w dniu 17.03.2011 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., spółka wspólnie kontrolowana, w której Polnord posiada 49% udziałów („Fadesa”), udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Osiedle Innova Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Fadesa) („Spółka Celowa”) wynikające z umowy kredytowej z dnia 17.03.2011 r. Przedmiotowe poręczenie zostało udzielone do kwoty 120.996.000,- zł z terminem ważności do dnia 31.12.2017 r. i stanowi jedno z zabezpieczeń umowy kredytowej zawartej w dniu 17.03.2011 r. pomiędzy Spółką Celową a Bankiem Polska Kasa Opieki SA, na podstawie której Bank udzielił kredytu budowlanego oraz kredytu VAT w łącznej wysokości 100.830.000,- zł.

Na dzień 31.03.2011 r. istniały następujące poręczenia udzielone przez POLNORD SA oraz Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., na rzecz spółek zależnych.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA					
Lp.	Spółka	Poręczenie	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	Polnord - Łódź II Sp. z o.o.	kredytu w Nordea Bank Polska SA w wysokości 35 mln zł	30.07.2007	31.01.2013	110 000
2	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	kredytu w Banku Millennium SA w wysokości 23,7 mln zł	10.08.2010	30.06.2013	23 700
3	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 25,6 mln zł	22.09.2008	30.12.2011	38 400
4	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 91,7 mln zł	15.07.2010	30.12.2013	137 958
5	Polnord Warszawa - Wilanów I Sp. z o.o.	kredytu w BZ WBK SA w wysokości 39,5 mln zł i 3,5 mln zł	24.08.2010	31.12.2015	87 592
6	Polnord Warszawa - Wilanów III Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 66,1 mln zł	16.03.2011	31.12.2030	66 100
7	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 47,3 mln zł	29.11.2010	31.04.2025	47 433
8	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 2,2 mln zł	29.11.2010	31.12.2012	2 200
RAZEM					513 383

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ FADESA POLNORD POLSKA SP. O.O.					
Lp.	Spółka	Poręczenie	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	FPP Powsin Sp. z o.o.	kredytu w Pekao SA w wysokości 148,3 mln zł	20.07.2010	31.03.2013	192 764
2	Osiedle Innova Sp. z o.o.	kredytu w Pekao SA w wysokości 100,8 mln zł	17.03.2011	31.12.2017	120 996
RAZEM					313 760

4. 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

Istotne informacje dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian zostały wskazane w pkt III i V.1 oraz 5.

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

Wpływ na dalszą działalność i wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja zdarzeń przedstawionych w pkt III oraz sytuacja na rynku nieruchomości.

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 mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę.

W 2011 r. priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest maksymalizacja potencjału Grupy, a w szczególności:

- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez m. in. centralizację i zwiększenie efektywności funkcji sprzedaży i marketingu, dostosowywanie oferty Grupy do efektywnego popytu, a także poszerzenie obecności Grupy w sektorze mieszkań popularnych,
- wdrożenie systemowego podejścia do maksymalizacji rentowności projektów,
- rozwijanie wysokomarżowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- istotne ograniczenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży poprzez zmianę struktury organizacyjnej Grupy.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej. Spółka, poprzez spółki celowe, aktualnie realizuje oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, na znacznej części posiadanych gruntów. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich, planowane jest ciągłe zwiększanie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

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 na obsługę obecnego zadłużenia, przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego umożliwiającego odbudowę banku ziemi.

VI. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

1. Rachunek zysków i strat POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2010 - 31.03.2010
Przychody ze sprzedaży	3 357	76 764
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów <i>od jednostek powiązanych</i>	283	75 345
Przychody ze sprzedaży usług <i>od jednostek powiązanych</i>	2 936 1 924	1 268 1 268
Przychody z wynajmu <i>od jednostek powiązanych</i>	138 110	151 120
Koszt własny sprzedaży	(1 574)	(24 369)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 783	52 395
Koszty sprzedaży	(2 464)	(2 659)
Koszty ogólnego zarządu	(8 271)	(6 644)
Pozostałe przychody operacyjne	35 151	90
Pozostałe koszty operacyjne	(6 367)	(347)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	19 832	42 835
Przychody finansowe	9 323	8 091
Koszty finansowe	(9 617)	(6 526)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	5 675	
Zysk (strata) brutto	25 213	44 400
Podatek dochodowy	(5 443)	(8 450)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	19 770	35 950
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	9	(29)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	19 779	35 921

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2010 - 31.03.2010
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	19 779	35 921
Inne całkowite dochody		
Całkowity dochód za okres	19 779	35 921

3. Sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2011	31.12.2010
AKTYWA		
Aktywa trwałe	673 125	673 413
Rzeczowe aktywa trwałe	5 793	6 042
Nieruchomości inwestycyjne	225 677	225 677
Wartości niematerialne	829	757
Inwestycje w jednostkach zależnych, w spółkach zależnych, stowarzyszonych	249 485	249 587
Aktywa finansowe	51 777	51 616
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 575	9 906
Należności długoterminowe	127 745	129 584
Pozostałe aktywa trwałe	244	244
Aktywa obrotowe	1 015 117	972 099
Zapasy	482 107	481 445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	90 921	60 372
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	426 719	414 210
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	2 366	1 996
Należności z tytułu podatku dochodowego	5 114	5 114
Rozliczenia międzyokresowe	5 470	6 122
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 420	2 840
SUMA AKTYWÓW	1 688 242	1 645 512

Wyszczególnienie	31.03.2011	31.12.2010
PASYWA		
Kapitał własny	1 160 518	1 140 169
Kapitał podstawowy	44 493	44 437
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	954 597	954 083
Pozostałe kapitały rezerwowe	98 435	98 435
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	62 993	43 214
Zobowiązania długoterminowe	421 336	403 714
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	378 523	367 931
Rezerwy	219	219
Pozostałe zobowiązania	277	358
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 317	35 206
Zobowiązania krótkoterminowe	106 388	101 629
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 028	8 993
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	391	515
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	53 718	51 431
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	419	624
Rozliczenia międzyokresowe	297	380
Otrzymane zaliczki	1 862	2 215
Rezerwy	42 673	37 471
Zobowiązania razem	527 724	505 343
SUMA PASYWÓW	1 688 242	1 645 512

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2011 - 31.03.2011	01.01.2010 - 31.03.2010
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	25 213	44 400
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	9	(29)
Korekty o pozycje:	(33 812)	23 999
Amortyzacja	314	192
Odsetki i dywidendy, netto	680	(738)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(5 696)	(21)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(30 919)	2 921
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(663)	7 185
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(2 605)	7 814
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 035	160
Zmiana stanu rezerw	4 810	6 246
Pozostałe	(768)	240
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 590)	68 370
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	10 620	32 015
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	45	69
Sprzedaż aktywów finansowych	9 161	
Odsetki otrzymane	251	1 507
Splata udzielonych pożyczek	1 163	30 439
Wydatki	(6 886)	(82 109)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(368)	(242)
Nabycie aktywów finansowych		(19)
Udzielenie pożyczek	(6 492)	(81 822)
Pozostałe	(26)	(26)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 734	(50 094)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	17 171	115 475
Wpływy z tytułu emisji akcji	596	75
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	6 575	5 000
Wpływy z tytułu emisji obligacji	10 000	110 400
Wydatki	(12 735)	(78 405)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(239)	(94)
Splata pożyczek/kredytów	(4 319)	(39 250)
Odsetki zapłacone	(8 177)	(4 061)
Wykup obligacji		(35 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 436	37 070
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(420)	55 346
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	2 840	3 191
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	2 420	58 537
O ograniczonej możliwości dysponowania	13	17

5. Zestawienie zmian w kapitale własnym POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2010	44 357	953 334	72 009	45 510	1 115 210
Emisja akcji	7	68			75
Koszt emisji akcji		(2)			(2)
Całkowite dochody ogółem				35 921	35 921
Na dzień 31.03.2010	44 364	953 400	72 009	81 431	1 151 204
Emisja akcji	73	701			774
Koszty emisji akcji		(18)			(18)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			26 420	(26 420)	
Dywidendy				(19 090)	(19 090)
Całkowite dochody ogółem			6	7 293	7 299
Na dzień 31.12.2010	44 437	954 083	98 435	43 214	1 140 169
Na dzień 01.01.2011	44 437	954 083	98 435	43 214	1 140 169
Emisja akcji	56	540			596
Koszty emisji akcji		(26)			(26)
Całkowite dochody ogółem				19 779	19 779
Na dzień 31.03.2011	44 493	954 597	98 435	62 993	1 160 518

6. Pozycje pozabilansowe POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2011	31.12.2010
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu	513 383	489 783
Inne zobowiązania warunkowe	353	339
Razem zobowiązania warunkowe	513 736	490 122

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Wg stanu na dzień 31.03.2011 r. POLNORD SA posiadał zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych poręczeń spółkom zależnym oraz gwarancji na łączną kwotę 513.736 tys. zł, natomiast na dzień 31.12.2010 r. wyniosły one 490.122 tys. zł. Wzrost zobowiązań wynikał głównie z udzielonego przez Spółkę poręczenia spółce zależnej (Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) w wysokości 66.100 tys. zł, przy jednoczesnym wygaśnięciu zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonego poręczenia w kwocie 42.500 tys. zł.