



**GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU**

SPORZĄDZONY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, dnia 15 maja 2012 r.

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	6
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ.....	7
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI.....	7
5. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
6. STAN REZERW.....	10
7. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ.....	10
8. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	11
9. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ...	12
9.1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN	12
9.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W TYS. PLN.....	15
9.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) W TYS. PLN	15
9.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN.....	17
9.5 ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM W TYS. PLN.....	18
10. POZYCJE POZABILANSOWE W TYS. PLN.....	19
11. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	19
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.....	19
13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY.....	19
III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
1. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ	20
2. GŁÓWNE RYNKI DZIAŁALNOŚCI	21
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	21
4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI W POLSCE.....	22
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	24
6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	25
IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI	27
1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI - STAN AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZIE NA DZIEŃ 15.05.2012 R.....	27
2. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA - STAN NA DZIEŃ 15.05.2012 R.	28
V. POZOSTAŁE INFORMACJE	29
1. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	29

2. 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	30
3. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOSI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	30
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	31
VI. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA	32
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT POLNORD SA W TYS. PLN	32
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW POLNORD SA W TYS. PLN	33
3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) POLNORD SA W TYS. PLN	33
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH POLNORD SA W TYS. PLN	35
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM POLNORD SA W TYS. PLN	36
6. POZYCJE POZABILANSOWE POLNORD SA W TYS. PLN	36

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: 000742457

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 niniejszego Skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2012 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 31.03.2012r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
3.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Gdynia	25.144.500	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100,00 %
6.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdynia	94.000	100,00 %
7.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA	Gdynia	5.000.000	100,00 %
8.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
9.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
10.	POLNORD Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	25.173.500	100,00 %
11.	POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	Gdynia	53.605.000	100,00 %
12.	POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Gdynia	225.558.000	100,00 %
13.	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %

14.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	2.750.000	100,00 %
15.	STROJ-DOM ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100,00 %
16.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
17.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa	48.869.500	50,00 %
18.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
19.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
20.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
21.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
22.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
23.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. SKA **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
24.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

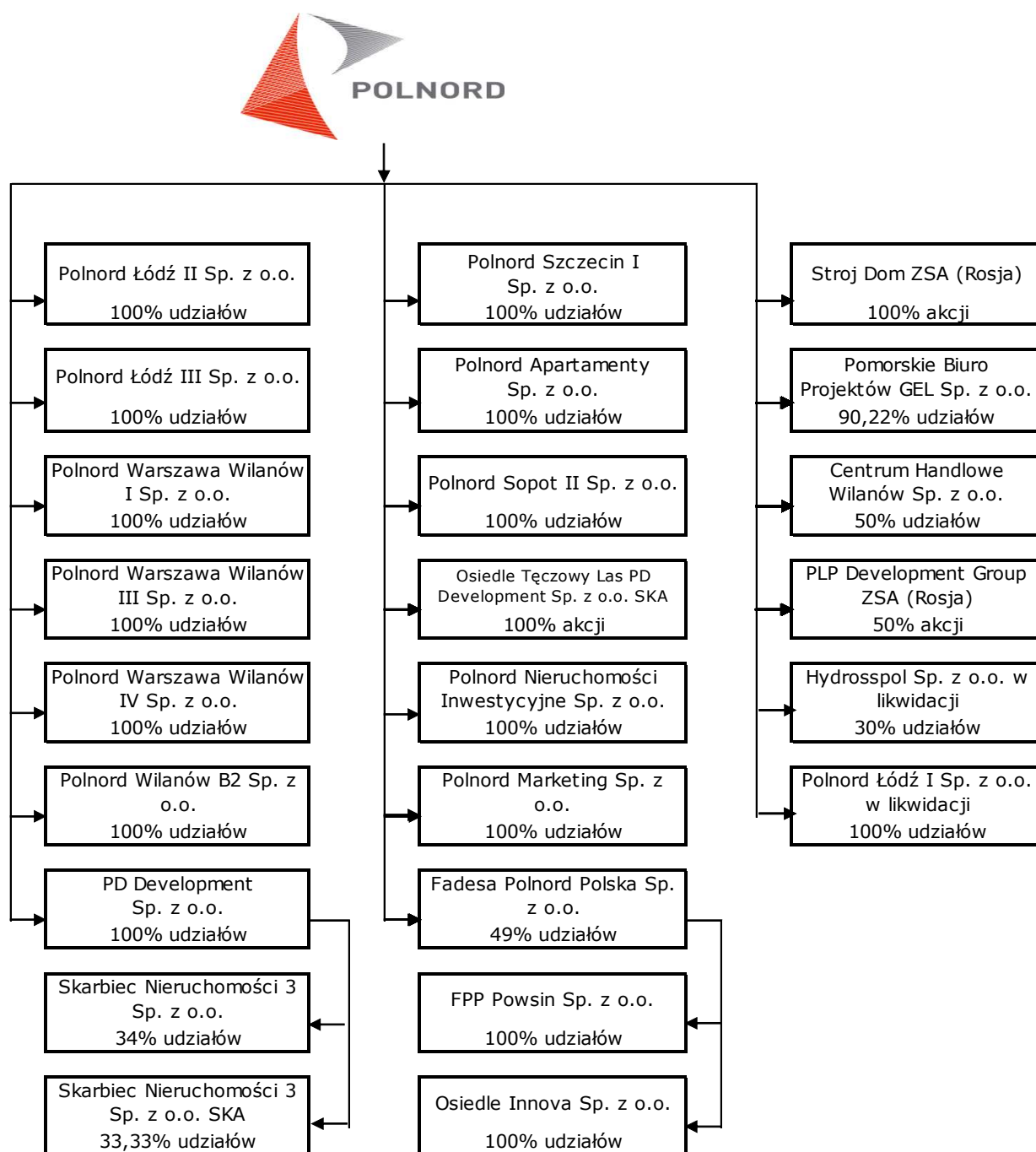
* zależność pośrednia poprzez FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

** zależność pośrednia poprzez PD Development Sp. z o.o.

Poza wymienionymi powyżej, Polnord SA na dzień 31.03.2012 r. posiadał udziały/akcje, przekraczające poziom 5% w kapitale zakładowym, w spółce Robyg Wilanów II Sp. z o.o. w ilości 150 udziałów o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 7.500,- zł, stanowiące 15% w kapitale zakładowym i głosach.

Ponadto w dniu 29.03.2012 r., na podstawie umowy objęcia akcji, Polnord SA objął 70.262.099 akcji serii V2 Trion SA (obecnie Korporacja Budowlana „Dom” SA – dalej zwana KB Dom SA) emitowanych z kapitału docelowego. W rezultacie objęcia powyższych akcji oraz po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego KB Dom SA w drodze emisji nowych akcji, Polnord SA posiadać będzie 70.262.099 akcji w kapitale zakładowym KB Dom SA, uprawniających do 70.262.099 głosów, stanowiących 7,08% w kapitale zakładowym KB Dom SA i 7,08% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu KB Dom SA.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.03.2012 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 2012 r. tj. w dniu 26.01.2012 r. miała miejsce rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki został podwyższony do kwoty 25.173.500,- zł, poprzez utworzenie 251.235 nowych udziałów. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez Polnord SA.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2012 r. do 31.03.2012 r. objęte zostały następujące spółki:

a) metodą pełną:

- 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 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.
- POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.
- POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
- Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o. w likwidacji
- Stroj-Dom ZSA
- POLNORD MARKETING Sp. z o.o.
- POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.
- POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.

b) metodą proporcjonalną:

- PLP Development Group ZSA
- 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 związku z postawieniem w stan likwidacji spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. aktywa tej spółki ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu za okres raportowy zostały wycenione w wartości odzyskiwalnej tj. cenach sprzedaży netto nie wyższych od cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, a także ujęto odpowiednie rezerwy na koszty związane z likwidacją. Poza wymienionymi wyżej 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 31.12.2011 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, za wyjątkiem spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. postawionej w stan likwidacji. Nieistotna aktywność spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. nie wpływa na ograniczenie działalności Grupy. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego 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 01.01.2012 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.03.2012 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:

	31.03.2012	31.12.2011
USD	3,1191	3,4174
EUR	4,1616	4,4168
RUB	0,1064	0,1061

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

	01.01-31.03.2012	01.01-31.03.2011
USD	3,1318	2,8613
EUR	4,1750	3,9742
RUB	0,1062	0,0985

Wybrane dane finansowe

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	tys. zł		tys. EUR	
	Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011	Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011
Przychody ze sprzedaży	83 581	21 456	20 019	5 399
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 951	5 732	2 623	1 442
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	16 177	18 425	3 875	4 636
Zysk (strata) brutto	4 022	20 714	963	5 212
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 135	15 720	511	3 956
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 877	15 729	450	3 958
	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.12.2011
Kapitał własny	1 284 505	1 282 573	308 656	290 385
Zobowiązania długoterminowe	299 507	366 749	71 969	83 035
Zobowiązania krótkoterminowe	649 181	571 909	155 993	129 485
Aktywa trwałe	767 158	754 557	184 342	170 838
Aktywa obrotowe	1 466 035	1 466 674	352 277	332 067
Suma aktywów	2 233 193	2 221 231	536 619	502 905

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	tys. zł		tys. EUR	
	Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011	Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011
Przychody ze sprzedaży	42 327	3 357	10 138	845
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 577	1 783	1 575	449
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	12 799	19 832	3 066	4 990
Zysk (strata) brutto	5 139	25 213	1 231	6 344
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 978	19 770	953	4 975
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 720	19 779	891	4 977
	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.12.2011
Kapitał własny	1 284 866	1 281 146	308 743	290 062
Zobowiązania długoterminowe	152 559	204 806	36 659	46 370
Zobowiązania krótkoterminowe	371 964	305 300	89 380	69 122
Aktywa trwałe	685 939	669 591	164 826	151 601
Aktywa obrotowe	1 123 450	1 121 661	269 956	253 953
Suma aktywów	1 809 389	1 791 252	434 782	405 554

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W 2012 roku Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

6. Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2012 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2011 r. uległ zwiększeniu o kwotę 5.804 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zmniejszyła się o kwotę 984 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2012 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2011 r. uległ zwiększeniu o kwotę 10.232 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 4.313 tys. zł.

7. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2012 rok nie była publikowana.

8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności

Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012 lub na dzień 31.03.2012	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	79 511	1 740		804			82 055		82 055
Sprzedaż między segmentami	34 237		1 435	7 623	(41 769)		1 526		1 526
Przychody segmentu ogółem	113 748	1 740	1 435	8 427	(41 769)		83 581		83 581
Wynik									
Zysk (strata) segmentu	1 030	1 036		95			2 161	(258)	1 903
Pozycje nieprzypisane						14 016	14 016		14 016
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	1 030	1 036		95		14 016	16 177	(258)	15 919
Koszty finansowe netto						(12 061)	(12 061)		(12 061)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej						(94)	(94)		(94)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	1 030	1 036		95		1 861	4 022	(258)	3 764
Podatek dochodowy						(1 887)	(1 887)		(1 887)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 030	1 036		95		(26)	2 135	(258)	1 877

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w I kwartale 2012 r. była Polska.

9. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA

9.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Przychody ze sprzedaży	83 581	21 456
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	78 818	18 658
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	2 264	2 395
od jednostek powiązanych	1 523	714
Przychody z wynajmu	2 499	403
od jednostek powiązanych	3	
Koszt własny sprzedaży	(72 630)	(15 724)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 951	5 732
Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	227	291
Koszty sprzedaży	(2 852)	(3 670)
Koszty ogólnego zarządu	(9 982)	(13 049)
Pozostałe przychody operacyjne	25 582	36 060
Pozostałe koszty operacyjne	(7 749)	(6 939)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	16 177	18 425
Przychody finansowe	4 550	4 754
Koszty finansowe	(16 611)	(6 513)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		4 037
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(94)	11
Zysk (strata) brutto	4 022	20 714
Podatek dochodowy	(1 887)	(4 994)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 135	15 720
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	(258)	9
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	1 877	15 729
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1 877	15 729
Akcjonariuszom mniejszościowym		
Zysk na akcję - podstawowy	od 01.01.2012 do 31.03.2012	od 01.01.2011 do 31.03.2011
Zysk (strata) netto za okres	1 877	15 729
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	2 135	15 720
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	23 802 839	22 237 317
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0.08	0.71
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0.09	0.71

	Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011
Zysk na akcję - rozwodniony		
Zysk (strata) netto za okres	1 877	15 729
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	2 135	15 720
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	3 115	2 814
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	4 992	18 543
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	5 250	18 534
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		66 924
Obligacje zamienne	3 087 210	3 087 210
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	26 890 049	25 391 451
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0.19	0.73
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0.20	0.73

	Za okres od 01.04.2011 do 31.03.2012	Za okres od 01.04.2010 do 31.03.2011
Zanualizowany zysk na akcję - podstawowy		
Zysk (strata) netto za okres	57 007	52 022
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	57 101	54 451
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	23 584 313	22 210 918
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2.42	2.34
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2.42	2.45

	Za okres od 01.04.2011 do 31.03.2012	Za okres od 01.04.2010 do 31.03.2011
Zanualizowany zysk na akcję - rozwodniony		
Zysk (strata) netto za okres	57 007	52 022
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	57 101	54 451
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	12 418	10 989
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	69 425	63 011
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	69 519	65 440
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		90 985
Obligacje zamienne	3 237 779	3 066 332
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	26 822 092	25 368 235
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2.59	2.48
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2.59	2.58

Komentarz do wyniku

W I kwartale 2012 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 1.877 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 83.581 tys. zł. W I kwartale 2011 r. wartości te wyniosły odpowiednio 15.729 tys. zł oraz 21.456 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 10.951 tys. zł wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom 233 mieszkaniach wybudowanych w ramach jedenastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu. W tym samym okresie 2011 roku Grupa Polnord wydała Klientom 56 mieszkań. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 13,1%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 26,71%. Spadek rentowności spowodowany był głównie dużą liczbą wydań mieszkań w projekcie „Sopocka Rezydencja”.

Wobec otrzymania wiążącej oferty zakupu kolejnych wierzytelności (innych niż wskazanych w raporcie bieżącym nr 29/2011 z dnia 29.06.2011 r.), Polnord rozpoznał w Rachunku Zysków i Strat przychody z tytułu odszkodowań należnych w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne. Przychody z tytułu odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w wysokości 25.000 tys. zł. Wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 6.339 tys. zł. Spółka wstrzymuje się z transakcjami sprzedaży wierzytelności do czasu wydania wyroku NSA w przedmiotowej sprawie, gdyż pozytywny dla Spółki wyrok pozwoli Polnord na dokonanie sprzedaży wierzytelności do znacznie szerszego kręgu podmiotów, w znacznie wyższych wartościach.

Efektem prowadzonych w całym 2011 roku działań optymalizacyjnych i restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży, do najniższego poziomu w okresie ostatnich 2 lat (12.834 tys. zł). Dla porównania – koszty ogólnego zarządu i sprzedaży, w tym samym okresie 2011 roku wyniosły 16.719 tys. zł.

Rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów, w ramach cieszących się wysokim zainteresowaniem Klientów, projektów mieszkaniowych w Gdańsku, Olsztynie i Wrocławiu (szerzej opisanych na str. 20), trwające pracę zmierzające do uruchomienia kolejnych projektów mieszkaniowych i komercyjnych w nowych lokalizacjach wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów działalności Grupy Polnord w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

9.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	1 877	15 729
Inne całkowite dochody:	55	(103)
Różnice kursowe z przeliczenia	55	(103)
Całkowity dochód za okres	1 932	15 626
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1 932	15 626
Akcjonariuszom mniejszościowym		

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

Wyszczególnienie	31.03.2012	31.12.2011
AKTYWA		
Aktywa trwałe	767 158	754 557
Rzeczowe aktywa trwałe	14 808	15 169
Nieruchomości inwestycyjne	440 378	431 151
Wartości niematerialne	1 086	927
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	69 559	69 652
Aktywa finansowe	46 213	40 230
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	29 914	30 431
Należności długoterminowe	35 076	36 873
Wartość firmy	130 124	130 124
Aktywa obrotowe	1 466 035	1 466 674
Zapasy	1 138 030	1 173 268
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	164 404	132 985
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	69 659	72 316
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	11 257	24 920
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 067	3 089
Rozliczenia międzyokresowe	8 445	7 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 173	52 795
SUMA AKTYWÓW	2 233 193	2 221 231

Wyszczególnienie	31.03.2012	31.12.2011
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 284 505	1 282 573
Kapitał podstawowy	47 606	47 606
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 011 356	1 011 356
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	935	880
Pozostałe kapitały rezerwowe	133 690	133 690
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	90 918	89 041
Kapitał własny ogółem	1 284 505	1 282 573
Zobowiązania długoterminowe	299 507	366 749
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	252 242	318 136
Rezerwy	198	198
Pozostałe zobowiązania	2 783	3 059
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 284	45 268
Rozliczenia międzyokresowe		88
Zobowiązania krótkoterminowe	649 181	571 909
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 090	36 101
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	142 888	145 761
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	349 723	239 181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	4 163	16 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 366	3 478
Rozliczenia międzyokresowe	7 519	8 209
Otrzymane zaliczki	49 769	71 148
Rezerwy	58 663	51 875
Zobowiązania razem	948 688	938 658
SUMA PASYWÓW	2 233 193	2 221 231

9.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	4 022	20 714
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	(258)	9
Korekty o pozycje:	3 328	(24 981)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	94	(11)
Amortyzacja	425	603
Odsetki i dywidendy, netto	7 469	3 096
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	3 651	(4 082)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(12 119)	(33 208)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	39 969	(15 823)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(41 210)	18 693
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 533	1 010
Zmiana stanu rezerw	5 797	6 416
Podatek dochodowy zapłacony	(1 495)	(128)
Pozostałe	(1 786)	(1 547)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 092	(4 258)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	4 452	9 578
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	68	85
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	255	211
Sprzedaż aktywów finansowych		9 121
Odsetki otrzymane	511	161
Splata udzielonych pożyczek	3 618	
Wydatki	(20 698)	(3 876)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	(246)	(570)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(6 400)	(3 280)
Nabycie aktywów finansowych	(14 052)	
Pozostałe		(26)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 246)	5 702
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	87 641	104 031
Wpływ z tytułu emisji akcji		596
Wpływ z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	44 141	93 435
Wpływ z tytułu emisji obligacji	43 500	10 000
Wydatki	(60 109)	(80 395)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(62)	(288)
Splata pożyczek/kredytów	(20 616)	(65 449)
Odsetki zapłacone	(14 431)	(14 038)
Wykup obligacji	(25 000)	
Pozostałe		(620)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	27 532	23 636
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	18 378	25 080
Różnice kursowe netto		4
Środki pieniężne na początek okresu	52 795	52 140
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	71 173	77 224
O ograniczonej możliwości dysponowania	67	24

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 01.01.2011	44 437	956 030	(1)	(448)	85 287	74 202	1 159 507	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	1 175 703
Emisja akcji	3 113	55 014					58 127	58 127
Koszty emisji akcji		(202)					(202)	(202)
Akcje własne			1				1	1
Przeniesienie w wyniku					48 403	(48 403)		
Dywidendy						(7 617)	(7 617)	(7 617)
Całkowite dochody ogółem				1 431		55 130	56 561	56 561
Na dzień 31.12.2011	47 606	1 011 356		880	133 690	89 041	1 282 573	1 282 573
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 011 356		880	133 690	89 041	1 282 573	1 282 573
Całkowite dochody ogółem				55		1 877	1 932	1 932
Na dzień 31.03.2012	47 606	1 011 356		935	133 690	90 918	1 284 505	1 284 505

10. Pozycje pozabilansowe w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2012	31.12.2011
Zobowiązania warunkowe		
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	2 523	2 523

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych
Zarówno na dzień 31.03.2012 r., jak i na 31.12.2011 r. zobowiązania warunkowe wyniosły 2.523 tys. zł.

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

W I kwartale 2012 r. Grupa Kapitałowa POLNORD kontynuowała rozpoczęte w I kwartale 2011 r. rozpoznawanie w Rachunku Zysków i Strać przychodów z tytułu odszkodowań należnych w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne.

Przychody z tytułu odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w wysokości 25.000 tys. zł. Wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 6.339 tys. zł.

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

W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11.829.412,- zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów.

Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK. Obecnie przygotowywane są pozwy o odpłatne przekazanie infrastruktury. Łączna wartość roszczeń przysługujących Polnord, na bazie wycen rzeczoznawców, wynosi ok. 150 mln zł.

W trakcie realizacji inwestycji w Miasteczku Wilanów Polnord poniósł nakłady na infrastrukturę techniczną, a następnie złożył wnioski o jej przejęcie przez MPWiK, w trybie art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Do chwili obecnej wnioski te nie zostały rozpatrzone, a urządzenia nie zostały przez MPWiK przejęte.

Pomimo, iż infrastruktura ta do MPWiK obecnie nie należy, MPWiK wykorzystuje ją bezprawnie do swojej działalności (odpłatnie dostarczając wodę i odprowadzając ścieki) i uzyskuje z tego tytułu przychody.

Spółka dochodzi zatem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, która do tej pory nie stanowi własności MPWiK, ani co do której MPWiK nie zawarło z Polnord żadnej umowy o charakterze zobowiązaniowym.

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 wydarzenia w Grupie Kapitałowej

A. Projekty uruchomione

W I kwartale 2012 r. Grupa uruchomiła realizację następujących projektów:

✓ Gdańsk, 2 Połoki (Etap I - bud. 5)

Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „2 Połoki” w Gdańsku u zbiegu ulic Czerwińskiego, Guderskiego i Leskiego realizowana jest w dwóch etapach przez spółkę Polnord Apartamenty Sp. z o.o. W ramach Etapu I wybudowanych zostanie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w Etapie II planowane jest wybudowanie 4 budynków. Cały projekt przewiduje wybudowanie ok. 320 lokali. W I kwartale 2012 r. rozpoczęła się realizacja budynku nr 5 w ramach Etapu I (18 lokali o powierzchni 1.018 m²), w związku z czym w trakcie realizacji jest pięć budynków Etapu I.

✓ Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.5)

Projekt realizowany jest przez spółkę celową Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA. na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, koło Olsztyna. W I kwartale 2012 r. uruchomiona została realizacja budynku nr 5 w ramach Etapu II, w którym znajdują się 103 mieszkania, a powierzchnia użytkowa wyniesie 5.838 m². Zakończenie realizacji powyższego budynku planowane jest na III kwartał 2013 r. Aktualnie w realizacji są 2 budynki w ramach Etapu II (bud. nr 4 i 5).

✓ Wrocław, Osiedle Innova (Etap IV i V)

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 kwartale rozpoczęto realizację Etapu IV i V powyższego projektu o łącznej powierzchni użytkowej 8.936 m² (184 mieszkania), co oznacza, że obecnie realizowane są 4 etapy (Etap IV - V).

B. Projekty zakończone

W I kwartale 2012 r. Grupa oddała do użytkowania następujące projekty deweloperskie:

✓ Sopot, Łokietka (Sopocka Rezydencja)

Projekt zrealizowany został w Sopocie przez spółkę celową Polnord Sopot II Sp. z o.o. W ramach projektu wybudowano 162 lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie i łącznej powierzchni użytkowej 9.672 m².

✓ **Łódź, Żeligowskiego (City Park) (Etap III)**

W ramach zrealizowanego przez Polnord-Łódź II Sp. z o.o etapu III, wybudowanych zostało 88 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 4.695 m².

✓ **Wrocław, Osiedle Innova (Etap I)**

Do użytkowania został oddany I etap projektu realizowanego we Wrocławiu przez spółkę Osiedle Innova Sp. z o.o., spółkę w 49% współzależną od Polnord (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord SA posiada 49% udziałów). Wybudowanych zostało 69 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 3.764m².

2. Główne rynki działalności

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w I kwartale 2012 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była głównie na terenie Warszawy, Trójmiasta Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

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

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 w I kwartale 2012 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 (szt.)		Lokale sprzedane, do wydania (szt) *
							do 31.12.2011r	IQ 2012r	
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA									
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	116	0	1
2	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	58	2	0
3	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	51	1	3
4	Ostoja Myśliwska (Etap I, bud. 1-5) (Gdańsk,ul. Myśliwska)	6 390	117	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	63	26	15
5	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	0	1
6	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	59	4	3
7	City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	0	0	44
8	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	89	2	4
9	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	117	16	10
10	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości	33%	IVQ 2008	409	6	10
11	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, Ku Słońcu)	12 203	221	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2011	98	25	26
12	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ2012	0	48	17
13	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	69	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	0	53	15
14	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	222	0	1
15	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	170	14	10
16	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	205	7	5
17	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	125	7	12
18	Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 140	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	233	22	4
		211 312	2 880				2 072	233	181

* Lokale, na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

W I kwartale br. Grupa wydała Klientom 233 lokale. Wpływ na liczbę wydań miało oddanie do użytkowania, w analizowanym okresie, m. in. lokali mieszkalnych zrealizowanych w Sopocie („Rezydencja Sopocka”) oraz we Wrocławiu „Osiedle Innova” (Etap I).

4. Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali w Polsce

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych w Polsce przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz oferty Grupy na dzień 01.04.2012 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)		oferta na 01.04.2012r
							(szt)		
							do 31.12.2011r	IQ 2012r	

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

1 Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	117	0	3
2 Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	59	1	0
3 Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	55	0	2
4 City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	1	2
5 Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 203	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2011	130	19	73
6 City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	66	0	21
7 City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	24	20	44
8 Ostoja Myśliwska (Etap I) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	6 390	118	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	95	9	14
9 Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	94	1	0
10 Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	136	7	12
11 Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	421	4	18
12 Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ 2012	61	4	97
13 Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	69	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	67	1	1
14 Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	222	1	2
15 Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	184	10	37
16 Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	211	6	11
17 Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	131	13	47
18 Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 140	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	258	1	12
211 312 2 882	211 312	2 882				2 388	98	396

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

1 Ostoja Myśliwska (Etap II) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	7 316	124	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2012 (planowany)	14	6	104
2 2 Potoki (Etap I bud. 1-4) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	6 439	144	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2012 (planowany)	36	44	64
3 2 Potoki (Etap I bud. 5) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	1 018	18	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012 (planowany)	0	0	18
4 Ośiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.4) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 515	91	OTL PD Development	100%	IIIQ2012 (planowany)	57	11	23
5 Ośiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.5) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	5 838	103	OTL PD Development	100%	IIIQ2013 (planowany)	0	11	92
6 Śródmieście Wilanów (bud. A) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	9 509	170	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2013 (planowany)	42	37	91
7 Ostoja Wilanów (Etap VII) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 660	324	Fadesa Polnord	49%	IIQ 2014 (planowany)	41	14	269
8 Ośiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 746	71	Ośiedle Innova	49%	IIQ/IIIQ 2012 (planowany)	62	5	4
9 Ośiedle Innova (Etap III) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 833	98	Ośiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ 2012 (planowany)	62	9	27
10 Ośiedle Innova (Etap IV) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Ośiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ2013 (planowany)	0	3	89
11 Ośiedle Innova (Etap V) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Ośiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ2013 (planowany)	0	0	92
12 Ku Słońcu (Etap II) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	15 195	315	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2012 /IVQ 2013 (planowany)	13	7	295
	87 005	1 642				327	147	1 168
RAZEM	298 318	4 524				2 715	245	1 564

Grupa Kapitałowa Polnord w I kwartale 2012 r. sprzedała 266 mieszkań z uwzględnieniem anulacji, z czego na terenie Polski 245 lokali. Na terenie Rosji sprzedano 21 mieszkań na projekcie Leżena w Nowosybirsku. Sprzedaż w miesiącu marcu wyniosła 121 lokali z uwzględnieniem anulacji stanowiącej 45% sprzedaży kwartalnej.

Poza projektami mieszkaniowymi, Grupa Polnord realizuje aktualnie również projekt miasteczka biurowego pod nazwą „Wilanów Office Park”. W ramach tej inwestycji, Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. prowadzi prace związane z budową budynku biurowego (B3) o powierzchni najmu 9.400 m2. Planowany termin zakończenia budowy to III kwartał 2012 r.

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

Spółka w dniu:

- 28.03.2012 r. dokonała wykupu obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej w wysokości 25 mln zł oraz wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 25 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.06.2012 r.;
- 29.03.2012 r. wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 18,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.03.2014 r.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 05.04.2012 r. Polnord przed terminem wykupił obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 9,5 mln zł, których pierwotny termin wykupu przypadał na dzień 22.01.2013 r.

6. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.03.2012 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat:

Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2012 r. w mln zł	Harmonogram spłaty kapitału							
			2Q12	3Q12	4Q12	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	1Q14
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				
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				
29.03.2012	Obligacje na okaziciela	18,5							18,5	
		396,1	35,0	0,0	155,1	75,0	82,1	0,0	30,4	18,5

Zadłużenie Grupy na dzień 31.03.2012 r., z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji, wyniosło 396,1 mln zł.

W 2012 r. do wykupu są obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 190,1 mln zł, zaś na 2013 rok przypadają obligacje o wartości 187,5 mln zł.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat kapitału:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.03.2012 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)								
					2Q12	3Q12	4Q12	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	po 2013	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	4,9				4,9					
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0	24,9	24,9								
			34,0	0,0									
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Bank Millennium SA	realizacyjny	23,7	0,0									
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	10,0	10,0	3,4	3,3	3,3						
		inwestycyjny (grunt)	9,5	9,5	3,1	3,2	3,2						
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	24,5	24,5	24,5								
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	66,1	65,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	64,7	
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	47,4	18,0	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	15,1	
		VAT	2,2	0,8	0,8								
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B2)	37,1	0,0									
		VAT	1,8	0,0									
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	44,8	44,8	7,0 16,7			19,1	2,0				
		realizacyjny	23,5	13,9	10,9	3,0							
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	60,0	47,6	6,5	8,4	6,8	15,7	2,6	7,2	0,5		
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	365,7	2,4	2,4						35,0		
		inwestycyjny (grunt)	77,5	47,3				12,3					
		VAT	35,0	0,0									
OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	95,8	4,6							4,6		
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny 2	51,3	0,0									
		inwestycyjny (grunt)	35,0	29,5	29,5								
		VAT	21,1	0,0									
Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:					348,3	56,2	50,4	55,8	35,3	22,3	7,8	1,1	119,4
						162,5			66,5			119,4	
Zadłużenie ważne udziałem Polnord:					305,6	39,9	50,4	55,8	35,3	16,1	7,8	1,1	99,2
						146,2			60,2			99,2	

Zadłużenie kredytowe brutto Grupy (ważone udziałem Polnord) na dzień 31.03.2012 r. ukształtowało się na poziomie 305,6 mln zł, natomiast łączenie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji wyniosło ono 701,7 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 71,2 mln zł) osiągnęło poziom 630,5 mln zł. Zgodnie z przedstawioną tabelą, w II kwartale 2012 r. spółki z Grupy mają do spłaty kwotę w wysokości 56,2 mln zł, z czego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Fadesa Polnord

Polska Sp. z o.o. oraz FPP Powsin Sp. z o.o. spłaciły łącznie 8,9 mln zł kredytu, zaś Polnord Sopot II Sp. z o.o. spłacił 5,9 mln zł rat kredytu realizacyjnego.

W dniu 10.02.2012 r. spółka Polnord Szczecin I Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z dnia 11.06.2010 r. z PKO BP SA, którego przedmiotem było ograniczenie limitu kredytowego z poziomu 92 mln zł do poziomu 60 mln zł, wynikające z aktualnego zapotrzebowania spółki na środki pochodzące z kredytu, w związku z finansowaniem kosztów dotyczących inwestycji „Ku Słońcu” – etap I i II w Szczecinie.

Po dniu bilansowym, w dniu 16.04.2012 r. Polnord SA zawarł aneks z BRE Bank SA do umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 25 mln zł, przedłużający okres kredytowania o jeden rok, czyli do dnia 28.06.2013 r.

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 15.05.2012 r.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 15.05.2012 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	6 451 416	12 902 832	27,10%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	6,34%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	2 754 852	5 509 704	11,58%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	13 088 079	26 176 158	54,98%
OGÓŁEM		23 802 839	47 605 678	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 01.01.2012 r. do dnia publikacji niniejszego Skonsolidowanego Raportu kwartalnego za I kwartał 2012 r., miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy:

- w dniu 06.02.2012 r. Spółka otrzymała zawiadomienia, w trybie art. 160 ustawy z dnia 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, od pięciu osób nadzorujących Spółkę, iż na mocy

zawartej 30.01.2012 r. umowy pożyczki akcji, zawartej pomiędzy Prokom Investments SA ("Prokom"), a Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. ("Osiedle Wilanowskie"), podmiotem zależnym od Prokom, Prokom przeniósł czasowo na Osiedle Wilanowskie 543 akcje Spółki. Akcje Spółki zostały przeniesione w drodze czynności poza rynkiem regulowanym na podstawie umowy cywilnoprawnej. Powyższe akcje zostaną zwrócone Prokom przez Osiedle Wilanowskie zgodnie z warunkami umowy pożyczki akcji.

Natomiast w okresie od dnia publikacji ostatniego Sprawozdania finansowego za 2011 rok (20.03.2012 r.) do dnia publikacji niniejszego Skonsolidowanego Raportu kwartalnego za I kwartał 2012 r., Spółka nie otrzymała żadnego zawiadomienia o transakcjach na akcjach Polnord SA dokonanych przez akcjonariuszy posiadających akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

2. Zestawienie stanu posiadania akcji POLNORD SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA - stan na dzień 15.05.2012 r.

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

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

W pierwszym kwartale 2012 r., jak również w okresie do dnia opublikowania niniejszego Skonsolidowanego raportu za I kwartał 2012 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Aktualny skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1) Ryszard Krauze | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2) Tomasz Buzuk | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 3) Marcin Dukaczewski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 4) Maciej Grelowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 5) Rafał Juszcak | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 6) Barbara Ratnicka-Kiczka | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 7) Przemysław Sęczkowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 8) Andre Spark | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 9) Wiesław Walendziak | - Członek Rady Nadzorczej. |

W pierwszym kwartale 2012 r., jak również w okresie do dnia opublikowania niniejszego Skonsolidowanego Raportu kwartalnego za I kwartał 2012 r. nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

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

Natomiast akcje Spółki, nabyte w dniach 18-21.04.2011 r. w ilości 23.571, posiada Sentis Services Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) - podmiot pośrednio kontrolowany przez Prezesa Zarządu Polnord SA - Pana Bartosza Puzdrowskiego.

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu Opcji Menedżerskich, spośród osób zarządzających i nadzorujących, posiadaczem warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii H POLNORD SA w ilości 21.034 jest Pan Piotr Wesołowski – Wiceprezes Zarządu. Ostateczny

termin wykonania praw z warrantów przypada na dzień 31.12.2012 r., a cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) wynosi 21,24 zł.

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 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 dniu 29.06.2011 r. Spółka (pozostając nadal stroną w toczącym się postępowaniu, o którym wyżej mowa) zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów. Zgodnie z umową Bank przełał w dniu 01.07.2011 r. na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabytą wierzytelność w wysokości 101.500 tys. zł.

W 2011 roku wdrożone zostały również postępowania administracyjne przed Prezydentem m.st. Warszawy i przed Wojewodą Mazowieckim w sprawach odszkodowań za kolejne dwanaście nieruchomości drogowych z obszaru Miasteczka Wilanów w Warszawie. Łączną wartość roszczeń odszkodowawczych w tym zakresie Spółka szacuje na kwotę 102.810,5 tys. zł, w tym niżej wymienione postępowania o największej wartości:

- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 27.10.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 52.240.498,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o

nr ew. 2/56 (przeznaczoną pod ulicę Sobieskiego – Bis) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku;

- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29.11.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 14.514.014,- zł za nieruchomości obejmującą działkę gruntu o nr ew. 7/67 (przeznaczoną pod ulicę A. Gieysztora) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku.

Pozostałe dziesięć spraw jest aktualnie w toku, przy czym w pięciu z nich Prezydent m. st. Warszawy wydał ostateczne postanowienia o zawieszeniu postępowań do czasu rozstrzygnięcia opisanego wyżej postępowania przed NSA. Pozostałych pięć spraw znajduje się na etapie rozpoznawania wniosków.

Zarząd Spółki, uwzględniając merytoryczną zasadność omawianych roszczeń odszkodowawczych (m. in. w świetle potwierdzenia przez przedstawicieli Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy faktu położenia nieruchomości na obszarach przeznaczonym pod ulice o charakterze dróg publicznych) oraz argumenty przytoczone przez WSA w uzasadnieniu przywołanego wyżej wyroku z dnia 21.12.2010 r., wyraża uzasadnione przekonanie co do pozytywnego dla Polnord rozstrzygnięcia przedmiotowych postępowań administracyjnych.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w I kwartale 2012 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 2012 r. POLNORD SA ani żadna spółka zależna nie udzieliły poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 31.03.2012 r. czynne były poręczenia udzielone przez:

- POLNORD SA, głównie na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 458.214 tys. zł, oraz
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 313.760 tys. zł.

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 punktach III i V.5.

5. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte 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,
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym,
- wygaszanie programu „Rodzina na swoim”,
- wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - "ustawa deweloperska",
- 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,
- zyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,
- czynniki makroekonomiczne (ewentualny wtórny ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy).

Strategia Grupy Kapitałowej Polnord na 2012 rok jest strategią kontynuacji przy uwzględnieniu zmieniających się warunków rynkowych. Głównymi jej elementami są:

- nacisk na dalsze zwiększanie wolumenów sprzedaży mieszkań. Spółka zamierza osiągnąć ten cel poprzez dostosowywanie oferty mieszkaniowej do oczekiwań nabywców, zwiększenie oferty w segmencie mieszkań popularnych oraz szukanie rozwiązań pozwalających klientom spełnić kryteria programu „Rodzina na swoim”,
- rozwój segmentu komercyjnego, poprzez intensyfikację tempa komercjalizacji i budowy kolejnych projektów biurowych, realizowanych w ramach kompleksu Wilanów Office Park, a także poprzez uruchomienie realizacji Centrum Handlowego w Wilanowie,
- wejście na nowe rynki mieszkaniowe w Polsce, poprzez pozyskanie nowych nieruchomości lub nowych projektów deweloperskich, które pozwolą na zwiększenie skali działalności Grupy i związanych z tym korzyści kosztowych,
- sprzedaż aktywów, które nie wpisują się w podstawową działalność Grupy,
- dokończenie restrukturyzacji organizacyjnej i finansowej Grupy Polnord i osiągnięcie wysokiej efektywności kosztowej.

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	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Przychody ze sprzedaży	42 327	3 357
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	34 332	283
<i>od jednostek powiązanych</i>	<i>34 220</i>	
Przychody ze sprzedaży usług	7 896	2 936
<i>od jednostek powiązanych</i>	<i>7 878</i>	<i>1 924</i>
Przychody z wynajmu	99	138
<i>od jednostek powiązanych</i>	<i>28</i>	<i>110</i>
Koszt własny sprzedaży	(35 750)	(1 574)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 577	1 783
Koszty sprzedaży	(1 160)	(2 464)
Koszty ogólnego zarządu	(8 935)	(8 271)
Pozostałe przychody operacyjne	19 833	35 151
Pozostałe koszty operacyjne	(3 516)	(6 367)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	12 799	19 832
Przychody finansowe	8 350	9 323
Koszty finansowe	(16 010)	(9 617)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		5 675
Zysk (strata) brutto	5 139	25 213
Podatek dochodowy	(1 161)	(5 443)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 978	19 770
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	(258)	9
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	3 720	19 779

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

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	3 720	19 779
Inne całkowite dochody		
Całkowity dochód za okres	3 720	19 779

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

Wyszczególnienie	31.03.2012	31.12.2011
AKTYWA		
Aktywa trwałe	685 939	669 591
Rzeczowe aktywa trwałe	13 152	4 302
Wartości niematerialne	996	837
Inwestycje w jednostkach zależnych, w spółkach zależnych, stowarzyszeniach	516 542	491 418
Aktywa finansowe	46 213	40 229
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 820	7 667
Należności długoterminowe	98 216	125 138
Aktywa obrotowe	1 123 450	1 121 661
Zapasy	447 346	478 489
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	214 525	184 269
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	450 428	448 203
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	1 946	556
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 964	2 964
Rozliczenia międzyokresowe	2 829	3 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 412	4 006
SUMA AKTYWÓW	1 809 389	1 791 252

Wyszczególnienie	31.03.2012	31.12.2011
PASYWA		
Kapitał własny	1 284 866	1 281 146
Kapitał podstawowy	47 606	47 606
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 009 409	1 009 409
Pozostałe kapitały rezerwowe	134 032	134 032
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	93 819	90 099
Zobowiązania długoterminowe	152 559	204 806
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	131 313	187 873
Rezerwy	198	198
Pozostałe zobowiązania	93	93
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 955	16 642
Zobowiązania krótkoterminowe	371 964	305 300
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 778	15 600
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	374	367
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	297 090	198 814
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	499	12 778
Rozliczenia międzyokresowe	47	184
Otrzymane zaliczki	732	35 032
Rezerwy	48 444	42 525
Zobowiązania razem	524 523	510 106
SUMA PASYWÓW	1 809 389	1 791 252

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

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	5 139	25 213
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	(258)	9
Korekty o pozycje:	(28 576)	(33 812)
Amortyzacja	329	314
Odsetki i dywidendy, netto	2 030	680
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	3 643	(5 696)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(25 571)	(30 919)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	31 143	(663)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(46 260)	(2 605)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	674	1 035
Zmiana stanu rezerw	5 204	4 810
Pozostałe	232	(768)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23 695)	(8 590)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	15 242	10 620
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	68	45
Sprzedaż aktywów finansowych		9 161
Odsetki otrzymane	163	251
Splata udzielonych pożyczek	15 011	1 163
Wydatki	(24 164)	(6 886)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	(226)	(368)
Nabycie aktywów finansowych	(14 102)	
Udzielenie pożyczek	(9 836)	(6 492)
Pozostałe		(26)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 922)	3 734
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	66 082	17 171
Wpływy z tytułu emisji akcji		596
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	22 582	6 575
Wpływy z tytułu emisji obligacji	43 500	10 000
Wydatki	(34 059)	(12 735)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(55)	(239)
Splata pożyczek/kredytów		(4 319)
Odsetki zapłacone	(9 004)	(8 177)
Wykup obligacji	(25 000)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 023	4 436
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(594)	(420)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	4 006	2 840
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	3 412	2 420
O ograniczonej możliwości dysponowania	63	13

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

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich w wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2011	44 437	954 083	98 435	43 214	1 140 169
Emisja akcji	56	540			596
Koszt 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
Emisja akcji	3 113	55 014			58 127
Koszty emisji akcji		(202)			(202)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			35 597	(35 597)	
Dywidendy				(7 617)	(7 617)
Całkowite dochody ogółem				70 320	70 320
Na dzień 31.12.2011	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Całkowite dochody ogółem				3 720	3 720
Na dzień 31.03.2012	47 606	1 009 409	134 032	93 819	1 284 866

6. Pozycje pozabilansowe POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2012	31.12.2011
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu	455 691	455 691
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	458 214	458 214

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych
Wg stanu na dzień 31.03.2012 r., jak również na dzień 31.12.2011 r. POLNORD SA posiadał zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych poręczeń na łączną kwotę 458.214 tys. zł.