

POLNORD

GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013
ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU

GDYNIA, 30 SIERPNIA 2013 R.

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY PSr 2013 ZAWIERA:

- I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU
- II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU
- III. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU
- IV. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU
- V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013 ROKU
- VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30
CZERWCA 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE O SPÓŁCE	5
1. WPROWADZENIE	5
2. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ I PÓŁROCZA 2013	5
3. GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA	7
4. WŁADZE SPÓŁKI	10
5. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	11
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	13
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	13
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	18
5. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	20
7. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	22
III. INFORMACJE FINANSOWE	25
1. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOMENTARZ	25
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - KOMENTARZ	27
3. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	31
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	32
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2013	32
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	34
3. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	37
4. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚY CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	37
5. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO O ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	37
6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	37
7. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	38
8. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	39
9. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	41
10. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE	42

I. INFORMACJE O SPÓŁCE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, 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.

1. WPROWADZENIE

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych na rynku budowlanym i deweloperskim firm w Polsce. Powstała w 1977 roku jako biuro generalnego wykonawcy eksportu budownictwa. W 1988 roku, już jako przedsiębiorstwo wykonawcze, przyjęła nazwę Polnord. Dnia 22 lutego 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Obecnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG 80.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z innymi partnerami. Grupa Polnord prowadzi działalność głównie na rynku polskim (przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi oraz Wrocławia) oraz w niewielkim stopniu na rynku rosyjskim.

Celem Spółki jest maksymalizacja wartości Spółki, w interesie jej Akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie z przyjętą pod koniec 2012 roku strategią Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań poprzez skupienie działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych na najbardziej chłonnych i dynamicznie rozwijających się rynkach w Polsce – Warszawie i Trójmieście. Grupa Polnord posiada jeden z największych wśród polskich deweloperów banków ziemi, pozwalający aktualnie na realizację projektów o powierzchni użytkowej blisko 1 mln m².

2. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ I PÓŁROCZA 2013

Na koniec I półrocza 2013 roku Grupa Kapitałowa Polnord SA była w trakcie realizacji 6 wieloetapowych projektów mieszkaniowych obejmujących 1.375 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 76,4 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). Do końca 2013 r. planowane jest oddanie do użytkowania 777 mieszkań o łącznej powierzchni prawie 38,5 tys. m² wybudowanych w ramach 5 inwestycji. Mając na uwadze przyjętą w 2012 r. strategię, Polnord konsekwentnie dąży do rozszerzenia skali działalności na rynku mieszkaniowym. Po dniu bilansowym Spółka wprowadziła do sprzedaży dwa nowe projekty – Dwa Tarasy w Gdańsku oraz Neptun w Żąbkach - oraz trzeci etap warszawskiej inwestycji Śródmieście Wilanów – budynek D. Do końca roku Grupa Polnord planuje rozpoczęcie, samodzielnie lub wraz z partnerami, kolejnych projektów mieszkaniowych w Gdyni, Redzie, Olsztynie, Wrocławiu oraz Warszawie. Opisane działania podejmowane przez Spółkę mają na celu zdywersyfikowanie oraz rozszerzenie oferty mieszkaniowej do ponad 2.000 mieszkań na koniec 2013 r. Bogata oferta, dobrze dopasowana do wymagań i możliwości rynku pozwoli osiągnąć docelową sprzedaż na poziomie 1.500 mieszkań w skali roku w perspektywie najbliższych dwóch lat (2014-2015).

Równie ważnym obszarem działalności Polnord są projekty biurowe w segmencie komercyjnym. Polnord jest właścicielem gruntów, na których realizuje projekt biurowy Wilanów Office Park, w ramach którego powstało już prawie 40 tys. m² powierzchni biurowej, a kolejne ponad 100 tys. m² powierzchni biurowej powstanie w przyszłych latach.

Niezależnie od rozwoju obydwu powyższych linii biznesowych kontynuowane są działania zmierzające do obniżenia stałych kosztów działalności operacyjnej. W I półroczu 2013 roku koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 17.219 tys. zł, co stanowi spadek o 31% rok do roku wobec 24.783 tys. zł w I półroczu 2012 r. Jest to najniższy poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży od 2007 r.

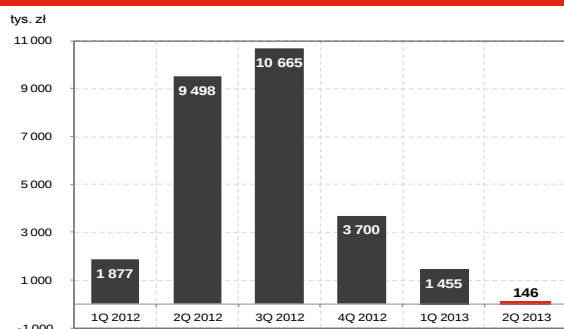
W pierwszym półroczu 2013 r. Grupa zawarła 410 umów sprzedaży po uwzględnieniu rezygnacji, nieważonych udziałem Polnord, oraz 12 umów rezerwacyjnych. W analogicznym okresie roku ubiegłego liczba zawartych umów sprzedaży po uwzględnieniu rezygnacji wyniosła 443 (uwzględniając sprzedaż na terenie Federacji Rosyjskiej). Szacowana wartość netto przychodów ze sprzedaży mieszkań sprzedanych w I półroczu 2013 r. (uwzględniając tylko umowy przedwstępne) wynosi 144.408 tys. zł.

W I półroczu 2013 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 1.601 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 76.903 tys. zł. W I półroczu 2012 r. wartości te wyniosły odpowiednio 11.375 tys. zł oraz 150.716 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 8.538 tys. zł, wypracowany został przede wszystkim na wynajmie powierzchni biurowych (w wysokości 4.177 tys. zł) oraz na wydanych Klientom 246 mieszkaniach wybudowanych w ramach jedenastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu (w wysokości 3.318 tys. zł).

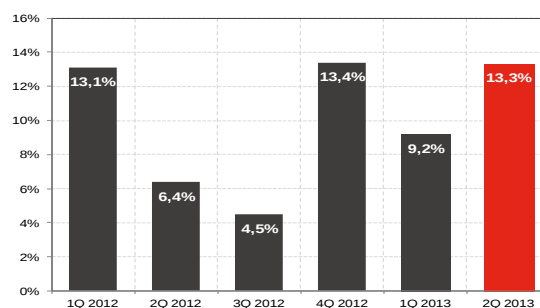
Poniżej wykresy pokazują dynamikę wybranych istotnych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 1. Wybrane dane finansowe i operacyjne

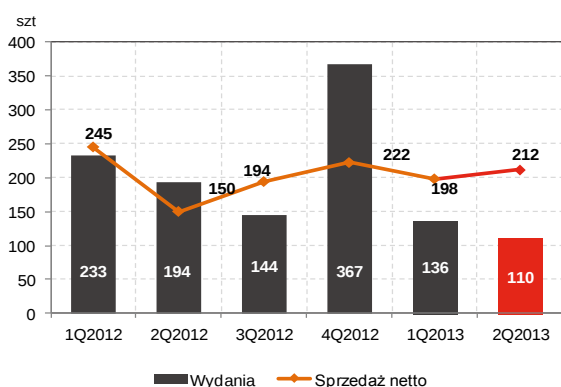
Zysk netto



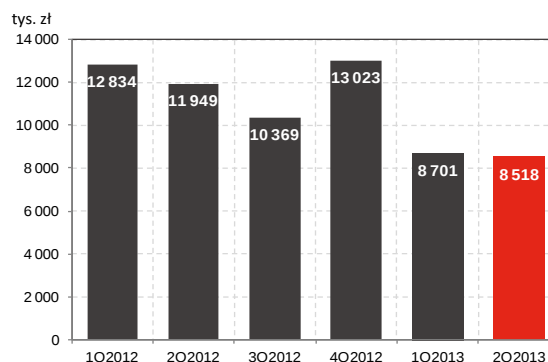
Rentowność brutto ze sprzedaży



Sprzedaż i wydania mieszkań



Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży



3. GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD SA

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Polnord SA.

Tabela 1. Podstawowe dane Spółki dominującej

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Ślaska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	51.266.054 PLN (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

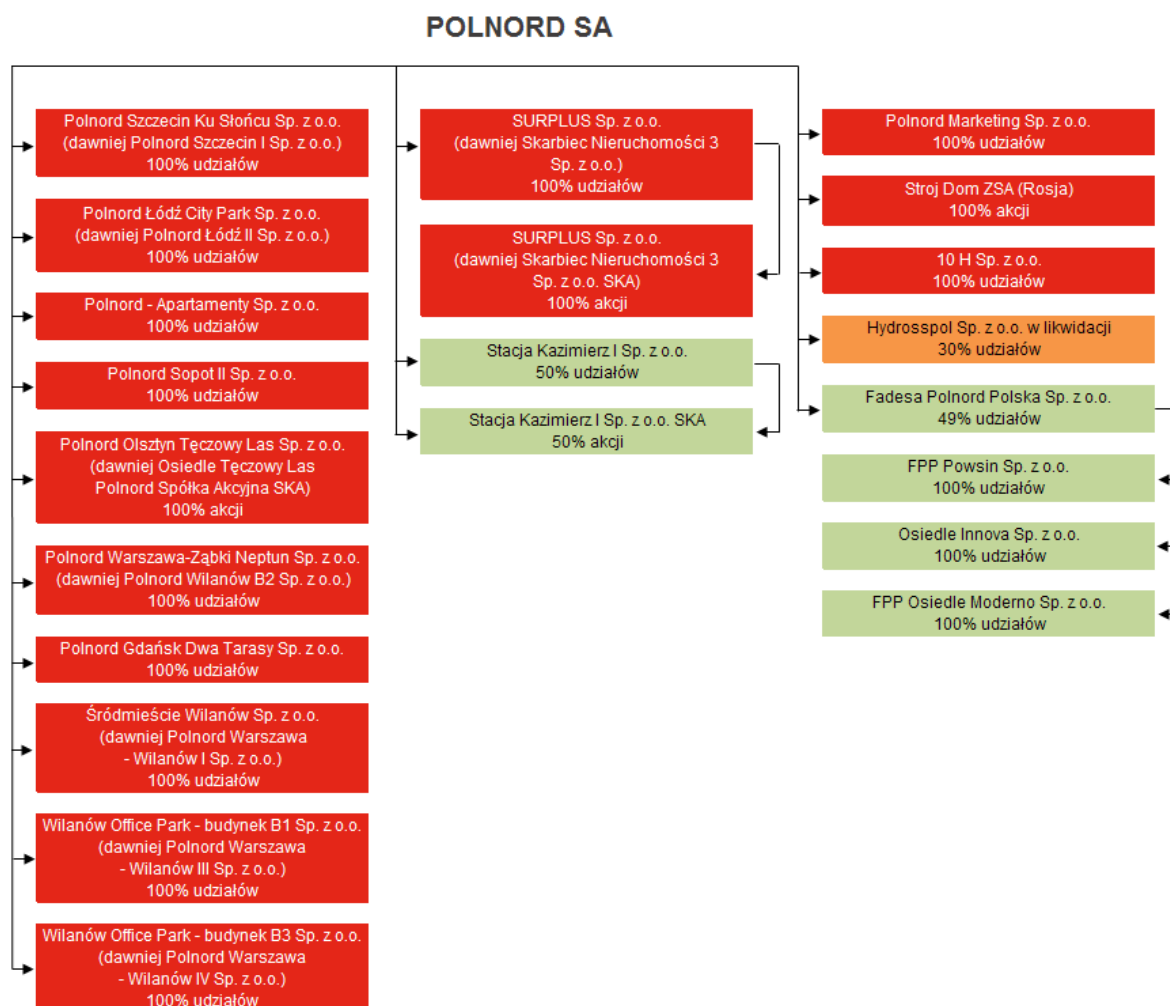
W ramach Grupy Kapitałowej, Polnord SA jest podmiotem dominującym dla spółek celowych, poprzez które prowadzi działalność deweloperską głównie w zakresie inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2013r. zostały przedstawione w Sprawozdaniu finansowym w tabeli 14 w rozdziale VI pkt. 2.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2013 r.

Schemat 1. Grupa Kapitałowa Polnord SA na dzień 30.06.2013



Ponadto, Polnord posiada 175.804.794 akcje w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA, uprawniające do 175.804.794 głosów, stanowiących 17,71% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA i 17,71% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki Korporacja Budowlana „Dom” SA.

Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

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

W I półroczu 2013 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych:

- W dniu 02.04.2013 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, połączenie Polnord („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami, w 100% zależnymi: Polnord - Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord - Łódź III Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz PD Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”). Połączenie spółek nastąpiło stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego

majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

- W dniu 03.04.2013 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego spółki Surplus Sp. z o.o. SKA z kwoty 15.000.000,- zł do kwoty 16.000.000,- zł tj. o kwotę 1.000.000,- zł, poprzez emisję 1.000 akcji o wartości nominalnej 1.000,- zł każda i wartości emisyjnej 100.000,- zł każda. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez Polnord SA w zamian za wkłady niepieniężne. Akcje, z których wykonywane są prawa przez akcjonariuszy to 6.001 szt. o łącznej wartości nominalnej 6.001.000,- zł. Pozostałe akcje to akcje własne Surplus Sp. z o.o. SKA skupione celem umorzenia.
- W dniu 18.04.2013 r. zawiązana została spółka Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł (100 udziałów po 50,- zł każdy). Wszystkie udziały objął Polnord. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.05.2013 r.
- W dniu 23.04.2013 r. zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł (100 udziałów po 50,- zł każdy). 50 udziałów o łącznej wartości 2.500,- zł objął Polnord SA, pozostałe 50 udziałów o łącznej wartości 2.500,- zł objął MS Waryński Development SA.
- W dniu 10.05.2013 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiana firmy spółki Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna na Osiedle Tęczowy Las Polnord Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna, jako że Polnord SA jako następcą prawny PD Development Sp. z o.o. stał się komplementariuszem w spółce. Następnie w dniu 03.06.2013 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego przekształcenie spółki Osiedle Tęczowy Las Polnord Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna w Polnord Olsztyn Tęczowy Las Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przekształcenie nastąpiło zgodnie z art. 556 pkt 2) i art. 563 Kodeksu spółek handlowych.
- W dniu 16.05.2013 r. została zawiązana spółka 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, o kapitale zakładowym 5.000 zł (100 udziałów po 50,- zł każdy). Wszystkie udziały objął Polnord. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.05.2013 r.
- W dniu 29.05.2013 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym 50.000 zł (100 akcji po 500 zł każda). 50 akcji imiennych serii B o łącznej wartości 25.000,- zł objął Polnord SA, pozostałe 50 akcji imiennych serii A o łącznej wartości 25.000,- zł objął MS Waryński Development SA.
- W dniu 24.06.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA w wykonaniu przedwstępnej umowy zbycia akcji w celu ich umorzenia z 18.09.2012r. zawarła umowę zbycia akcji w celu umorzenia z akcjonariuszem Polnord (następcą prawnym PD Development Sp. z o.o.), na podstawie której Surplus Sp. z o.o. SKA nabyła z dniem 25.06.2013r. po spełnieniu wymaganych przesłanek 4.951 akcji własnych serii B o numerach 10.018 – 14.968 o łącznej wartości nominalnej 4.951.000 zł. Surplus Sp. z o.o. SKA w myśl art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych nie wykonuje praw udziałowych z własnych akcji.

- W dniu 28.06.2013 r. Surplus Sp. z o.o. wstąpił w prawa i obowiązki Pompey Sp. z o.o. jako Komplementariusza spółki Pompey Sp. z o.o. Domitus SKA z siedzibą w Warszawie, który posiada wkład kapitałowy w tej spółce w wysokości 100 zł.

Po dniu bilansowym tj. po 30.06.2013 r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej:

- W dniu 08.07.2013 r. Polnord SA nabył 100 % akcji w spółce Pompey Sp. z o.o. Domitus SKA z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł.
- W dniu 08.07.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę w sprawie umorzenia 33 akcji własnych spółki imiennych serii A o łącznej wartości nominalnej 33.000 zł oraz 14.917 akcji własnych spółki imiennych serii B o łącznej wartości nominalnej 14.917.000 zł, stanowiących łącznie 14.950 akcji własnych spółki o łącznej wartości nominalnej 14.950.000 zł nabytych przez spółkę w celu umorzenia od Surplus Sp. z o.o. oraz Polnord SA. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Sp. z o.o. SKA w dniu 08.07.2013 r. podjęło ponadto uchwałę w sprawie obniżenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 16.000.000 zł do kwoty 1.050.000 zł. Obniżenie kapitału zakładowego nastąpi z zachowaniem procedury konwokacyjnej, o której mowa w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych.
- W dniu 22.07.2013 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Pompey Sp. z o.o. Domitus SKA na Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA, a także zmiana siedziby spółki z Warszawy na Gdynię.

4. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu
- Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu

Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji było skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych.

Rada Nadzorcza

Aktualny skład Rady Nadzorczej, który został wybrany przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2013 r. na trzyletnią wspólną kadencję, przedstawia się następująco:

- Ryszard Krauze - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Buzuk - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chudzik - Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Dukaczewski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Grelowski - Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Podgórski - Członek Rady Nadzorczej
- Przemysław Sęczkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Andre Spark - Członek Rady Nadzorczej
- Wiesław Walendziak - Członek Rady Nadzorczej

- Piotr Wawrzynowicz - Członek Rady Nadzorczej

W I półroczu 2013 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 19.03.2013 r. Pani Barbara Ratnicka-Kiczka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord z dniem 19.03.2013 r.
- w dniu 20.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord Pana Andrzeja Podgórskiego oraz Pana Piotra Chudzika.

Do dnia opublikowania niniejszego Raportu nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Zestawienie stanu posiadania akcji Polnord SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Polnord SA

Tabela 2. Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.08.2013 r.

Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Piotr Wesołowski	Prezes Zarządu	25 182
Tomasz Sznajder	Wiceprezes Zarządu	16 112
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7 115

5. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.06.2013 r. oraz na dzień 30.08.2013 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Tabela 3. Skład akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.06.2013 r. oraz na dzień 30.08.2013 r.

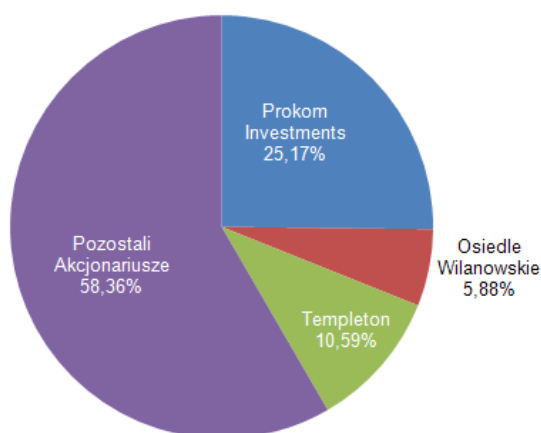
Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	% kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni	6 451 416	12 902 832	25,17%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	5,88%
Templeton Emerging Markets Investment Trust w Wielkiej Brytanii	2 715 806	5 431 612	10,59%
Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	29 914 626	58,36%
OGÓŁEM	25 633 027	51 266 054	100,00%

W okresie od dnia 01.01.2013 r. do dnia publikacji niniejszego Raportu, miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy:

- w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie, o przekroczeniu udziału 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii, w wyniku nabycia 1.591.049 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r. Przed nabyciem akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiadał mniej niż 5% udziału w Spółce. Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiada 2.715.806 akcji Spółki, co stanowi 10,59% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 2.715.806 głosów, stanowiących 10,59% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

- w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie o zejściu z progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez FTIF Templeton Eastern Europe Fund z siedzibą w Luksemburgu, w wyniku zbycia 1.830.188 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r. Przed zbyciem akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.830.188 akcji Spółki, co stanowiło 7,14% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.830.188 głosów, stanowiących 7,14% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund nie posiada akcji Spółki.

WYKRES 2. SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30.08.2013 R.



II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI

W omawianym okresie, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 76.903 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 91,1%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł, został zaprezentowany poniżej:

Tabela 4. Przychody Grupy Kapitałowej wg. źródeł

Źródło przychodów	I półrocze 2013 r.		I półrocze 2012 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych	70.047	91,1	133.877	88,8
Sprzedaż działek - grunty	0	0	8.100	5,4
Wynajem	5.612	7,3	5.495	3,6
Inne	1.244	1,6	3.244	2,2
Razem	76.903	100,0	150.716	100,0

2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w I półroczu 2013 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była głównie na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży prezentuje poniższa tabela:

Tabela 5. Podział terytorialny przychodów

Źródło przychodów	I półrocze 2013 r.		I półrocze 2012 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Polska	76.903	100	142.956	94,9
Rosja	0	0	7.760	5,1
Razem	76.903	100,0	150.716	100,0

3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1. Projekty znajdujące się w ofercie Grupy na dzień 30.06.2013 r.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie projektów znajdujących w ofercie na dzień 30.06.2013 r., w podziale na inwestycje oddane do użytkowania i w trakcie realizacji.

Tabela 6. Projekty znajdujące się w ofercie Grupy na dzień 30.06.2013 r.

	Łączny PUM (m ²)	Łączna liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Oferta na 30.06.2013 (szt.)	Spółka realizująca
Warszawa					
Projekty oddane do użytkowania					
Ostoja Wilanów II	20 549	225	2008/2009	1	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów III	19 601	231	IQ2009	3	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów IV	22 337	228	II/IIIQ2009	1	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów V	17 737	191	IQ2010	7	Fadesa Polnord
Ostoja Wilanów VI	18 026	271	IIIQ2011	9	Fadesa Polnord
Projekty w realizacji					
Ostoja Wilanów VII	19 430	324	IIQ2014*	177	Fadesa Polnord
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9 059	170	IIIQ2013*	37	Śródmieście Wilanów
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 565	162	IIIQ2014*	57	Śródmieście Wilanów
Trójmiasto					
Projekty oddane do użytkowania					
Ostoja Myśliwska I	6 390	118	IVQ2011	12	Polnord Apartamenty
Ostoja Myśliwska II	7 316	124	IVQ2012	27	Polnord Apartamenty
2 Potoki I	7 475	162	IVQ2012	24	Polnord Apartamenty
Sopotka Rezydencja	9 672	162	IQ2012	34	Polnord Sopot II
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	4 468	96	IVQ2012	83	Polnord Apartamenty
Osiedle Guderskiego II (bud. 4-5)	2 752	60	IIQ2013	60	Polnord Apartamenty
Projekty w realizacji					
2 Potoki II	7 092	162	IIIQ2013*	138	Polnord Apartamenty
Olsztyn					
Projekty oddane do użytkowania					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ2012	6	Polnord Olsztyn Tęczowy Las
Projekty w realizacji					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 838	103	IIIQ2013*	64	Polnord Olsztyn Tęczowy Las
Szczecin					
Projekty oddane do użytkowania					
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ2011	48	Polnord Szczecin Ku Słońcu
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 621	157	IVQ2012	59	Polnord Szczecin Ku Słońcu
Projekty w realizacji					
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 575	158	IVQ2013*	158	Polnord Szczecin Ku Słońcu
Łódź					
Projekty oddane do użytkowania					
City Park I	4 306	60	IVQ 2009	2	Polnord Łódź City Park
City Park II	5 832	87	IQ2011	7	Polnord Łódź City Park
City Park III	4 695	88	IQ2012	5	Polnord Łódź City Park
Wrocław					
Projekty w realizacji					
Osiedle Innova IV	4 468	92	IIHQ2013*	22	Osiedle Innova
Osiedle Innova V	4 468	92	IIHQ2013*	29	Osiedle Innova
Osiedle Innova VI	3 194	56	IIIQ2014*	51	Osiedle Innova
Osiedle Innova VII	4 693	56	IIIQ2014*	56	Osiedle Innova
Łącznie – oddane do użytkowania	175 569	2 573		388	
Łącznie – w realizacji	76 382	1 375		789	
ŁĄCZNIE	251 951	3 948		1 177	

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane nieważone udziałem Polnord

3.2. Projekty rozpoczęte

W I półroczu 2013 roku wprowadzono do sprzedaży dwa etapy projektu pod nazwą Osiedle Guderskiego. Inwestycja zlokalizowana jest w południowej dzielnicy Gdańska przy ulicy Konrada Guderskiego. Przedmiotem inwestycji jest osiedle mieszkaniowe, którego realizację podzielono na trzy etapy, z czego etapy I i II zostały zrealizowane. Etap I składa się z 3 budynków (2 budynki po 36 mieszkań każdy, 1 budynek 24 mieszkania). Etap II składa się z 2 budynków liczących łącznie 60 mieszkań. Budowa etapu I została zakończona w grudniu 2012 roku, a etapu II w maju 2013 r.

Po dniu bilansowym Spółka wprowadziła do sprzedaży dwa nowe projekty – Dwa Tarasy w Gdańsku oraz Neptun w Żąbkach - oraz trzeci etap warszawskiej inwestycji Śródmieście Wilanów – budynek D. Tym samym Spółka rozszerzyła ofertę o 460 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 22.835 m².

- Inwestycja Dwa Tarasy zlokalizowana jest w dzielnicy Ujeścisko przy ul. Przemyskiej na nieruchomości o powierzchni 14.733 m². Docelowo powstanie tu 334 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 15.739 m². W ramach rozpoczynającego się pierwszego etapu inwestycji powstaną 162 mieszkania o powierzchni 7.336 m². Planowane zakończenie pierwszego etapu to III kwartał 2014 r.
- Budynek D na inwestycji Śródmieście Wilanów zlokalizowany jest w Warszawie, w Miasteczku Wilanów. W czteropiętrowym budynku wielorodzinnym powstanie 179 lokali mieszkalnych oraz 10 użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 9.500 m². Planowane zakończenie projektu to II kwartał 2015r.
- W Żąbkach pod Warszawą powstanie osiedle Neptun. Na 3-hektarowej działce przy ul. Powstańców w trzech etapach powstanie ok. 600 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 30.000 m². W ramach etapu IA powstaną trzy kameralne 5-kondygnacyjne budynki, liczące w sumie 109 lokali o powierzchni 6.204 m². Planowane zakończenie realizacji etapu IA przypada na III kwartał 2015 r.

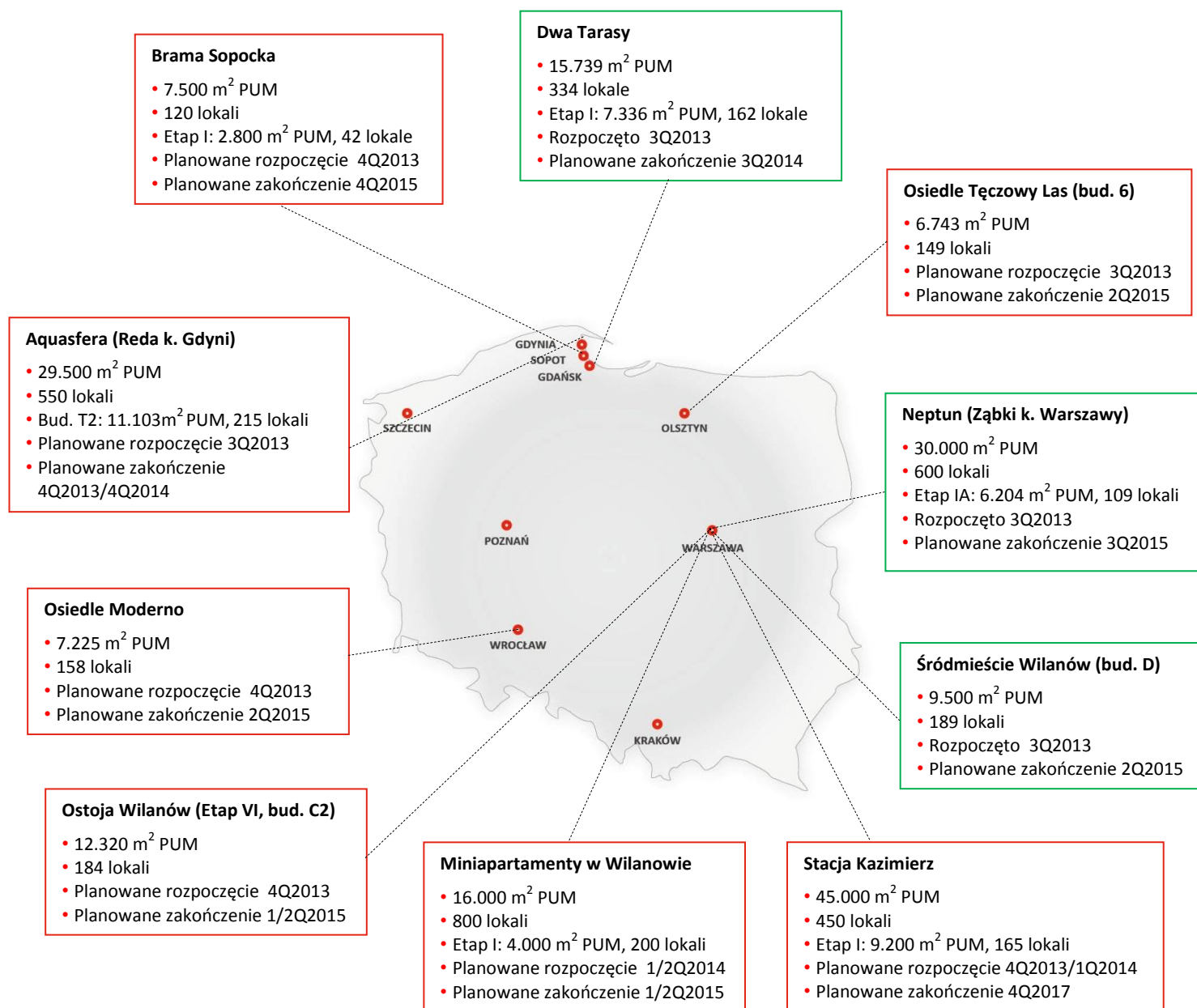
Dnia 03.07.2013 r. Polnord zawarł z Grupą Inwestycyjną Semeko porozumienie na realizację wspólnego przedsięwzięcia Aquasfera, zlokalizowanego w Redzie. W ramach projektu powstanie blisko 30.000 m² powierzchni użytkowej o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Inwestycja będzie docelowo składała się z czterech budynków, z czego jeden został oddany do użytkowania w 2010 r. Wspólnie z firmą Semeko, Polnord będzie kontynuował realizację kolejnych etapów. Do końca roku zostanie oddany do użytkowania budynek T2 - drugi z czterech planowanych budynków. Szczegóły współpracy z Semeko zostały szerzej opisane w rozdziale IV pkt. 8 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

3.3. Projekty do uruchomienia

Polnord koncentruje się na rozszerzaniu działalności operacyjnej i poszukiwaniu atrakcyjnych możliwości inwestycyjnych. Jest to jeden z filarów, na których oparta jest strategia Spółki. Uruchomienie nowych projektów oraz kolejnych etapów cieszących się zainteresowaniem nabywców inwestycji jest istotnym krokiem zmierzającym ku realizacji celu strategicznego zakładającego zwiększenie wolumenu sprzedawanych mieszkań do 1.500 lokali w skali roku. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał rozszerzenia oferty o ok. 179 tys. m² powierzchni użytkowej.

Do końca 2013 r. Grupa Polnord planuje uruchomienie sześciu projektów, z których 2 stanowią kolejne etapy już istniejących inwestycji w Warszawie oraz Olsztynie. Pozostałe cztery to inwestycje rozpoczynane, samodzielnie lub z partnerami, w nowych, atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Gdyni, Redzie i Wrocławiu. W ramach uruchamianych etapów opisanych inwestycji Polnord rozszerzy ofertę o ok. 900 mieszkań.

Rozpoczęcie poszczególnych projektów może zostać przesunięte (przyspieszone lub opóźnione) w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej w momencie podejmowania decyzji. Możliwe jest również rozpoczęcie realizacji innych projektów deweloperskich.



W I półroczu 2014 r. planowane jest rozpoczęcie projektu Miniapartamentów w Warszawie, w dzielnicy Wilanów. W ramach inwestycji powstanie ok. 800 lokali o powierzchni ok. 20m² każdy o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m². Będą to lokale usługowe o funkcjach mieszkalnych z przeznaczeniem głównie na wynajem. Przewidywany termin uzyskania pozwolenia na budowę to I kwartał 2014 r., realizacja pierwszego etapu (4 tys. m² PUM, ok. 200 lokali) rozpocznie się w I półroczu przyszłego roku.

Wszystkie powyższe projekty będą charakteryzowały się atrakcyjną rentownością w przedziale 20-30%. Ponadto przeważająca większość będzie realizowana na gruntach, których właścicielem jest Grupa. Dzięki realizacji i sprzedaży projektów, w których Polnord posiada 100% udziałów, Grupa spodziewa się uzyskania łącznej marży bezpośredniej na poziomie ok. 110,0 mln zł oraz wpływów operacyjnych netto w wysokości ok. 216,5 mln zł (szczegóły - tabela nr 7). Przedstawione wartości nie uwzględniają dodatkowych zysków i wpływów operacyjnych netto z projektów, które Polnord będzie realizował w formie wspólnych przedsięwzięć z partnerami (projekty Aquasfera, Stacja Kazimierz) oraz z projektów realizowanych przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. i jej spółki zależne.

Tabela 7. Projekty planowane do realizacji przez Spółki w 100% zależne od Polnord SA

Lokalizacja	Nazwa inwestycji	PU* całkowity	Szacunkowa liczba mieszkań	Planowana cena sprzedaży brutto zł/m2 PU	Koszty bezpośrednie bez kosztów finansowych na m2 PU**	Marża bezpośrednia na sprzedaży %	Marża bezpośrednia na sprzedaży zł/PU	Koszt bezpośredni przypisany do gruntu [mln zł] ***	Marża bezpośrednia razem [mln zł]	Planowane wpływy operacyjne netto [mln zł] ****
Warszawa Wilanów	Śródmieście Wilanowa bud.D	9 500	189	6 700	4 895	21%	1 309	16,2	12,4	28,6
Warszawa Wilanów	Miniapartamenty	16 000	800	10 500	6 662	22%	1 874	53,0	30,0	83,0
Warszawa Żąbki	Neptun	30 000	600	5 300	3 830	22%	1 077	18,3	32,3	50,6
Gdynia	Brama Sopocka	7 500	120	6 000	4 250	24%	1 306	9,4	9,8	19,2
Gdańsk	Dwa Tarasy	15 739	334	5 150	3 515	26%	1 254	7,9	19,7	27,6
Olsztyn	OTL etap II bud 6	6 743	149	4 325	3 150	21%	855	1,8	5,8	7,6
RAZEM		85 482	2 192					106,5	110,0	216,5

* PU - powierzchnia użytkowa

** koszty bezpośrednie zawierają koszty gruntu, projektu oraz wykonawstwa

*** na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy Kapitałowej, realizacja inwestycji umożliwi zwrot poniesionych nakładów

**** wpływy netto liczone jako wpływy z umów ze sprzedaży pomniejszone o koszty bezpośrednie i powiększone o wartość gruntu

Powyższe dane prezentują szacunki według najlepszej wiedzy Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

3.4. Zakupy gruntów

W marcu 2013 r. spółka Polnord Warszawa – Ząbki Neptun podpisała umowę przenoszącą własność działki w Ząbkach koło Warszawy o powierzchni 22,6 tys. m². Jest to działka sąsiadująca z działką zakupioną jeszcze w 2012 r. Teren ten przeznaczony będzie pod osiedle mieszkaniowe pod nazwą Neptun.

W maju 2013 r. Spółka zakupiła działkę w Juracie o powierzchni 2,8 tys. m². Miejskowy plan zagospodarowanie przestrzennego przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną.

W czerwcu 2013 r. Polnord zawarł umowy, na podstawie których nabędzie prawa i roszczenia wynikające z dekretu z dnia 26.10.1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. „dekret Bieruta”) w odniesieniu do nieruchomości położonych głównie w dzielnicach Śródmieście i Mokotów. W zasadniczej większości spraw wydano ostateczne decyzje o stwierdzeniu nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy odmawiającego przyznania prawa własności czasowej gruntu i tym samym przesądzonej zasadność tych roszczeń. Postępowania administracyjne dotyczące przyznania prawa użytkowania wieczystego tych gruntów, docelowo dla Polnord, znajdują się w końcowej fazie. Dzięki zawartym umowom Polnord spodziewa się w perspektywie najbliższych 2 lat pozyskania atrakcyjnych inwestycyjnie gruntów pod przyszłe inwestycje lub uzyskania odpowiedniego odszkodowania finansowego.

4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W tabeli 8 przedstawione zostały projekty deweloperskie, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. Tabela zawiera również informacje dotyczące wielkości przychodów, zysku oraz marż osiągniętych na poszczególnych projektach.

W okresie od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. Grupa wydała Klientom w Polsce 246 lokali, z czego 110 wydać miało miejsce w II kwartale br.

Tabela 8. Wynik w podziale na projekty za okres 01.01.2013-30.06.2013 r.

Projekt	Lokale przekazane klientom		Lokale sprzedane do wydania	Przychody		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Liczba lokali	w tysiącach zł	%	w tysiącach zł	%
Warszawa							
Ostoja Wilanów III	15	1 558	4	8 679	10%	977	11%
Ostoja Wilanów IV	5	503	-	2 711	3%	38	1%
Ostoja Wilanów V	18	1 940	9	10 299	12%	174	2%
Ostoja Wilanów VI	1	144	1	1 357	2%	463	34%
Królewskie Przedmieście	5	596	-	3 338	4%	143	4%
Dobry Dom	4	352	1	2 070	2%	315	15%
Trójmiasto							
Ostoja Myśliwska II	30	1 839	8	8 491	10%	1 863	22%
2 Potoki I	18	977	7	3 951	5%	975	25%
Sopocka Rezydencja	28	1 539	10	13 409	16%	-4 277	-32%
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	6	278	7	1 027	1%	49	5%
Olsztyn							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	8	320	4	1 383	2%	462	33%
Szczecin							
Ku Słońcu I	8	499	4	2 461	3%	193	8%
Ku Słońcu II (bud. 2)	67	3 326	19	15 461	19%	1 683	11%

Projekt	Lokale przekazane klientom		Lokale sprzedane do wydania	Przychody		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Liczba lokali	w tysiącach zł	%	w tysiącach zł	%
Łódź							
City Park II	6	443	4	1 692	2%	-84	-5%
City Park III	15	954	4	3 755	5%	-418	-11%
Wrocław							
Osiedle Innova I	1	49	-	262	0%	98	37%
Osiedle Innova II	1	75	-	395	1%	146	37%
Osiedle Innova III	10	470	3	2 693	3%	1 264	47%
łącznie	246	15 863	85	83 434	100%	4 049	5%

Dane nieważone udziałem Polnord

Informacja o liczbie sprzedanych lokali

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 30.06.2013 roku. W I półroczu 2013 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały 410 lokali po uwzględnieniu anulacji.

Tabela 9. Sprzedaż i oferta

Projekt	Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)				Oferta na 30.06.2013
	do 31.12.2012	w I kwartale 2013	w II kwartale 2013	w I półroczu 2013	
Warszawa					
Ostoja Wilanów II	224	-	-	-	1
Ostoja Wilanów III	214	9	5	14	3
Ostoja Wilanów IV	223	3	1	4	1
Ostoja Wilanów V	160	13	11	24	7
Ostoja Wilanów VI	261	-	1	1	9
Ostoja Wilanów VII	92	20	35	55	177
Królewskie Przedmieście	442	-	1	1	-
Dobry Dom	152	2	1	3	-
Śródmieście Wilanów (bud. A)	103	19	11	30	37
Śródmieście Wilanów (bud. C)	60	25	20	45	57
Trójmiasto					
Ostoja Myśliwska I	105	-	1	1	12
Ostoja Myśliwska II	73	16	8	24	27
2 Potoki I	126	6	6	12	24
2 Potoki II	13	1	10	11	138
Sopocka Rezydencja	103	7	18	25	34
Osiedle Guderskiego I (bud. 1-3)	-	8	5	13	83
Osiedle Guderskiego II (bud 4-5)	-	-	-	-	60
Olsztyn					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	80	-	5	5	6
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	26	4	9	13	64
Szczecin					
Ku Słońcu I	170	2	2	4	48
Ku Słońcu II (bud. 2)	50	24	24	48	59
Ku Słońcu II (bud. 1)	-	-	-	-	158

Projekt	Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)				Oferta na 30.06.2013
	do 31.12.2012	w I kwartale 2013	w II kwartale 2013	w I półroczu 2013	
Łódź					
City Park I	58	-	-	-	2
City Park II	73	3	4	7	7
City Park III	67	11	5	16	5
Wrocław					
Osiedle Innova III	88	4	4	8	-
Osiedle Innova IV	42	15	13	28	22
Osiedle Innova V	50	6	7	13	29
Osiedle Innova VI	-	-	5	5	51
Osiedle Innova VII	-	-	-	-	56
Łącznie	3 055	198	212	410	1 177

Dane nieważone udziałem Polnord

5. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Z uwagi na rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18, Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali dopiero po wydaniu tych lokali klientom, co zawsze następuje po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania, tj. po zakończeniu budowy. 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. w istotnej części dotyczącej przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych mogą podlegać wahaniom z kwartału na kwartał. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

6. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W pierwszym półroczu 2013 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Polnord planuje przeprowadzenie emisji akcji serii R z zachowaniem prawa poboru, zgodnie z podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 23.08.2013 r. uchwałą w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 47/2013 z dnia 23.08.2013 r.

Emisje obligacji

W pierwszym półroczu 2013 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 116,5 mln zł, z tego:

- w dniu 16.01.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 19 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 16.01.2016 r. Agentem Emisji był DM Banku BPS SA;
- w dniu 18.01.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 18.01.2016 r. Agentem Emisji był DM Banku BPS SA;

- w dniu 22.01.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2016 r. Agentem Emisji był DM Banku BPS SA. Obligacje zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem 06.03.2013 r.;
- w dniu 30.04.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 20.11.2013 r. Agentem Emisji był BRE Bank SA.;
- w dniu 13.05.2013 r. wyemitowane zostały obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 46 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 13.05.2016 r. Agentem Emisji był SGB Bank SA.

Wykup obligacji

W pierwszym półroczu 2013 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 105,5 mln zł, z tego:

- w dniu 16.01.2013 r., przed terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 19 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r. Agentem Emisji był DM Banku BPS SA;
- w dniu 18.01.2013 r., przed terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 20 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r. Agentem Emisji był DM Banku BPS SA;
- w dniu 22.01.2013 r., zgodnie z terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 26,5 mln zł. Agentem Emisji był DM Banku BPS SA;
- w dniu 30.04.2013 r. zgodnie z terminem, wykupiła obligacje o wartości nominalnej 40 mln zł. Agentem Emisji był BRE Bank SA.

7. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Stan zobowiązań Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2013 r. został przedstawiony w tabelach 10 i 11.

Tabela 10. Zadłużenie Polnord SA z tytułu obligacji

Data emisji	Oferujący	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2013 r. [mln zł]	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)					Termin wykupu
				3Q13	4Q13	2014	2015	2016	
03.12.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	20,4		20,4				03.12.2013
26.01.2011	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0		10,0				03.12.2013
29.03.2012	DM IDM	Obligacje na okaziciela	18,5			18,5			31.03.2014
28.06.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	30,0				30,0		26.06.2015
12.07.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0				10,0		26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	60,0					60,0	20.08.2016
05.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0				10,0		26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	8,5					8,5	21.09.2016
26.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0				40,0		28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	24,0				24,0		24.10.2015
16.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	19,0					19,0	16.01.2016
18.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	20,0					20,0	18.01.2016
22.01.2013	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	26,5					26,5	22.01.2016
30.04.2013	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	5,0		5,0				20.11.2013
13.05.2013	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	46,0					46,0	13.05.2016
			347,9	0,0	35,4	18,5	114,0	180,0	

Tabela 11. Zestawienie kredytów Grupy Kapitałowej Polnord SA [w mln zł]

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.06.2013 r. bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)					Ostateczny termin spłaty
					3Q13	4Q13	1Q14	2Q14	po 2Q2014	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	24,1				24,1		27.06.2014
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0	21,9					21,9	31.05.2014
			34,0	34,0					34,0	
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.)	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	16,3	16,3					16,3	31.01.2015
		realizacyjny (bud. C)	26,0	3,5					3,5	30.09.2015
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.)	PKO BP SA	refinansowy	65,0	65,0	0,2	0,1	0,2	0,2	64,2	31.12.2030
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.)	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	37,8	37,8	0,6	0,4	0,5	0,5	35,8	30.04.2025
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Alior Bank SA	realizacyjny	18,0	2,1		2,1				30.09.2014
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	19,4	19,4		2,1	1,5	1,5	14,3	31.12.2016
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Szczecin I Sp. z o.o.)	PKO BP SA	realizacyjny	33,7	33,7	0,7	2,6	10,3	8,1	12,0	30.11.2014
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.)	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	16,2	16,2					16,2	31.12.2019
		realizacyjny	118,2	38,6					38,6	30.06.2015
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	PEKAO SA	inwestycyjny (grunt)	11,0	11,0			11,0			31.01.2014
		VAT	35,0	0,0						30.06.2015
Osiedle Innova Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	48,9	4,6					4,6	31.12.2014
		VAT	5,0	0,0						30.06.2015
			Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:	328,2	1,5	7,4	23,5	34,4	261,4	
			Zadłużenie ważone udziałem Polnord:	300,5	1,5	7,4	17,9	34,4	239,3	

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 30.06.2013 r. z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważne udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 300,5 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 648,4 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 52 mln zł) osiągnęło poziom 596,4 mln zł.

Zadłużenie brutto Grupy na ostatni dzień poprzedniego kwartału (tj. 31.03.2013 r.) z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważne udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 324,9 mln zł, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 661,8 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 67,4 mln zł) osiągnęło poziom 594,4 mln zł.

Powyższe poziomy zadłużenia są poziomami, które uwzględniają zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji, lecz nie zawierają zadłużenia z tytułu pożyczek uzyskanych przez spółkę Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. od hiszpańskiego udziałowca.

Na dzień 30.06.2013 r. zadłużenie brutto zmniejszyło 13,4 mln zł zaś zadłużenie netto pozostało na zasadniczo niezmienionym poziomie w stosunku do stanu na dzień 31.03.2013 r.

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania, spółki z Grupy spłaciły, z zadłużenia na dzień 30.06.2013 r., łącznie 13,1 mln zł, z tego: Polnord Apartamenty Sp. z o.o. - 2,1 mln zł kredytu realizacyjnego, Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. - 3,5 mln zł kredytu realizacyjnego, Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o. - 0,9 mln zł kredytu refinansowego, Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o. - 1,7 mln zł kredytu realizacyjnego, Polnord Sopot II Sp. z o.o. - 3,0 mln zł kredytu inwestycyjnego oraz Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. - 1,9 mln zł kredytu realizacyjnego.

W I półroczu 2013 r. spółki z Grupy zawarły następujące nowe umowy kredytowe oraz aneksy do istniejących umów:

- Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.) w dniu 14.01.2013 r. zawarł umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK SA. Na podstawie podpisanej umowy bank udzielił spółce kredytu inwestycyjnego do kwoty 26 mln zł, z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów realizacji budynku C w projekcie Śródmieście Wilanów. W dniu 26.08.2013 r. na wniosek spółki rozwiązana została przedmiotowa umowa kredytowa.
- W dniu 28.02.2013 r. spółka Polnord Sopot II Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy kredytowej z dnia 08.09.2008 r. z PKO BP SA, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Sopocie, wydłużający okresu kredytowania. Przedmiotowym aneksem zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, a ostateczny termin spłaty został ustalony na dzień 31.12.2016 r.
- W dniu 27.03.2013 r. spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Alior Bank SA na realizację projektu deweloperskiego „2 Potoki etap II” w Gdańsku. Na podstawie umowy bank udzielił spółce kredytu do kwoty 17.978 tys. zł, z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30.09.2014 r.
- W dniu 13.06.2013 r. spółka Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. (dawniej Polnord Łódź II Sp. z o.o.) całkowicie spłaciła kredyt realizacyjny na projekt deweloperski w Łodzi pod nazwą „City Park” udzielony spółce na podstawie umowy kredytowej z dnia 30.07.2007 r. z późniejszymi zmianami.

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOMENTARZ

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Przychody ze sprzedaży	76 903	150 716
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	70 047	141 977
<i>od jednostek powiązanych</i>		
Przychody ze sprzedaży usług	1 244	3 244
<i>od jednostek powiązanych</i>	3	178
Przychody z wynajmu	5 612	5 495
<i>od jednostek powiązanych</i>	1	7
Koszt własny sprzedaży	(68 365)	(123 657)
Odpis aktualizujący zapasy		(11 830)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 538	15 229
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	34 367	227
Koszty sprzedaży	(4 027)	(5 282)
Koszty ogólnego zarządu	(13 192)	(19 501)
Pozostałe przychody operacyjne	1 151	85 487
Pozostałe koszty operacyjne	(7 878)	(8 227)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	18 959	67 933
Przychody finansowe	6 524	6 023
Koszty finansowe	(21 463)	(52 324)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej		(122)
Odpis z tytułu utraty wartości firmy		
Zysk (strata) brutto	4 020	21 510
Podatek dochodowy	(2 562)	(9 894)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 458	11 616
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	143	(241)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	1 601	11 375
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1 601	11 375
Akcjonariuszom mniejszościowym		

W pierwszym półroczu 2013 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 1.601 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 76.903 tys. zł. W pierwszej połowie 2012 r. wartości te wyniosły odpowiednio 11.375 tys. zł oraz 150.716 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 8.538 tys. zł, wypracowany został przede wszystkim na wynajmie powierzchni biurowych (w wysokości 4.177 tys. zł) oraz wydanych Klientom 246 mieszkaniach wybudowanych w ramach jedenastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie, Szczecinie, Łodzi i Wrocławiu. W pierwszej połowie 2012 roku Grupa Polnord wydała

Klientom 427 mieszkania. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 11,1%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 10,1%.

Z uwagi na istotne zaawansowanie procesu komercjalizacji budynku biurowego B3 wybudowanego w ramach projektu Wilanów Office Park (ok. 90% powierzchni) oddanego do użytkowania w III kwartale 2012 r., spółka Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o. o. dokonała ponownej wyceny nieruchomości metodą dochodową. Wynik tej wyceny (w wartości 23.142 tys. zł) znalazł odzwierciedlenie w pozycji aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo, Grupa Kapitałowa dokonała aktualizacji wyceny posiadanych działek w Sopocie, w związku z przystąpieniem miasta do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według wyceny niezależnego rzeczoznawcy wartość działek wzrosła o 12.370 tys. zł. Jednocześnie wpływ na tę pozycję rachunku wyników ma dokonana korekta zmniejszająca wartość godziwą innych nieruchomości (szczegóły dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zawarte zostały w rozdziale III pkt. 2.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu).

Efektem rozpoczętych w 2012 roku działań restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży do poziomu 17.219 tys. zł (8.518 tys. zł za 2Q2013), co jest najniższym poziomem od lat. Dla porównania – koszty ogólnego zarządu i sprzedaży w analogicznym okresie 2012 roku wyniosły 24.786 tys. zł, czyli koszty spadły o 31 %.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych spadła istotnie w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Spowodowane jest to faktem, iż w I półroczu 2012 r. Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań w wysokości 83.335 tys. zł (szczegóły w Sprawozdaniu z działalności zarządu za I półrocze 2012 r.). Pozostałe przychody operacyjne w wysokości 1.151 tys. zł rozpoznane w wyniku I półrocza 2013 r. dotyczyły głównie porozumień z kontrahentami. Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 7.878 tys. zł to przede wszystkim opłaty związane z umową najmu powierzchni biurowych nie związaną z podstawową działalnością operacyjną (w wysokości 3.766 tys. zł), natomiast 3.079 tys. zł dotyczyło kosztów o charakterze jednorazowym związanych z procesem uzyskiwania odszkodowań. Zgodnie z polityką rachunkowości stosowaną w Grupie przychody z odszkodowań pokazywane są w pozycji pozostałe przychody operacyjne, stąd by zachować współmierność przychodów i kosztów, koszty związane z procesem odszkodowawczym prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Na przychody finansowe w kwocie 6.524 tys. zł składały się głównie przychody z odsetek od lokat w wysokości 3.020 tys. zł oraz dodatnie różnice kursowe w kwocie 1.822 tys. zł. Koszty finansowe wyniosły 21.463 tys. zł, w szczególności były to odsetki w kwocie 18.429 tys. zł. Pozostałe koszty dotyczyły głównie ujemnych różnic kursowych (1.514 tys. zł) oraz prowizji bankowych (523 tys. zł). Odsetki zapłacone w I półroczu 2013 r. wyniosły 26.221 tys. zł i były o 2.946 tys. zł niższe w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zadłużenie netto wzrosło o 4.484 tys. zł w porównaniu do końca roku 2012. Spowodowane było to głównie wydatkami na zakup gruntów pod nowe inwestycje, które w pierwszym półroczu wyniosły 20.222 tys. zł.

Realizacja nowych projektów oraz kontynuacja już istniejących 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.

Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2013 rok nie była publikowana.

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - KOMENTARZ

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 330 942	1 243 044
Rzeczowe aktywa trwałe	13 733	14 223
Nieruchomości inwestycyjne	990 693	947 668
Wartości niematerialne	777	898
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	3	
Aktywa finansowe	28 278	19 425
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 424	45 353
Należności długoterminowe	127 552	92 995
Wartość firmy	122 482	122 482
Aktywa obrotowe	949 184	1 014 472
Zapasy	667 062	661 356
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	138 833	185 832
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	59 709	77 290
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	19 129	12 887
Należności z tytułu podatku dochodowego	884	1 255
Rozliczenia międzyokresowe	11 576	5 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 991	69 997
SUMA AKTYWÓW	2 280 126	2 257 516

Aktywa trwałe

Najistotniejszą pozycją aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne. Wzrost ich wartości wynosi 43.025 tys. zł i jest związany głównie z aktualizacją wyceny budynku biurowego B3 zlokalizowanego w Wilanów Office Park oraz nieruchomości w Sopocie (opisanych w komentarzu do wyniku). Dodatkowo Grupa Kapitałowa zakupiła działkę inwestycyjną w Juracie, prezentowaną w tej pozycji bilansowej.

Aktywa finansowe wzrosły o 8.853 tys. zł, jako następstwo udzielonych poza Grupę pożyczek.

Wzrost należności długoterminowych wynika głównie z faktu zawarcia umów, na podstawie których Polnord SA stał się stroną umowy przedwstępnej dotyczącej zakupu praw i roszczeń w odniesieniu do nieruchomości położonej w Warszawie szerzej opisanych w rozdziale II pkt 3.3.

Aktywa obrotowe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 30.06.2013 r. wyniosły 138.833 tys. zł i były o 46.999 tys. zł niższe od stanu na 31.12.2012 r.

Na powyższą pozycję składają się należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych w kwocie 50.825 tys. zł, których wartość zmniejszyła się o 28.813 tys. zł w porównaniu z końcem roku 2012. Najistotniejszą pozycją jest wierzytelność z tytułu umowy przedwstępnej dotyczącej zakupu praw i roszczeń, których realizacja spodziewana jest w ciągu 12 miesięcy.

Wartość pozostałych należności na koniec I półrocza 2013 wyniosła 76.865 tys. zł i była o 8.416 tys. zł niższa niż stan na koniec 2012 r. Główne pozycje to należności z tytułu odszkodowań za drogi o wartości 39.900 tys. zł oraz roszczenia wobec MPWiK w wysokości 13.900 tys. zł. Wartość tych pozycji nie uległa zmianie w porównaniu do końca roku 2012 r.

Spadek wartości innych krótkoterminowych aktywów finansowych wynika z faktu wykupu obligacji przez emitenta, które były w posiadaniu Polnord.

Spadek wartości środków pieniężnych powiązany jest z faktem obniżenia zadłużenia brutto o 13.522 tys. zł oraz z zakupem nowych gruntów, które w pierwszym półroczu wyniosły 20.222 tys. zł.

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 329 442	1 327 558
Kapitał podstawowy	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 028 116	1 028 116
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(12)	(295)
Pozostałe kapitały rezerwowe	280 849	228 799
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(30 777)	19 672
Kapitał własny ogółem	1 329 442	1 327 558
Zobowiązania długoterminowe	556 762	532 034
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	485 954	464 846
Rezerwy	200	196
Pozostałe zobowiązania	4 618	3 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 853	61 957
Rozliczenia międzyokresowe	1 137	1 287
Zobowiązania krótkoterminowe	393 922	397 924
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 384	34 178
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	94 029	45 419
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		788
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	112 402	194 854
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	1 477	1 624
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 066	1
Rozliczenia międzyokresowe	4 351	3 502
Otrzymane zaliczki	79 674	53 397
Rezerwy	64 539	64 161
Zobowiązania razem	950 684	929 958
SUMA PASYWÓW	2 280 126	2 257 516

Kapitał własny

Kapitał własny wzrósł o 1.884 tys. zł jako następstwo wypracowanego w pierwszym półroczu 2013 r. zysku netto w wysokości 1.601 tys. zł oraz dodatnich różnic z przeliczenia jednostki zagranicznej w wysokości 283 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe

Wzrost zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wynika z faktu rolowania długu, czyli przesunięcia części zobowiązań finansowych Polnord SA z tytułu dłużnych papierów wartościowych ze zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych. Szczegóły emisji i wykupu obligacji, które miały miejsce w I półroczu 2013 r. zostały szczegółowo opisane w rozdziale II pkt. 6 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Zobowiązania krótkoterminowe

Wartość pozycji: bieżąca część długoterminowych kredytów i pożyczek oraz inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki rozpatrywanych łącznie spadła o 33.842 tys. zł. Jest to następstwem opisanego powyżej rolowania zadłużenia oraz obniżenia całkowitego poziomu zadłużenia Grupy Kapitałowej brutto o 13.522 tys. zł.

Z uwagi na fakt, iż cztery projekty (Śródmieście Wilanów bud. A, 2 Potoki etap II, Osiedle Tęczowy Las bud. 5 oraz Osiedle Innova IV-V) zbliżają się do końcowej fazy realizacji a ich zakończenie planowane jest na 2013

r., wzrosła wartość zaliczek otrzymanych od nabywców mieszkań w tych inwestycjach. Wartość otrzymanych zaliczek dotycząca wszystkich realizowanych projektów wzrosła o 26.277 tys. zł.

Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.06.2013 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r. uległ zwiększeniu o kwotę 3.278 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 2.896 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.06.2013 r., w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r. (dane połączone), uległ zmniejszeniu o kwotę 385 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zmniejszyła się o kwotę 487 tys. zł.

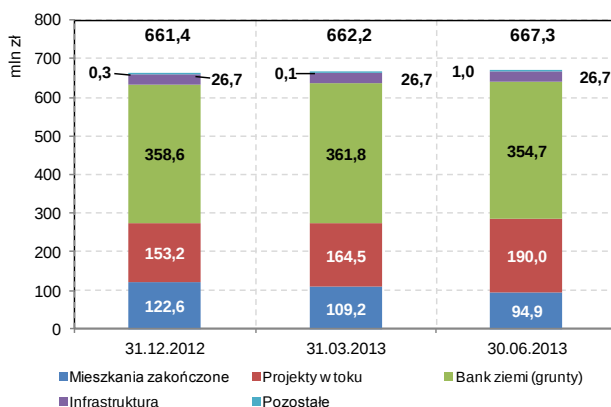
2.1. Zestawienie zapasów i nieruchomości inwestycyjnych

Poniżej zaprezentowane zostały wykresy przedstawiające aktualne zestawienie zapasów oraz nieruchomości inwestycyjnych wraz z rozbiem banku ziemi kwalifikowanego zarówno jako zapasy jak i nieruchomości inwestycyjne.

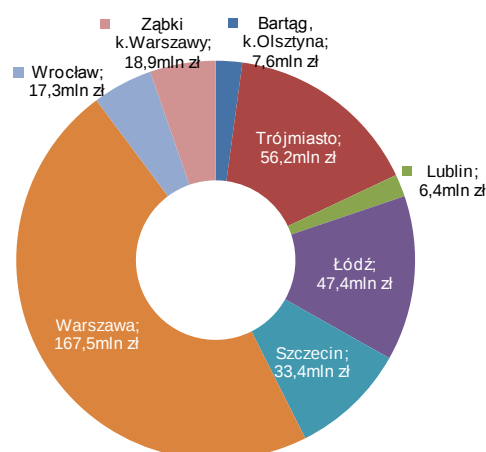
Zapasy

W stosunku do 31.03.2013 r. ani wielkość ani struktura zapasów nie uległy istotnej zmianie. W banku ziemi, wchodzącym w skład zapasów, największą pozycją są grunty posiadane przez Grupę w Warszawie – stanowią ponad 47% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zapasów. Na części tych gruntów w III kwartale br. rozpoczęła się realizacja trzeciego etapu inwestycji Śródmieście Wilanów. Prowadzone są również analizy kosztowe i projektowe pod kątem uruchomienia realizacji kolejnego budynku biurowego w ramach projektu Wilanów Office Park.

STRUKTURA ZAPASÓW



ZAPASY – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 30.06.2013

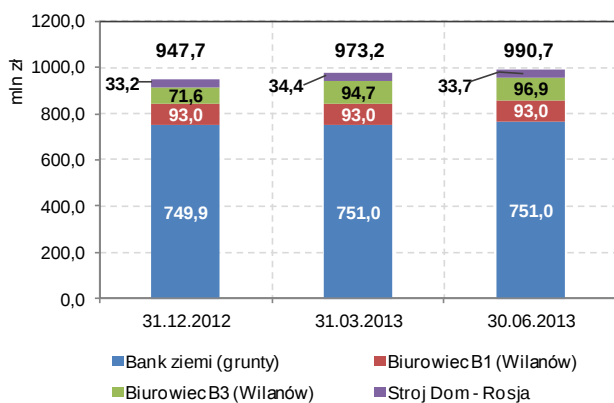


Najistotniejszą pozycją zapasów o wartości 71,6 mln zł są grunty w Wilanowie przeznaczone pod inwestycję Śródmieście Wilanów, zarówno pod etapy realizowane jak i planowane do realizacji. Posiadany zapas gruntu na terenie Wilanowa pozwoli na wybudowanie, nie wliczając rozpoczynanego w II połowie 2013 r. bud. D realizowanego w ramach projektu Śródmieście Wilanów, kolejnych 15.000 m² powierzchni użytkowej.

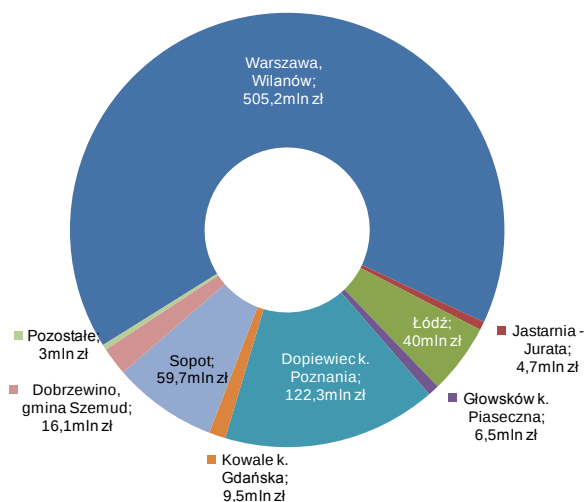
Nieruchomości inwestycyjne

Na koniec II kwartału 2013 r. wartość nieruchomości wyniosła 990,7 mln zł i była o 17,5 mln zł wyższa niż na koniec I kwartału 2013 r. Wzrost ten wynika w głównej mierze z aktualizacji wartości działki w Sopocie o 12,4 mln zł a także związany jest z zakupem nowej działki w Juracie za 4,7 mln zł.

STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH



NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – BANK ZIEMI (GRUNTY) NA 30.06.2013



Poniżej zaprezentowano szczegóły dotyczące działek o największej wartości wraz z ich planowanym przeznaczeniem. Działki te stanowią 81% wartości nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w Warszawie. Większość tych działek położona jest w południowej części Miasteczka Wilanów poniżej ulic Płaskowickiej Bis i Alei Rzeczypospolitej. Tereny te są dobrze skomunikowane z centrum miasta, posiadają pełne zaplecze techniczne oraz infrastrukturalne. W sąsiedztwie istnieje także pełna infrastruktura społeczna, oświatowa i medyczna. Na pobliskich terenach planowana jest także budowa dużego centrum handlowego.

Tabela 12. Zestawienie działek o największej wartości w Warszawie

Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu [tys. zł]	Plany inwestycyjne
2/70	93.581	135 441	Teren przylegający do planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. Działka o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym. Możliwość zabudowy ok 90 tys. m ² . Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
2/48	72.421	88 933	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty pożytku publicznego a także obiekty sportowe i rekreacyjne. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat. Spółka rozważa wystąpienie o zmianę planu zagospodarowania tej nieruchomości.
2/101	29.023	52 996	Teren w całości przeznaczony pod projekt "Miniapartamenty", którego realizacja rozpocznie się w 2014 r. Projekt szerzej opisany w rozdziale II pkt. 3.3.
2/96 2/228	30.899	53 263	Działki stanowią kompleks położony w okolicy planowanej drogi S2. W 2014 r. planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni około 30 tys. m ² powierzchni mieszkalnej.
9	21.627	38 410	Działka nr 9 położona jest w sąsiedztwie działek 2/96 i 2/228. Na obszarze tym planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o powierzchni około 20 tys. m ² powierzchni mieszkalnej.
2/115 2/97	23.211	39 610	Spółka prowadzi negocjacje w sprawie sprzedaży przedmiotowego terenu.
RAZEM	270.762	408 652	

Inną istotną pozycję nieruchomości inwestycyjnych stanowią działki w Dopiewcu k. Poznania o łącznej powierzchni prawie 50 ha. W perspektywie najbliższych kilku lat Spółka zamierza wybudować w Dopiewcu ok. 150-200 tys. m² powierzchni użytkowej w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej i wielorodzinnej. W bezpośrednim sąsiedztwie duży poznański deweloper już prowadzi budowę i sprzedaż mieszkań. Dopiewiec w najbliższych latach będzie zyskiwał na atrakcyjności dzięki dobrej komunikacji z Poznaniem, bliskości zieleni oraz zrównoważonej i nowoczesnej architekturze.

3. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W I półroczu 2013 r. w Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w szczególności o charakterze nietypowym, które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2013

Umowa z MS Waryński Development SA

W dniu 12.02.2013 r. Polnord podpisał z MS Waryński Development SA („MS Waryński”) umowę inwestycyjną („Umowa”) dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowo-biurowej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola („Projekt Deweloperski”). Umowa określa zasady przeprowadzenia Projektu Deweloperskiego. Projekt Deweloperski realizowany będzie na atrakcyjnym terenie o powierzchni ponad 3 ha, który obecnie należy do MS Waryński. W ramach Projektu Deweloperskiego powstanie około 45 tys. m². powierzchni użytkowej, z czego 15 % stanowić będą powierzchnie biurowe.

Projekt Deweloperski realizowany będzie w czterech etapach (trzy etapy mieszkalne i jeden biurowy). Do realizacji każdego etapu zostanie powołana spółka celowa („SPV”), w których Polnord i Waryński będą posiadały po 50% udziałów.

Polnord będzie świadczył, za wynagrodzeniem, usługi deweloperskie na rzecz SPV oraz będzie odpowiedzialny za sprzedaż lokali. W ramach etapu pierwszego powstanie ok. 165 mieszkań, a uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest pod koniec 2013 roku. Przewidywana wartość Projektu Deweloperskiego, liczonego w cenach sprzedaży, to ok. 300 mln zł. Podział zysku w ramach Projektu Deweloperskiego będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w SPV.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 9/2013 z dnia 13.02.2013 r.

Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji

W dniu 05.03.2013 r. Spółka wniosła przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie pozew o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord kwoty 57.333.400,99 zł brutto.

Więcej informacji zostało przedstawionych w pkt. 2 poniżej oraz raporcie bieżącym nr 17/2013 z dnia 05.03.2013 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 20.03.2013 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- połączenia Polnord SA z siedzibą w Gdyni ze spółkami Polnord - Łódź I sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord - Łódź III sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, PD Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni;
- zmiany wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki;
- zmian Statutu Spółki;
- zmiany § 1 ust. 2 Uchwały Nr 6/2009 XXIII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej Polnord w Gdyni z dnia 30 września 2009 roku.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 23/2013 z dnia 20.03.2013 r.

Umowa z SGB Bank SA

W dniu 19.04.2013 r. Polnord zawarł z SGB Bank SA w Poznaniu („Bank”) umowę o organizację i obsługę emisji obligacji do kwoty 46 mln zł („Umowa”), w której to Umowie Bank zobowiązał się nabyć na własny rachunek

trzyletnie, zabezpieczone, obligacje Spółki o łącznej wartości nominalnej 46 mln zł. W dniu 13.05.2013 r. miała miejsce emisja powyższych obligacji, których termin wykupu został ustalony na dzień 13.05.2016 r. Celem emisji jest finansowanie projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową Polnord.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 33/2013 z dnia 19.04.2013 r. oraz nr 35/2013 z dnia 13.05.2013 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 28.06.2013 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2012 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2012.
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2012.
- podziału zysku za rok 2012.
- wyboru Rady Nadzorczej nowej kadencji.
- zmiany statutu w § 5 ust. 1 poprzez uzupełnienie zakresu przedmiotu działalności Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 38/2013 z dnia 28.06.2013 r.

Wszczęcie postępowania przeciwko m. st. Warszawa o zapłatę odszkodowania deliktowego

W dniu 28.06.2013 r. Polnord skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa oraz Skarbowi Państwa, w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Kwota poniesionej przez Spółkę szkody finansowej została oszacowana w wysokości 140 mln zł i takiego odszkodowania domaga się Polnord.

Więcej informacji zostało przedstawionych w punkcie 2 poniżej oraz raporcie bieżącym nr 41/2013 z dnia 28.06.2013 r.

Złożenie wniosku do m.st. Warszawy w sprawie odszkodowań za działki w Warszawie

W dniu 28.06.2013 r., Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne. Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowaną rzeczoznawcę.

Więcej informacji zostało przedstawionych w pkt. 2 poniżej oraz raporcie bieżącym nr 42/2013 z dnia 28.06.2013 r.

2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Tabela 13. Zestawienie roszczeń

Roszczenia sprzedane				
Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data umowy	Obszar gruntu będący przedmiotem odszkodowania	Otrzymana cena	Potencjalne wpływy
Wierzytelność I (sprzedana do Banku PBP SA)	29.06.2011	15,9 ha	101,5 mln zł	
Wierzytelność II (sprzedana do Banku PBP SA)	17.07.2012	6,74 ha	43,4 mln zł	
Porozumienie dodatkowe w ramach zawartych umów (partycypacja w nadwyżce ponad 144,9 mln zł)	27.12.2012	-	20 mln zł	5 mln zł
Roszczenia dochodzone na drodze sądowe				
Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	28.06.2013	140 mln zł	Zawezwanie do próby ugodowej	-
Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne	28.06.2013	182.2 mln zł	Złożono wniosek o podjęcie rokowań (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	39.9 mln zł
Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów	25.04.2012	11,8 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	72 mln zł
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł	Proces w toku	
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji sanitarnej na terenie Miasteczka Wilanów	-	ok 55 mln zł	W przygotowaniu	

- Dnia 05.03.2013 r. Polnord SA wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord SA kwoty 57.333.400,99 zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57.333.400,99 zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, pozwany nie wyraził zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Zarząd Spółki podkreśla, że powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Spółkę.

- W dniu 28.06.2013 r. Polnord SA skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Kwota poniesionej przez Spółkę szkody finansowej została oszacowana na kwotę około 140 mln zł i takiego odszkodowania domaga się Polnord.

Polnord od 2009 roku pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009-2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Spółce odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010 r., uchylił wszystkie decyzje administracyjne oraz jednoznacznie stwierdził, iż roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarcze Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA wierzytelność wobec Miasta za kwotę

istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie. Poniesiona przez Spółkę szkoda finansowa, wynikająca z wydania niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych, sięga kwoty około 140 mln zł.

Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażącą i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów.

- W dniu 28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowych, użytkowanie wieczyste Działek przysługiwało Polnord, w związku z czym to Polnord, zgodnie z przytoczonymi powyżej wyrokami, jest uprawniony do uzyskania odszkodowania na podstawie przepisu art. 98 ust. 3 u.g.n. (użytkowanie wieczyste jednej działki przysługiwało spółce zależnej od Polnord).

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r., tym niemniej, wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki, przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny, pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n.

Surplus Sp. z o.o. SKA jest uprawniony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

Wyżej opisane postępowania są największymi w grupie wierzytelności prowadzonymi w I półroczu 2013 roku przez Polnord SA lub jednostki zależne.

W I półroczu 2013 r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

W odniesieniu do pozostałych postępowań opisanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polnord za okres od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. (opublikowanym w dniu 21.03.2013 r.), w okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. nie nastąpiły istotne zmiany.

3. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W omawianym okresie nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

4. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA

W I półroczu 2013 r. Polnord ani żadna spółka z Grupy nie udzieliły poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2013 r. czynne były poręczenia udzielone przez:

- Polnord na łączną kwotę 287.328 tys. zł, z czego na rzecz spółek zależnych w łącznej wysokości 284.805 tys. zł, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną oraz na rzecz innego podmiotu w wysokości 2.523 tys. zł;

oraz

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., wyłącznie na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 120.996 tys. zł, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną.

5. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO O 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 rozdziale II – Działalność Grupy Kapitałowej oraz w pkt. 6 poniżej.

6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ 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, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - "ustawa deweloperska";
- 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;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- ostateczny kształt i termin wejścia w życie programu rządowego Mieszkanie dla Młodych;

- powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę w 2012 roku;
- czynniki makroekonomiczne (ewentualny wtórny ogólnosiwiatowy kryzys gospodarczy lub ożywienie gospodarcze).

7. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

W listopadzie 2012 roku Zarząd przyjął nową strategię, której celem jest wypracowanie przez Polnord pozycji lidera wśród największych deweloperów mieszkaniowych obecnych na GPW. Strategia oparta jest na czterech priorytetach.

Schemat 2. Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA



Priorytet 1

Zgodnie z pierwszym priorytetem przyjętej strategii Polnord koncentruje działalność na projektach mieszkaniowych na rynku polskim, w szczególności w obrębie aglomeracji warszawskiej i trójmiejskiej. Są to bardzo chłonne i dynamicznie rozwijające się rynki, które umożliwiają prowadzenie rentownych projektów deweloperskich. Bogate kompetencje Spółki oraz znajomość rynków lokalnych stanowi o przewadze konkurencyjnej Polnordu.

Ponadto, Polnord skupia się na realizacji projektów mieszkaniowych w wybranych segmentach rynku mieszkaniowego. Polnord oferuje Klientom mieszkania ze średniej i wyższej półki, realizowane w ramach dużych i prestiżowych projektów, jak Miasteczko Wilanów. Polnord rozszerzył swoją ofertę o mieszkania z segmentu tzw. budownictwa popularnego, w którym projekty realizowane są w większym stopniu w oparciu o materiały prefabrykowane. Projekty te charakteryzują się krótszym czasem i niższymi kosztami realizacji. W obecnej, niepewnej sytuacji gospodarczej mieszkania popularne są lepiej dopasowane do potrzeb i możliwości finansowych nabywców. Polnord zastosował już te rozwiązania m.in. przy cieszącym się dużym zainteresowaniem projekcie „2 Potoki” w Gdańsku. Nowo rozpoczęte projekty Dwa Tarasy w Gdańsku oraz Neptun w Żąbkach k/ Warszawy to także inwestycje z segmentu popularnego. Szacuje się, że zapotrzebowanie na mieszkania popularne w Polsce wynosi kilka tysięcy lokali rocznie, a główny popyt koncentruje się wokół aglomeracji miejskich.

Kolejnym segmentem rynku mieszkaniowego, w który Polnord zamierza się zaangażować, to segment mieszkań komunalnych. Polnord nawiązał współpracę z gminami oraz instytucjami finansowymi zainteresowanymi tego

typu przedsięwzięciami i w konsekwencji będzie przedstawiać partnerom samorządowym kompleksową ofertę obejmującą realizację inwestycji oraz jej finansowanie.

Priorytet 2

Zgodnie z drugim priorytetem przyjętej strategii Polnord, zamierza zwiększyć sprzedaż mieszkań – w oparciu o posiadany bank ziemi oraz o nowe projekty – do poziomu 1.500 lokali rocznie w okresie najbliższych dwóch lat (2014-2015), i tym samym stać się wiodącym polskim deweloperem mieszkaniowym.

W celu realizacji powyższego priorytetu istotne jest rozszerzenie oferty powyżej 2.000 mieszkań. Polnord konsekwentnie rozszerza skalę działalności poprzez zakup gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach oraz rozpoczynanie nowych inwestycji, samodzielnie bądź z partnerami biznesowymi. Plany inwestycyjne przedstawione zostały na mapce w rozdziale II pkt. 3 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Jednocześnie Polnord wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią realizację założeń w zakresie zwiększenia poziomu sprzedaży. Spółka przygotowuje się m.in. do realizacji projektów deweloperskich na nieruchomościach położonych w centrum Warszawy.

Priorytet 3

Trzecim priorytetem jest restrukturyzacja kosztowa Grupy. Zadaniem Grupy jest również dokończenie procesu redukcji kosztów działalności. Działania podejmowane na tym polu dają bardzo dobre efekty – w I półroczu 2013 r. Grupa obniżyła koszty ogólnego zarządu i sprzedaży o 31% w stosunku do analogicznego okresu w 2012r., osiągając tym samym najniższy od 8 lat poziom.

Priorytet 4

Ostatnim, czwartym priorytetem Grupy jest istotna redukcja zadłużenia. Spółka będzie konsekwentnie poprawiać swoją pozycję gotówkową dochodząc należnych Spółce odszkodowań oraz wynagrodzeń za zbudowaną infrastrukturę, co wpływać będzie na zmniejszenie zadłużenia oraz niższe koszty finansowe. Systematycznie prowadzone są działania zmierzające do upłynnienia aktywów, które nie wpisują się w podstawową działalność Spółki. Pozyskane tą drogą środki finansowe przeznaczone będą na realizację projektów w segmencie mieszkaniowym oraz redukcję zadłużenia Spółki.

8. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć:

- politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. Polnord SA, poprzez emisje akcji i obligacji, skutecznie neutralizuje to ryzyko, mogąc zgodnie z założeniem realizować przyjętą strategię Grupy i ma możliwość uruchamiania nowych projektów deweloperskich.

- politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych;

Kluczową sprawą dla ustabilizowania rynku jest zwiększenie skali kredytowania hipotecznego. Długotrwałe utrzymywanie wysokich wymagań przez banki w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców, poziomu zabezpieczeń i marży, może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania. Wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego w lutym 2010 r. Rekomendacja T, przyjęta w styczniu 2011 r. nowelizacja Rekomendacji S, wejście w życie w styczniu 2012 r. oraz czerwcu 2013 r. kolejnych zapisów znówelizowanych Rekomendacji S II i S III, zaostrzyły wymagania stawiane przed kredytobiorcami. Cel Rekomendacji T to poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznaczyła poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi

stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S zakłada, że maksymalny poziom wydatków związanych ze spłatą kredytów hipotecznych w walutach obcych w stosunku do średnich dochodów netto nie powinien przekraczać 42%, natomiast zdolność kredytowa winna być liczona przy założeniu, że kredyt jest zaciągany na 25 lat. Rekomendacja S II wpływa na zasady wyliczania zdolności kredytowej klientów przez banki, ograniczając wysokość dostępnych kwot kredytów, dotyczących w szczególności kredytów walutowych. Rekomendacja S III wprowadza od 1 stycznia 2014 r. obowiązkowy 5% wkład własny, który docelowo ma sięgnąć 20% w 2017 r. Jednocześnie banki nie będą już mogły udzielać kredytów indeksowanych bądź denominowanych w walutach obcych, a maksymalny czas spłaty kredytu nie może przekroczyć 35 lat.

- ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - "ustawa deweloperska";

Tzw. Ustawa deweloperska, która weszła w życie z dniem 29.04.2012 r. ma zgodnie z intencjami jej autorów zapewnić nabywcom lokali większą ochronę, jednocześnie jednak z uwagi na wiele nieprecyzyjnych zapisów może ona utrudnić działanie deweloperom, negatywnie wpłynąć na współpracę z bankami finansującymi projekty deweloperskie oraz wyeliminować z rynku wielu mniejszych deweloperów.

Przedmiotowa ustawa definiuje umowę deweloperską. Umowa przedwstępna będzie zawierana zawsze w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy obowiązkowo wpisane do księgi wieczystej. Nabywcy mieszkań uzyskają lepszą ochronę w razie upadłości dewelopera. Pieniądze kupujący będą wpłacać na jeden z rachunków powierniczych, do otwarcia którego deweloperzy będą zobowiązani: zamknięty (wypłata środków po zakończeniu inwestycji) lub otwarty (pieniądze deweloper będzie otrzymywał na określonych etapach inwestycji). Dodatkowym zabezpieczeniem byłaby gwarancja bankowa albo ubezpieczeniowa. Zobowiązania narzucone Ustawą deweloperską wiązać się będą z dodatkowymi kosztami, których wysokość i wpływ na rentowność projektów na dzień dzisiejszy trudno oszacować.

- projekt programu „Mieszkanie dla młodych”;

W połowie maja br. rząd przyjął projekt Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych, wprowadzającą program „Mieszkanie dla Młodych”. Program zakłada dofinansowanie wkładu własnego nabywców lokalu mieszkalnego poprzez jednorazową wypłatę środków, co do pewnego stopnia zniweluje negatywny wpływ Rekomendacji S III. Beneficjentami programu będą rodziny, osoby samotnie wychowujące dzieci oraz osoby samotne, pod warunkiem że nie ukończyły 35 roku życia. Podobnie jak w zakończonym programie Rodzina na Swoim, powierzchnia nabywanego lokalu nie może przekroczyć 75 m², lecz dopłatą objętych będzie jedynie 50m². Jednak w odróżnieniu od poprzedniego programu, Mieszkanie dla Młodych ogranicza się tylko do mieszkań kupowanych na rynku pierwotnym. Obowiązywać będzie limit cen mieszkań objętych dofinansowaniem w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Górna granica kwoty za metr kwadratowy obliczana będzie na podstawie wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej dla poszczególnych województw. Program jest jeszcze na etapie projektu, ostateczne szczegóły nie są jeszcze znane. Zapowiadana data uruchomienia programu to 1 stycznia 2014 r. Niepewność co do ostatecznego kształtu programu oraz terminu rozpoczęcia może prowadzić do odsunięcia w czasie decyzji o zakupie mieszkania.

- poziom cen mieszkań;

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

- nadpodaż mieszkań;

Obecnie rynek mieszkaniowy charakteryzuje nadpodaż, wynikająca z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w latach poprzednich lokali oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich. Szeroka oferta na rynku może ograniczyć przychody Grupy. Od kilku kwartałów wielkość oferty na pierwotnym rynku mieszkaniowym systematycznie spada.

- możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych

Zła kondycja finansowa w branży budowlanej może skutkować upadkiem niektórych firm. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.

- pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie;

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje nie można wykluczyć, iż w trakcie przyszłej realizacji inwestycji wystąpią czynniki opóźniające proces rozpoczęcia projektu lub zwiększające koszty przygotowania gruntów do realizacji projektu. Może to mieć wpływ na niższą, niż pierwotnie oczekiwano, rentowność inwestycji.

- niestabilność systemu podatkowego;

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

- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych;

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

- czynniki makroekonomiczne;

Spowolnienie wzrostu gospodarczego, zahamowanie wzrostu płac, wzrost efektywnego opodatkowania, oraz pogorszenie się sytuacji na rynku pracy mogą przełożyć się na pogorszenie nastrojów społecznych. Ewentualny wtórny ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy, którego skutki byłyby znacznie dotkliwiej odczuwalne dla Polski niż pierwotny, powodując drastyczne spowolnienie wzrostu gospodarczego i wzrost bezrobocia, w konsekwencji doprowadziłby do spadku popytu na produkty oferowane przez Spółkę.

9. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNAČĄCY SPOSÓB WPŁYNĄĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Po dniu bilansowym Polnord podpisał porozumienie w sprawie wspólnego przedsięwzięcia w Redzie z SEMEKO Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Semeko”). Porozumienie dotyczy realizacji wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą Aquasfera zlokalizowanego w Redzie k/Gdyni, w zakresie etapu drugiego i kolejnych. Etap pierwszy projektu Aquasfera został wybudowany samodzielnie przez Semeko i wszystkie mieszkania zostały sprzedane. W ramach wspólnego przedsięwzięcia powstanie ok. 30 tys. m² powierzchni użytkowej o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Porozumienie określa warunki współpracy partnerów oraz zasady prowadzenia inwestycji. Na działce o powierzchni prawie 2 ha, położonej w bardzo atrakcyjnej lokalizacji w Redzie, w sąsiedztwie planowanego Aqua Parku, powstanie ok. 560 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 27,5 tys. m², natomiast ok. 2 tys. m² zostanie przeznaczonych na lokale usługowo-handlowe

(„Projekt Deweloperski”). Projekt Deweloperski będzie docelowo składał się z trzech budynków. Do końca 2013 roku ma zostać oddany do użytkowania pierwszy budynek wybudowany w ramach Projektu Deweloperskiego liczący 95 lokali.

Do realizacji Projektu Deweloperskiego zostanie powołana spółka celowa, w której po 50% udziałów obejmą Polnord i Semeko. Zgodnie z postanowieniami podpisanego porozumienia, Semeko do spółki celowej wniesie zorganizowaną część przedsiębiorstwa związanego z projektem Aquasfera, natomiast Polnord nabędzie udziały za wkład pieniężny. Nabycie udziałów przez Polnord w spółce celowej uzależnione jest od spełnienia się warunków przewidzianych w porozumieniu. Polnord szacuje, iż nastąpi to jeszcze w trzecim kwartale 2013 r. Przewidywana wartość Projektu Deweloperskiego, liczonego w cenach sprzedaży, to ok. 133 mln zł. Podział zysku w ramach Projektu Deweloperskiego będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w spółce celowej.

Ponadto w dniu 23.08.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 3/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z zachowaniem prawa poboru w drodze emisji akcji serii [R];
- Uchwała nr 4/2013 w sprawie zmiany Statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 47/2013 z dnia 23.08.2013 r.

10. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 5/2013 z dnia 28.06.2013 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto Polnord SA za 2012 rok w całości na kapitał zapasowy.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30
CZERWCA 2013 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

SPIS TREŚCI

I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	45
II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	46
III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	47
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	49
V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	50
VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	51
1. INFORMACJE OGÓLNE	51
2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	51
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	53
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	53
5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	53
6. KOREKTA BŁĘDU	58
7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	58
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	58
9. PRZYCHODY I KOSZTY	62
10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	63
11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	65
12. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	66
13. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	66
14. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY	66
15. ZAPASY	67
16. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	67
17. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	67
18. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	68
19. REZERWY	77
20. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	78
21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	78
22. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	79
23. INSTRUMENTY FINANSOWE	84
24. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	84
25. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	84
VII. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	85
1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	85
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	86
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	87
4. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	88
5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	89
6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	90

I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. (w tysiącach zł)

	Nota	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Przychody ze sprzedaży	9.1	76 903	150 716
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		70 047	141 977
<i>od jednostek powiązanych</i>			
Przychody ze sprzedaży usług		1 244	3 244
<i>od jednostek powiązanych</i>		3	178
Przychody z wynajmu		5 612	5 495
<i>od jednostek powiązanych</i>		1	7
Koszt własny sprzedaży	9.2	(68 365)	(123 657)
Odpis aktualizujący zapasy			(11 830)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		8 538	15 229
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	9.3	34 367	227
Koszty sprzedaży		(4 027)	(5 282)
Koszty ogólnego zarządu		(13 192)	(19 501)
Pozostałe przychody operacyjne		1 151	85 487
Pozostałe koszty operacyjne		(7 878)	(8 227)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		18 959	67 933
Przychody finansowe	9.4	6 524	6 023
Koszty finansowe	9.5	(21 463)	(52 324)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			(122)
Zysk (strata) brutto		4 020	21 510
Podatek dochodowy		(2 562)	(9 894)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 458	11 616
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej		143	(241)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		1 601	11 375
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		1 601	11 375
Akcjonariuszom mniejszościowym			

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. (w tysiącach złotych)

	Nota	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		1 601	11 375
Inne całkowite dochody:		283	(532)
Różnice kursowe z przeliczenia		283	(532)
Pozostałe			
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów			
Całkowity dochód za okres		1 884	10 843
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		1 884	10 843
Akcjonariuszom mniejszościowym			

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

na dzień 30.06.2013 r. (w tysiącach złotych)

	Nota	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 330 942	1 243 044
Rzeczowe aktywa trwałe		13 733	14 223
Nieruchomości inwestycyjne	11	990 693	947 668
Wartości niematerialne		777	898
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	13	3	
Aktywa finansowe	14	28 278	19 425
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		47 424	45 353
Należności długoterminowe		127 552	92 995
Wartość firmy	12	122 482	122 482
Aktywa obrotowe		949 184	1 014 472
Zapasy	15	667 062	661 356
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	138 833	185 832
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		59 709	77 290
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		19 129	12 887
Należności z tytułu podatku dochodowego		884	1 255
Rozliczenia międzyokresowe		11 576	5 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		51 991	69 997
SUMA AKTYWÓW		2 280 126	2 257 516

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD. na dzień 30.06.2013 r. (w tysiącach złotych)

	Nota	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		1 329 442	1 327 558
Kapitał podstawowy	17.1	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 028 116	1 028 116
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(12)	(295)
Pozostałe kapitały rezerwowe	17.3	280 849	228 799
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(30 777)	19 672
Kapitał własny ogółem		1 329 442	1 327 558
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	18	485 954	464 846
Rezerwy	19	200	196
Pozostałe zobowiązania		4 618	3 748
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		64 853	61 957
Rozliczenia międzyokresowe		1 137	1 287
Zobowiązania krótkoterminowe		393 922	397 924
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20	36 384	34 178
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	18	94 029	45 419
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	18		788
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	18	112 402	194 854
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	20	1 477	1 624
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 066	1
Rozliczenia międzyokresowe	20	4 351	3 502
Otrzymane zaliczki		79 674	53 397
Rezerwy	19	64 539	64 161
Zobowiązania razem		950 684	929 958
SUMA PASYWÓW		2 280 126	2 257 516

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. (w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	4 163	21 269
Korekty o pozycje:	2 510	(6 645)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własn.		122
Amortyzacja	553	817
Odsetki i dywidendy, netto	12 586	23 797
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(34 406)	18 038
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(6 265)	(84 801)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	217	56 722
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	30 175	(25 322)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 880)	2 371
Zmiana stanu rezerw	(303)	5 573
Podatek dochodowy zapłacony	(124)	(3 556)
Pozostałe	1 957	(406)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 673	14 624
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	23 705	15 000
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	13	15
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		254
Sprzedaż aktywów finansowych		5 302
Odsetki otrzymane	1 093	856
Spłata udzielonych pożyczek	22 599	8 478
Pozostałe		95
Wydatki	(6 369)	(31 754)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(64)	(834)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(6 302)	(16 603)
Nabycie aktywów finansowych	(3)	(14 052)
Udzielenie pożyczek		(265)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 336	(16 754)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	151 387	173 332
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	34 887	98 832
Wpływy z tytułu emisji obligacji	116 500	74 500
Wydatki	(193 397)	(159 855)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(170)	(95)
Spłata pożyczek/kredytów	(61 473)	(57 844)
Odsetki zapłacone	(26 221)	(29 167)
Wykup obligacji	(105 500)	(72 749)
Pozostałe	(33)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(42 010)	13 477
Zwiększenie/zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(18 001)	11 347
Różnice kursowe netto	(5)	(15)
Środki pieniężne na początek okresu	69 997	52 795
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	51 991	64 127
O ograniczonej możliwości dysponowania	553	2 826

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01.2013 r. do dnia 30.06.2013 r. (w tysiącach złotych)

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)			
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 011 356	880	133 690	89 041	1 282 573		1 282 573
Przeniesienie wyniku				95 109	(95 109)			
Całkowite dochody ogółem			(532)		11 375	10 843		10 843
Na dzień 30.06.2012	47 606	1 011 356	348	228 799	5 307	1 293 416		1 293 416
Emisja akcji	3 660	20 590				24 250		24 250
Koszty emisji akcji		(3 830)				(3 830)		(3 830)
Całkowite dochody ogółem			(643)		14 365	13 722		13 722
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 028 116	(295)	228 799	19 672	1 327 558		1 327 558
Na dzień 01.01.2013	51 266	1 028 116	(295)	228 799	19 672	1 327 558		1 327 558
Przeniesienie wyniku				52 050	(52 050)			
Całkowite dochody ogółem			283		1 601	1 884		1 884
Na dzień 30.06.2013	51 266	1 028 116	(12)	280 849	(30 777)	1 329 442		1 329 442

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

Grupa Kapitałowa Polnord SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej Polnord SA i jej spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wskazanych w pkt. 2 poniżej.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2012 r. i za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012r.

Podstawowe dane Spółki dominującej zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tabeli 3 w rozdziale I pkt. 3.

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

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2013 r. jest nieoznaczony.

2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA. W skład Grupy na dzień 30.06.2013 r. wchodzi Polnord SA i następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Tabela 14. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów/akcji [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Szczecin I Sp. z o.o.)	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. (dawniej: Polnord - Łódź II Sp. z o.o.)	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord - Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	25.173.500	100%	Pełna
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o. (dawniej: Osiedle Tęczowy Las Polnord Spółka Akcyjna SKA)	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.)	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa - Wilanów I Sp. z o.o.)	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa - Wilanów III Sp. z o.o.)	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów/akcji [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o. (dawniej: Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.)	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o. (dawniej: Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.)	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o. SKA (dawniej: Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA)**	Warszawa	1.050.000***	6,5625%	Pełna
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Polnord Marketing Sp. z o.o.	Gdynia	53.605.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
10 H Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49%	Proporcjonalna
FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Proporcjonalna
Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Proporcjonalna
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	2.450	49%	Proporcjonalna

*zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

** zależność pośrednia poprzez Surplus Sp. z o.o. w zakresie 1 akcji

***pozostałe akcje jako akcje własne posiada spółka Surplus Sp. z o.o. SKA w celu ich umorzenia, tj. 14.950.000 akcji (93,4375%). Spółka nie wykonuje praw z akcji własnych

Na dzień 30.06.2013 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w I półroczu 2013 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe, zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w rozdziale I pkt. 3.

W okresie objętym sprawozdaniem miały również miejsce zmiany nazw spółek zależnych. Specyfikację zmian zawiera poniższa tabela:

Tabela 15. Zestawienie zmian nazw spółek zależnych

Obecna nazwa Spółki	Poprzednia nazwa Spółki
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	Polnord Łódź II Sp. z o.o.
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Polnord Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA
Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.
Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o.	Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.
Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o.	Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.

Ze spółką Polnord SA konsolidacją za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. objęte zostały spółki należące do Grupy na dzień 30.06.2013 r. W związku z połączeniem Polnord SA z PD Development Sp. z o.o., Polnord Łódź I Sp. z o.o., Polnord Łódź III Sp. z o.o. oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. poprzez przeniesienie

całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą Polnord SA (połączenie przez przejęcie), spółki przejęte zostały skonsolidowane metodą pełną za okres od 01.03.2013 r. do dnia 31.03.2013 r. Połączenie spółek nastąpiło z dniem 02.04.2013 r. metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wszystkich wchłoniętych spółek wynosił 100%.

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.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30.08.2013 r.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

4.2. Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. W stosunku do 31.12.2012 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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 31.12.2012 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

5.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze 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 niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2013 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 30.06.2013 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 niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

5.2. Zmiany wynikające ze zmian MSSF

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.07.2012 r. lub później,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2012 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.07.2011 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później,
 - MSR 1 - Zmiana wyjaśnia różnice pomiędzy dobrowolnie przedstawionymi dodatkowymi danymi porównawczymi i wymaganym minimum danych porównawczych,
 - MSR 16 – Zmiana wyjaśnia, iż główne części zamienne i sprzęt serwisowy, które spełniają kryteria definicji rzeczowych aktywów trwałych nie są zapasami,
 - MSR 32 - Zmiana usuwa istniejące wymogi dotyczące ujmowania podatku z MSR 32 i wymaga zastosowania MSR 12 w odniesieniu do podatków dochodowych wynikających z dystrybucji do właścicieli instrumentów finansowych,
 - MSR 34 - Zmiana wyjaśnia wymogi MSR 34 dotyczące informacji na temat łącznej wartości aktywów i zobowiązań każdego segmentu sprawozdawczego w celu wzmocnienia spójności z wymogami MSSF 8 Segmenty operacyjne. Zgodnie ze zmianą łączna wartość aktywów i zobowiązań danego segmentu sprawozdawczego musi zostać ujawniona tylko jeżeli: wartości te są regularnie raportowane do głównego decydenta operacyjnego jednostki oraz nastąpiła istotna zmiana łącznej wartości aktywów i zobowiązań ujawnionych w poprzednim rocznym sprawozdaniu finansowym dla tego segmentu.

Zmiany ww. nie miały wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

5.3. Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – zatwierdzone w UE w dniu 11.12.2012 r., mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2014 r. lub później.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – zatwierdzone w UE w dniu 11.12.2012 r., mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2014 r. lub później.
- MSSF 12 Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – zatwierdzone w UE w dniu 11.12.2012 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 r. lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) Jednostkowe sprawozdania finansowe – zatwierdzone w UE w dniu 11.12.2012 r. w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2014 r. lub później.

- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – zatwierdzone w UE w dniu 11.12.2012 r., mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2014 r. lub później.
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13.12.2012 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 r. lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (2012) – zatwierdzone w UE w dniu 27.03.2013 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 r. lub po tej dacie),
- Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12) –zatwierdzone w UE w dniu 04.04.2013 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 r. lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń (opublikowane dnia 27.06.2013 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2014 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 36 Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych (opublikowano dnia 29.05.2013 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2014 r. – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,
- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2015 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowych standardów.

5.4. 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 (PLN). Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice

kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Tabela 16. Kursy walut

KURSY PRZYJĘTE DLA POTRZEB WYCENY BILANSOWEJ

Waluta	30.06.2013	31.12.2012
USD	3,3175	3,0996
EUR	4,3292	4,0882
RUB	0,1013	0,1017

KURSY PRZYJĘTE DLA POTRZEB WYCENY POZYCJI W RACHUNKU ZYSKU I STRAT

Waluta	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
USD	3,2165	3,2453
EUR	4,2140	4,2246
RUB	0,1031	0,1060

Tabela 17. Wybrane dane finansowe - skonsolidowane sprawozdanie finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	76 903	150 716	18 249	35 676
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 538	15 229	2 026	3 605
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	18 959	67 933	4 499	16 080
Zysk (strata) brutto	4 020	21 510	954	5 092
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 458	11 616	346	2 750
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 601	11 375	380	2 693
BILANS	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Kapitał własny	1 329 442	1 327 558	307 087	324 729
Zobowiązania długoterminowe	556 762	532 034	128 606	130 139
Zobowiązania krótkoterminowe	393 922	397 924	90 992	97 335
Aktywa trwałe	1 330 942	1 243 044	307 434	304 057
Aktywa obrotowe	949 184	1 014 472	219 251	248 146
Suma aktywów	2 280 126	2 257 516	526 685	552 203

Tabela 18. Wybrane dane finansowe - jednostkowe sprawozdanie finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	11 293	56 552	2 680	13 386
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 293	12 881	2 680	3 049
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(261)	63 278	(62)	14 978
Zysk (strata) brutto	4 844	30 358	1 150	7 186
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 730	21 080	1 360	4 990
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	5 873	20 839	1 394	4 933
BILANS	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Kapitał własny	1 314 329	1 352 147	303 596	330 744
Zobowiązania długoterminowe	336 974	291 253	77 838	71 242
Zobowiązania krótkoterminowe	215 729	247 183	49 831	60 463
Aktywa trwałe	1 246 850	1 080 524	288 009	264 303
Aktywa obrotowe	620 182	810 059	143 256	198 146
Suma aktywów	1 867 032	1 890 583	431 265	462 449

6. KOREKTA BŁĘDU

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędu.

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rokiem obrotowym dla Grupy jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki dominującej jest siedziba Polnord SA w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37.

Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane szczegółowo w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, a uzupełniający na segmentach geograficznych.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych) (głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

W wyniku innej niż dotychczasowa analizy informacji przez Zarząd, dokonano zmiany prezentacji segmentów sprawozdawczych. Przekształcenie korespondujących informacji za wcześniejsze okresy nie zostało dokonane z uwagi na fakt, iż koszt ich uzyskania byłby niewspółmierny do ich wartości informacyjnej.

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w I półroczu 2013 r. nie wystąpiły.

W przypadku działalności zaniechanej w I półroczu 2013 r. nie wystąpiły przychody poza granicami kraju.

Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności za I półrocze 2013 r.

Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 lub na dzień 30.06.2013	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Grupa FADESA	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	57 198	5 701		12 961			1 039	76 899	76 899
Sprzedaż między segmentami	32				2 432	(12 610)	10 150	4	4
Przychody segmentu ogółem	57 230	5 701		12 961	2 432	(12 610)	11 189	76 903	76 903
Wynik									
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	1 775	4 177		1 543			1 043	8 538	8 538
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych		23 142			(1 051)		12 276	34 367	34 367
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	(11 444)	(212)		(2 098)	(913)		(2 552)	(17 219)	(17 265)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	600	(3 765)		(62)			(3 500)	(6 727)	(6 727)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(9 069)	23 342		(617)	(1 964)		7 267	18 959	18 913
Przychody finansowe z tyt. odsetek	76	87		226	1		2 630	3 020	3 020
Pozostałe przychody finansowe							3 504	3 504	3 693
Koszty finansowe	(6 764)	(4 614)		(2 700)			(7 385)	(21 463)	(21 463)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(15 757)	18 815		(3 091)	(1 963)		6 016	4 020	4 163
Podatek dochodowy	1 246	(4 480)		641	(368)		399	(2 562)	(2 562)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(14 511)	14 335		(2 450)	(2 331)		6 415	1 458	1 601
Aktywa i zobowiązania									
Aktywa segmentu	393 919	205 022		385 094	287 597			1 271 632	1 274 316
w tym środki pieniężne	17 052	5 822		12 510	170		16 437	51 991	51 991
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej							3	3	3
Aktywa nieprzypisane							1 005 807	1 005 807	1 005 807
Aktywa ogółem	393 919	205 022		385 094	287 597		1 005 810	2 277 442	2 280 126

Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności za I półrocze 2013 r., cd.

Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 lub na dzień 30.06.2013	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Grupa FADESA	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe
Zobowiązania segmentu	183 979	120 223		96 156	1 822			402 180	402 180
w tym zobowiązania kredytowe	91 607	103 197		64 830			432 751	692 385	692 385
Zobowiązania nieprzypisane							545 263	545 263	548 504
Kapitały własne							1 329 442	1 329 442	1 329 442
Zobowiązania i kapitały ogółem	183 979	120 223		96 156	1 822		1 874 705	2 276 885	2 280 126
Pozostałe informacje dotyczące segmentu									
Nakłady inwestycyjne:	60						4	64	64
Na rzeczowe aktywa trwałe	47							47	47
Na wartości niematerialne i prawne	13							13	13
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	25			80	1		313	419	419
Amortyzacja wartości niematerialnych				3			131	134	134
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości									
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych									
Pozostałe nakłady niepieniężne:	1 567				13		653	2 233	2 233
Rezerwa na odprawy emerytalne							4	4	4
Rezerwy na urlopy	268							268	268
Rezerwy na odsetki	496				13		99	608	608
Rezerwy na zobowiązania	803						550	1 353	1 353

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. Przychody operacyjne

Nota 9.1 - Przychody operacyjne

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Sprzedaż lokali mieszkalnych	70 047	133 877
Sprzedaż działek - grunty		8 100
Wynajem	5 612	5 495
Inne	1 244	3 244
Przychody operacyjne, ogółem	76 903	150 716

9.2. Koszty operacyjne

Nota 9.2 - Koszty operacyjne

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Amortyzacja	553	817
Zużycie materiałów i energii	935	2 132
Usługi obce	59 764	81 325
Podatki i opłaty	2 428	4 135
Wynagrodzenia	7 304	8 725
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 109	1 462
Pozostałe koszty rodzajowe	3 514	14 478
Koszty według rodzaju, razem	75 607	113 074
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	10 294	3 441
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(4 027)	(5 282)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(13 192)	(19 501)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	48 094	84 850
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 271	50 637
Koszt własny sprzedaży	68 365	123 657
Odpis aktualizujący zapasy		11 830

9.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W I półroczu 2013 r. Grupa Polnord SA dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 34.367 tys. zł został ujęty w Rachunku zysków i strat w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych. Szerzej opisano w notce 11.

9.4. Przychody finansowe

Nota 9.4 - Przychody finansowe

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Przychody z tytułu odsetek	3 020	820
Przychody z inwestycji	1 682	2 802
Dodatnie różnice kursowe	1 822	
Inne		2 401
Przychody finansowe, ogółem	6 524	6 023

9.5. Koszty finansowe

Nota 9.5 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Odsetki od kredytów bankowych i pożyczek	18 429	22 126
Odsetki od innych zobowiązań	150	75
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	9	30
Ujemne różnice kursowe	1 514	3 533
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	523	2 773
Inne	838	23 787
Koszty finansowe, ogółem	21 463	52 324

10. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Ponadto Grupa prezentuje w sprawozdaniach śródrocznych zysk netto zanualizowany obliczony poprzez podzielenie zysku netto za okres ostatnich 12 miesięcy do dnia bilansowego przez średnią ważoną liczbę akcji w tym okresie.

W okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013 nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.06.2013 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 25 633 027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

W latach 2007 - 2012 roku w Spółce funkcjonował Program Opcji Menedżerskich (program OM) szerzej opisany w sprawozdaniach finansowych za te okresy. Od dnia 01.01.2013 r. w Spółce nie funkcjonuje żaden program OM.

Od 2009 r. wpływ rozwadniający miały emitowane w okresie 2009 – 2012 przez Spółkę obligacje zamienne. Na dzień 01.01.2013 r. w Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu obligacji zamiennych na akcje Spółki. W I półroczu 2013 r. nie miały miejsca nowe emisje obligacji zamiennych na akcje.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku na jedną akcję:

Nota 10.1 Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Zysk (strata) netto za okres	1 601	11 375
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	143	(241)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	1 458	11 616
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 633 027	23 802 839
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,06	0,48
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,01	(0,01)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,06	0,49

Nota 10.2 Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
Zysk (strata) netto za okres	1 601	11 375
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	143	(241)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	1 458	11 616
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		6 251
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	1 601	17 626
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	143	(241)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	1 458	17 867
Wpływ rozwodnienia:		
Obligacje zamienne		3 087 210
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 633 027	26 890 049
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,06	0,66
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,01	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,06	0,66

Nota 10.3 Zanualizowany zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.07.2012 do 30.06.2013	Za okres od 01.07.2011 do 30.06.2012
Zysk (strata) netto za okres	15 966	26 540
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 378)	(27)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	18 344	26 567
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	24 948 096	23 802 839
Zanualizowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,64	1,11
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,10)	(0,01)
Zanualizowany zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,74	1,12

Nota 10.4 Zanualizowany zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.07.2012 do 30.06.2013	Za okres od 01.07.2011 do 30.06.2012
Zysk (strata) netto za okres	15 966	26 540
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 378)	(27)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	18 344	26 567
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	3 837	12 673
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	19 803	39 213
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(2 378)	(27)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	22 181	39 240
Wpływ rozwodnienia:		
Obligacje zamienne	804 995	3 087 210
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 753 091	26 890 049
Rozwodniony zanualizowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,77	1,46
Rozwodniony zanualizowany zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,09)	-
Rozwodniony zanualizowany zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,86	1,46

11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Z uwagi na istotne zaawansowanie procesu komercjalizacji budynku biurowego B3 wybudowanego w ramach projektu Wilanów Office Park (ok. 90% powierzchni) oddanego do użytkowania w III kwartale 2012 r., spółka Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.) dokonała ponownej wyceny nieruchomości metodą dochodową. Wynik tej wyceny w wysokości 23.142 tys. zł znalazł odzwierciedlenie w pozycji aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo Polnord SA dokonał aktualizacji wyceny posiadanych działek w Sopocie, w związku z przystąpieniem miasta do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według wyceny niezależnego rzeczoznawcy wartość działek wzrosła o 12.370 tys. zł. Na jednostkowy wynik Polnord SA w zakresie aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ ma dokonana korekta zmniejszająca wartość godziwą innych nieruchomości o kwotę 1.145 tys. zł. Łączny wpływ powyższych wycen na skonsolidowany wynik brutto wyniósł 34.367 tys. zł, w tym 11.225 tys. zł na jednostkowy wynik Polnord SA, i został zaprezentowany w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości.

Nota 11.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Bilans otwarcia	947 668	288 792
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	8 658	571 769
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	34 367	87 107
Bilans zamknięcia	990 693	947 668

Nota 11.2 - Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Bilans otwarcia		142 359
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)		(142 359)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Bilans zamknięcia		
Nieruchomości inwestycyjne RAZEM	990 693	947 668

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 953.973 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 901.012 tys. zł.

12. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Nota 12 - Połączenia jednostek gospodarczych	W okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013	W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012
Wartość firmy z konsolidacji:		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji		
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	122 450	122 450
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	3	3
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	3	3
Wilanów Office Park -budynek B1 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2	2
FPP Powsin Sp. z o.o.	6	6
Wilanów Office Park -budynek B3 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	3	3
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	4	4
Osiedle Innova Sp. z o.o.	5	5
Razem wartość bilansowa	122 482	122 482
Zmiany wartości firmy z konsolidacji:		
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	122 482	130 124
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		(7 642)
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	122 482	122 482

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 30.06.2013 oraz na dzień 31.12.2012.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które miały miejsce w I półroczu 2013r., zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w rozdziale I pkt. 3.

13. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W skład Grupy Polnord SA na dzień 31.12.2012 r. nie wchodziły jednostki wyceniane metodą praw własności. Na dzień 30.06.2013 r. takimi jednostkami są Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. oraz Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA, spółki zawiązane w I półroczu 2013 wspólnie z MS Waryński Development SA (po 50%) celem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

W I półroczu 2013 r. powyższe spółki nie osiągnęły przychodów ani nie poniosły kosztów.

14. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nota 14.1 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie	19 768	16 768
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	19 802	16 802

Nota 14.2 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Pożyczki udzielone	8 476	2 623
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	8 476	2 623

15. ZAPASY

Nota 15 - Zapasy	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Materiały (według ceny nabycia)	290	292
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	190 003	153 183
Produkty gotowe:	94 928	122 556
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>99 807</i>	<i>129 320</i>
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	<i>94 928</i>	<i>122 556</i>
Towary	381 841	385 325
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>388 256</i>	<i>393 834</i>
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	<i>381 841</i>	<i>385 325</i>
Zaliczki na dostawy		
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	667 062	661 356

W I półroczu 2013 r. nie miały miejsca odpisy aktualizujące. W I półroczu 2012 r. dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 11.830 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 404.558 tys. zł, na 31.12.2012 r. wynosiła 330.899 tys. zł.

16. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych Grupy.

Nota 16 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	1 435	11 205
- Należności z tytułu dostaw i usług,	1 435	11 205
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne		
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	137 398	174 627
- Należności z tytułu dostaw i usług	50 825	79 638
- Dochodzone na drodze sądowej	9 708	9 708
- Inne	76 865	85 281
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	138 833	185 832
Odpis aktualizujący należności	10 040	10 370
Należności brutto	148 873	196 202

17. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

17.1. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.06.2013 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 25.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2 złote i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

17.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis. Na kapitał zapasowy składają się również wycena oddziału zagranicznego oraz fundusz z aktualizacji wyceny dotyczący sprzedanych środków trwałych.

W bilansie nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji.

17.3. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

Saldo kapitału rezerwowego z tytułu różnic kursowych jest korygowane o różnice kursowe wynikające z przeliczania sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek powiązanych.

Kapitał z aktualizacji wyceny

Saldo kapitału z aktualizacji wyceny dotyczy wartości nadwyżki nad wartością nabycia/kosztom wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych wynikającej z przeszacowania ich do wartości godziwej. Ponadto, na saldo kapitału z aktualizacji wyceny wchodzi różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych.

18. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

Nota 18 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	117	185
Obligacje i bony dłużne	58 383	141 100
Kredyty w rachunku bieżącym	24 110	23 538
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	94 029	45 419
Kredyty odnawialne	-	788
Inne kredyty i pożyczki	29 792	30 031
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	206 431	241 061
DŁUGOTERMINOWE	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	44	144
Obligacje	294 000	201 000
Kredyty bankowe i pożyczki:	191 910	263 702
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	485 954	464 846

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 30.06.2013 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
DZ Bank Polska S.A.*	23 000	PLN	22 111	22 111	WIBOR RB + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
	34 000	PLN	34 000	34 000	WIBOR 1M + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
BZ WBK SA	42 447	PLN	16 289		WIBOR 3M + marża	2015-01-31	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
	26 000	PLN	3 537		WIBOR 1M + marża	2015-09-30	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
PKO BP	44 800	PLN	19 487	5 187	WIBOR 3M + marża	2016-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	91 972	PLN	33 881	21 888	WIBOR 3M + marża	2014-11-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubez.
	66 100	PLN	65 264	1 087	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
	47 433	PLN	37 933	2 168	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka umowna zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości; - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy; - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika; - zastaw rejestrowy na udziałach spółki; - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki; - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu; - blokada środków pieniężnych na rachunku
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	16 270	70	WIBOR 3M+marża	2019-12-31	- hipoteka - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
ALIOR BANK	17 978	PLN	2 128	2 128	WIBOR 1M+marża	2014-09-30	- hipoteka - przelew wierzytelności - poręczenie - cesja polis ubezp.
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	37 970	PLN	5 390	5 390	WIBOR 1M+marża	2014-01-31	- hipoteka kaucyjna,
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	179 191	PLN	18 917	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- zastaw rejestrowy, - umowa przelewu praw polis ubezp., - umowa podporządkowania,
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	17 150	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- umowa wsparcia
Fadesa Polska Sp. z o.o. - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 499	PLN	1 886	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	brak
	6 053	PLN	6 591	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	brak
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	46 957	PLN	2 255	-	WIBOR 1M+marża	2014-12-31	- hipoteka kaucyjna,
	2 450	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- zastaw rejestrowy, - umowa przelewu praw polis ubezp.
Razem			285 939	94 029			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz kredytów na rachunku bieżącym na dzień 30.06.2013 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA *	25 000	PLN	25 000	24 110	WIBOR O/N +marża	2014-06-27	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
Razem			25 000	24 110			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 30.06.2013 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 760	USD	6 940	9 180	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	764	EUR	3 017	1 357	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 037	EUR	3 916	5 344	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 225	EUR	4 577	6 322	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 472	EUR	5 418	7 589	EURIBOR 3M+marża		brak
Razem			23 868	29 792			

Wykaz obligacji na dzień 30.06.2013 r.

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	
Obligacje zwykłe serii F	24 000	PLN	24 358	358	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	20 400	PLN	20 505	20 505	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 052	10 052	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	30 000	PLN	30 017	17	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	18 500	PLN	18 500	18 500	WIBOR 3M + marża	31.03.2014 - należność główna	odsetki co kwartał	Niezabezpieczone
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 005	5	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 005	5	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	40 000	PLN	40 770	770	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii A	60 000	PLN	61 454	1 454	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii B	8 500	PLN	8 653	153	WIBOR 6M + marża	20.09.2016 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii I	20 000	PLN	20 328	328	WIBOR 3M + marża	18.01.2016 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii J	19 000	PLN	19 320	320	WIBOR 3M + marża	16.01.2016 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii H	26 500	PLN	26 911	411	WIBOR 3M + marża	22.01.2016 - należność główna	odsetki co kwartału	Hipoteka
Obligacje zwykłe	5 000	PLN	5 026	5 026	WIBOR 3M + marża	20.11.2013- należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii C	46 000	PLN	46 479	479	WIBOR 6M + marża	13.05.2016 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Razem			352 383	58 383				

Wszystkie obligacje wyemitowane przez Polnord SA.

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
DZ Bank Polska S.A.*	23 000	PLN	17 936		WIBOR RB + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
	34 000	PLN	34 000		WIBOR 1M + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
BZ WBK SA	42 447	PLN	16 289		WIBOR 3M + marża	2015-01-31	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
PKO BP	44 800	PLN	31 300	14 000	WIBOR 3M + marża	2016-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	91 972	PLN	43 594	13 200	WIBOR 3M + marża	2014-11-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubez.
	66 100	PLN	65 208	595	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel
	47 433	PLN	38 468	1 708	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka umowna zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości; - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy; - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika; - zastaw rejestrowy na udziałach spółki; - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki; - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu; - blokada środków pieniężnych na rachunku

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
NORDEA BANK POLSKA	10 000	PLN	6 719	6 719	WIBOR 3M+marża	2013-12-31	- hipoteka umowna kaucyjna ; - umowa zastawu rejestrowego na udziałach spółki; - zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach banków; - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach;
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	6 000		WIBOR 3M+marża	2019-12-31	- hipoteka - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	37 970	PLN	17 772	622	WIBOR 1M+marża	2014-01-31	- hipoteka kaucyjna, - zastaw rejestrowy, - umowa przelewu praw polis ubezpiecz., - umowa podporządkowania, - umowa wsparcia
	179 191	PLN	14 567	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	
	17 150	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	
Fadesa Polska Sp. z o.o. - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 499	PLN	1 819	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	brak
	6 053	PLN	6 874	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	brak
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	17 150	PLN	8 575	8 575	WIBOR 1M+marża	2013-12-31	- Hipoteka kaucyjna, - Zastaw rejestrowy, - Umowa przelewu praw polis ubezpiecz.,
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	46 957	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2014-04-30	- hipoteka kaucyjna, - zastaw rejestrowy, - umowa przelewu praw polis ubezpiecz.
	2 450	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	
Razem			309 121	45 419			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz kredytów na rachunku bieżącym na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA *	25 000	PLN	25 000	23 538	WIBOR O/N +marża	2013-06-28	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
Razem			25 000	23 538			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 760	USD	6 940	8 504	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	764	EUR	3 017	3 690	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 037	EUR	3 916	4 951	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 225	EUR	4 577	5 857	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 472	EUR	5 418	7 029	EURIBOR 3M+marża		brak
Razem			23 868	30 031			

Wykaz innych kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2012 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP	2 200	PLN	2 200	788	WIBOR 1M+marża	2013-01-28	- hipoteka umowna zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości; - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy; - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika; - zastaw rejestrowy na udziałach spółki; - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki; - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu; - blokada środków pieniężnych na rachunku
Razem			2 200	788			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2012 r.

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	
Obligacje zwykłe*	65 500	PLN	66 545	66 545	WIBOR 3M + marża	22.01.2013 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	24 000	PLN	24 418	418	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	40 000	PLN	40 556	40 556	WIBOR 3M + marża	30.04.2013 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	20 400	PLN	20 538	20 538	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 067	10 067	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna	odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	30 000	PLN	30 027	27	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	18 500	PLN	18 500	-	WIBOR 3M + marża	31.03.2014 - należność główna	odsetki co kwartał	Obligacje niezabezpieczone
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	40 000	PLN	40 951	951	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe**	60 000	PLN	61 791	1 791	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe**	8 500	PLN	8 689	189	WIBOR 6M + marża	20.09.2016 - należność główna	odsetki co pół roku	Hipoteka
Razem			342 100	141 100				

*Obligacje wyemitowane przez Polnord SA

**Obligacje wyemitowane przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.

19. REZERWY

19.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 19.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2013	196		801		874	15 627	40 613	6 246	64 357
Utworzone w ciągu roku obrotowego	4		268			608	1 353		2 233
Wykorzystane			(678)		(13)	(503)	(93)		(1 287)
Rozwiązane							(564)		(564)
Na dzień 30.06.2013	200		391		861	15 732	41 309	6 246	64 739
Krótkoterminowe			391		861	15 732	41 309	6 246	64 539
Długoterminowe	200								200

Nota 19.2 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2012	203	13	749	54	1 338	11 770	34 427	3 519	52 073
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6		801		342	3 857	9 153	3 056	17 215
Wykorzystane	(8)	(13)	(749)	(54)	(252)		(2 887)	(180)	(4 143)
Rozwiązane	(2)				(554)		(10)	(149)	(715)
Zbycie jednostki	(3)						(70)		(73)
Na dzień 31.12.2012	196		801		874	15 627	40 613	6 246	64 357
Krótkoterminowe			801		874	15 627	40 613	6 246	64 161
Długoterminowe	196								196

20. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)**Nota 20 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)**

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	3 309	814
Wobec jednostek pozostałych	32 695	32 792
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	36 004	33 606
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	1 063	1 180
Podatek dochodowy od osób fizycznych	123	212
Pozostałe	291	232
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	1 477	1 624
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	53	42
Inne zobowiązania	327	530
Razem pozostałe zobowiązania	380	572
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		
Inne	4 351	3 502
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	4 351	3 502

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**21.1. Inne zobowiązania warunkowe**

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
Nota 21.1 - Inne zobowiązania warunkowe		
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250	26 250
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	28 773	28 773

21.2. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30.06.2013 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

21.3. Sprawy sądowe

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za I półrocze 2013 r. w rozdziale IV pkt. 2

21.4. Informacje o poręczeniach lub gwarancjach udzielonych przez Polnord SA i spółki zależne

Szczegółowe informacje dotyczące poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancjach udzielonych przez Polnord SA i spółki zależne zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za I półrocze 2013 r. w rozdziale IV pkt.4.

22. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

22.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za dany okres sprawozdawczy. Pozycje te zostały odpowiednio wyeliminowane w procesie konsolidacji.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Stan należności/zobowiązań w ramach Grupy Polnord na dzień 30.06.2013 r.

PODMIOT POWIĄZANY	DŁUŻNIK	Polnord SA	Polnord Marketing Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	FPP Powsin Sp. z o.o.	Osiedle Innova Sp. z o.o.
WIERZYTEL						
Polnord SA			1 496	83 774		
Polnord Marketing Sp. z o.o.		6 472				
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.					66 606	64 851
Osiedle Innova Sp. z o.o.				18 414		
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.		17				
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.		1				
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.		970				
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.		15				
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.		17				
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.						
Surplus Sp. z o.o.						
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. Zo.o.		1				
Polnord Sopot II Sp. z o.o.		10				
Razem		7 503	1 496	102 188	66 606	64 851

Stan należności/zobowiązań w ramach Grupy Polnord na dzień 30.06.2013 r., cd.

PODMIOT POWIĄZANY	DŁUŻNIK	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	STROJ DOM ZSA	Polnord – Apartamenty Sp. z o.o	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.
WIERZYTEL						
Polnord SA			4 966	88 466	9 907	85 216
Polnord Marketing Sp. z o.o.				288	80	17
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.		27				
Osiedle Innova Sp. z o.o.						
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o					91	
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.						
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.						
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o..						
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o						
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o						
Surplus Sp. z o.o.						
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.						
Polnord Sopot II Sp. z o.o.						
Razem		27	4 966	88 754	10 078	85 233

Stan należności/zobowiązań w ramach Grupy Polnord na dzień 30.06.2013 r., cd.

PODMIOT POWIĄZANY	DŁUŻNIK	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o	Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o	Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o
WIERZYTEL					
Polnord SA		61 640	3 210	38 955	5 869
Polnord Marketing Sp. z o.o.		22	1	138	71
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.					
Osiedle Innova Sp. z o.o.					
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o					
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.					
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.					
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o..					
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o				25	
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o					16
Surplus Sp. z o.o.					
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.					
Polnord Sopot II Sp. z o.o.					
Razem		61 662	3 211	39 118	5 956

Stan należności/zobowiązań w ramach Grupy Polnord SA na dzień 30.06.2013 r., cd.

PODMIOT POWIĄZANY	DŁUŻNIK	Surplus Sp. z o.o. SKA	Surplus Sp. z o.o.	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	RAZEM
WIERZYTEL						
Polnord SA		270	94	47 208	27 260	458 331
Polnord Marketing Sp. z o.o.				57	296	7 442
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.						131 484
Osiedle Innova Sp. z o.o.						18 414
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.					12	120
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.						1
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.						970
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.					4	19
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.				1		43
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.						16
Surplus Sp. z o.o.		29				29
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.						1
Polnord Sopot II Sp. z o.o.						10
Razem		299	94	47 266	27 572	616 880

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2013 r.

PODMIOT POWIĄZANY	KUPUJĄCY	Polnord SA	Polnord Marketing Sp. z o.o.	Polnord – Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	FPP Powsin Sp. z o.o.
SPRZEDAJĄCY						
Polnord SA			121	1 275	2 219	
Polnord Marketing Sp. z o.o.		2 432				
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.						786
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.						
Surplus Sp. z o.o.						
Razem		2 432	121	1 275	2 219	786

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2013 r., cd.

PODMIOT POWIĄZANY	KUPUJĄCY	Osiedle Innova Sp. z o.o.	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	STROJ DOM ZSA	Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.
SPRZEDAJĄCY						
Polnord SA				95	5 373	98
Polnord Marketing Sp. z o.o.						
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.		2 490	11			
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.						
Surplus Sp. z o.o.						
Razem		2 490	11	95	5 373	98

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2013 r., cd.

PODMIOT POWIĄZANY	KUPUJĄCY	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Polnord Łódź I Sp. z o.o.	Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	Polnord Łódź III Sp. z o.o.	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.
SPRZEDAJĄCY						
Polnord SA		831	73	2 504	1 029	4 863
Polnord Marketing Sp. z o.o.						
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.						
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.						
Surplus Sp. z o.o.						
Razem		831	73	2 504	1 029	4 863

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2013 r., cd.

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.	Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.	Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	Surplus Sp. z o.o. SKA
SPRZEDAJĄCY					
Polnord SA		318	1 270	299	125
Polnord Marketing Sp. z o.o.					
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.					
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.					
Surplus Sp. z o.o.					32
Razem		318	1 270	299	157

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2013 r., cd.

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	Surplus Sp. z o.o.	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	RAZEM
SPRZEDAJĄCY					
Polnord SA		9	2 650	1 605	24 757
Polnord Marketing Sp. z o.o.					2 432
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.					3 287
Polnord – Apartamenty Sp. z o.o.				3	3
Surplus Sp. z o.o.					32
Razem		9	2 650	1 608	30 511

22.2. Jednostka dominująca całej Grupy

Na dzień 30.06.2013 r. Prokom Investments SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym Polnord SA (głosach na WZA).

22.3. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 30.06.2013 r. był Prokom Investments SA posiadający bezpośrednio 25,17% w kapitale zakładowym Polnord SA oraz pośrednio 5,88% poprzez spółkę zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	5 864	5 864
2. Stan należności krótkoterminowych	620	441	49	1 110
a) z tytułu dostaw i usług	620	441	49	1 110
b) pozostałe				-
3. Inwestycje krótkoterminowe – udzielone pożyczki			4 549	4 549
Razem należności i inwestycje - aktywa	620	441	10 462	11 523
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				-
a) pożyczki				-
b) pozostałe				-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	3 309	-	-	3 309
a) z tytułu dostaw i usług	3 309			3 309
b) pożyczki				-
Razem zobowiązania	3 309	-	-	3 309

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Sprzedaż	-	-	-	-
a) produkty				-
b) usługi				-
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				-
3. Pozostałe przychody operacyjne				-
4. Ze sprzedaży środków trwałych				-
5. Przychody finansowe			113	113
Razem	-	-	113	113

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Zakupy	20	220	-	240
a) materiałów				-
b) usług	20	220		240
c) pozostałe koszty				-
2. Zakupy towarów/innych aktywów	4 750			4 750
3. Pozostałe koszty operacyjne				-
4. Zakup środków trwałych				-
5. Koszty finansowe	222			222
Razem	4 992	220	-	5 212

22.4. Jednostka stowarzyszona

Nie dotyczy.

22.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W I półroczu 2013 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

22.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W I półroczu 2013 r. w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

23. INSTRUMENTY FINANSOWE

23.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy.

23.2. Rachunkowość zabezpieczeń

W I półroczu 2013 r. ani w 2012 r. Grupa nie zawarła transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

24. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Sprawozdania finansowe za rok 2013 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2013 wyniesie 307 tys. zł, z tego 213 tys. zł za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Polnord SA, natomiast 90 tys. zł za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz 4 tys. zł za przygotowanie dodatkowych materiałów.

25. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za I półrocze 2013 roku w rozdziale IV pkt. 9.

VII. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

W związku z połączeniem Polnord SA z PD Development Sp. z o.o., Polnord Łódź I Sp. z o.o., Polnord Łódź III Sp. z o.o. oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą Polnord SA (połączenie przez przejęcie), skrócone jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne tzw. „dane połączone” określone w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego. Połączenie spółek nastąpiło z dniem 02.04.2013 r. metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wszystkich wchłoniętych spółek wynosił 100%.

1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 [tys. PLN]

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 (dane połączone)	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 (dane opublikowane)
Przychody ze sprzedaży	11 293	22 195	56 552
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów od jednostek powiązanych		8 361	42 581
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych	11 110 10 113	13 600 11 712	13 755 11 899
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	183 36	234 43	216 56
Koszt własny sprzedaży		(9 450)	(43 671)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 293	12 745	12 881
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11 225		
Koszty sprzedaży	(4 565)	(2 029)	(2 021)
Koszty ogólnego zarządu	(11 116)	(18 622)	(17 788)
Pozostałe przychody operacyjne	141	84 177	73 847
Pozostałe koszty operacyjne	(7 239)	(7 019)	(3 641)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(261)	69 252	63 278
Przychody finansowe	23 812	12 783	16 640
Koszty finansowe	(18 707)	(49 498)	(49 560)
Zysk (strata) brutto	4 844	32 537	30 358
Podatek dochodowy	886	(10 137)	(9 278)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 730	22 400	21 080
Działalność zaniechana			
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	143	(241)	(241)
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej			
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	5 873	22 159	20 839

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 [tys. PLN]

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 <i>(dane połączone)</i>	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 <i>(dane opublikowane)</i>
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	5 873	22 159	20 839
Inne całkowite dochody			
Całkowity dochód za okres	5 873	22 159	20 839

3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 30.06.2013 [tys. PLN]

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012 (dane połączone)	Stan na 31.12.2012 (dane opublikowane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 246 850	1 142 761	1 080 524
Rzeczowe aktywa trwałe	12 557	13 025	12 054
Nieruchomości inwestycyjne	764 153	746 921	419 812
Wartości niematerialne	683	814	814
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	224 523	190 495	449 805
Aktywa finansowe	76 783	58 401	56 022
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	17 684	17 195	12 317
Należności długoterminowe	150 467	115 910	129 700
Pozostałe aktywa trwałe			
Aktywa obrotowe	620 182	706 376	810 059
Zapasy	105 935	104 416	95 904
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 024	174 339	177 950
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	374 600	401 313	510 550
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	13 567	3 846	3 570
Rozliczenia międzyokresowe	7 619	4 620	4 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 437	17 842	17 651
SUMA AKTYWÓW	1 867 032	1 849 137	1 890 583
PASYWA			
Kapitał własny	1 314 329	1 308 456	1 352 147
Kapitał podstawowy	51 266	51 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 026 169	1 026 169	1 026 169
Pozostałe kapitały rezerwowe	253 687	203 106	224 131
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(16 793)	27 915	50 581
Zobowiązania długoterminowe	336 974	296 459	291 253
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	294 042	253 080	253 080
Rezerwy	200	196	196
Pozostałe zobowiązania	87	51	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 645	43 132	37 926
Zobowiązania krótkoterminowe	215 729	244 222	247 183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 595	14 244	26 115
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	56 111		394
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	82 598	164 795	164 795
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	532	734	702
Pozostałe zobowiązania finansowe		8 353	
Rozliczenia międzyokresowe	894	2 107	2 084
Otrzymane zaliczki	242	330	330
Rezerwy	53 757	53 659	52 763
Zobowiązania razem	552 703	540 681	538 436
SUMA PASYWÓW	1 867 032	1 849 137	1 890 583

4. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

na dzień 30.06.2013 [tys. PLN]

	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012 <i>(dane połączone)</i>	Stan na 31.12.2012 <i>(dane opublikowane)</i>
Zobowiązania warunkowe			
Poręczenie spłaty kredytu	284 805	340 027	415 027
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250	26 250	26 250
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	313 578	368 800	443 800

5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 [tys. PLN]**

	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 (dane połączone)	Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012 (dane opublikowane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	4 844	32 537	30 358
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	143	(241)	(241)
Korekty o pozycje:	2 700	(41 554)	(44 315)
Amortyzacja	444	690	665
Odsetki i dywidendy, netto	1 513	15 797	12 002
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(16 274)	18 044	18 044
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	14 057	(57 858)	(80 882)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(1 519)	(23 076)	42 486
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	7 098	(2 747)	(44 149)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 099)	2 283	2 580
Zmiana stanu rezerw	(448)	5 311	4 939
Podatek dochodowy zapłacony	(72)		
Pozostałe		2	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 687	(9 258)	(14 198)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	53 258	29 411	37 151
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	13		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Sprzedaż aktywów finansowych	1 547	5 302	5 302
Dywidendy otrzymane		2	
Odsetki otrzymane	798	196	163
Zwrócone pożyczki	50 900	23 911	31 686
Pozostałe			
Wydatki	(58 920)	(49 345)	(50 003)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(4)	(743)	(743)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(2 250)	(72)	
Nabycie aktywów finansowych	(3)	(14 052)	(14 052)
Nabycie jednostki zależnej		(50)	(50)
Spłata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek	(56 663)	(34 428)	(35 158)
Pozostałe			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 662)	(19 934)	(12 852)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	129 034	128 273	128 273
Wpływy z tytułu emisji akcji			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	12 534	53 773	53 773
Wpływy z tytułu emisji obligacji	116 500	74 500	74 500
Wydatki	(132 464)	(96 020)	(96 020)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(155)	(110)	(110)
Spłata pożyczek/kredytów	(8 000)	(4 567)	(4 567)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej			
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym			
Odsetki zapłacone	(18 809)	(18 594)	(18 594)
Wykup obligacji	(105 500)	(72 749)	(72 749)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 430)	32 253	32 253
Zwiększenie/zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 405)	3 061	5 203
Różnice kursowe netto			
Środki pieniężne na początek okresu	17 842	7 015	4 006
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	16 437	10 076	9 209
O ograniczonej możliwości dysponowania	41		

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 [tys. PLN]

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2012 przed połączeniem	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Połączenie przez przejęcie	228 452		14 923	(11 446)	231 929
Korekty kapitałów w związku z połączeniem	(228 452)		(36 902)	(15 109)	(280 463)
Na dzień 01.01.2012 po połączeniu	47 606	1 009 409	112 053	63 544	1 232 612
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			91 053	(91 053)	
Całkowite dochody ogółem				22 159	22 159
Na dzień 30.06.2012	47 606	1 009 409	203 106	(5 350)	1 254 771
Emisja akcji	3 660	20 590			24 250
Koszty emisji akcji		(3 830)			(3 830)
Całkowite dochody ogółem				33 265	33 265
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 026 169	203 106	27 915	1 308 456
Na dzień 01.01.2013 przed połączeniem	51 266	1 026 169	224 131	50 581	1 352 147
Połączenie przez przejęcie	228 452		15 877	(23 402)	220 927
Korekty kapitałów w związku z połączeniem	(228 452)		(36 902)	736	(264 618)
Na dzień 01.01.2013 po połączeniu	51 266	1 026 169	203 106	27 915	1 308 456
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			50 581	(50 581)	
Całkowite dochody ogółem				5 873	5 873
Na dzień 30.06.2013	51 266	1 026 169	253 687	(16 793)	1 314 329

Gdynia, dn. 30.08.2013 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Katarzyna Brzózka

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

III. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO
SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA
OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013
ROKU



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD
w której Jednostką Dominującą jest
POLNORD Spółka Akcyjna
ul. Śląska 35/37
81-310 Gdynia**

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego obejmującego okres
od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 30 czerwca 2013 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.



Telefon: +48 22 543 16 00
 Telefax: +48 22 543 16 01
 E-mail: office@bdo.pl
 Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
 ul. Postępu 12,
 02-676 Warszawa
 Polska

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 obejmującego okres
 od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku**

dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej POLNORD S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD, w której Jednostką Dominującą jest POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37, sporządzonego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **2 280 126** tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości **1 601** tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku wykazujące dochody całkowite w wysokości **1 884** tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku o kwotę **1 884** tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku o kwotę **18 001** tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za zgodność tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami, odpowiada Zarząd Jednostki Dominującej Grupy Kapitałowej POLNORD.

Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfańtego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.



Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w dokumentację konsolidacyjną, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość jednostki.

Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności rocznego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że Grupa Kapitałowa POLNORD S.A. rozpoznała przychód z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 34 367 tys. złotych. Przychód ten nie miał skutku w postaci przepływu pieniężnego. Źródło przychodu oraz metoda jego wyceny zostały opisane w notce 11 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poznań, 30 sierpnia 2013 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd:

Michał Włodarczyk
Biegły Rewident nr ewid. 12436

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

IV. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO
SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA
OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2013
ROKU



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

**POLNORD
Spółka Akcyjna
ul. Śląska 35/37
81-310 Gdynia**

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego
obejmującego okres
od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 30 czerwca 2013 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego
obejmującego okres
od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku**

dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej POLNORD S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37, sporządzonego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku, na które składa się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 867 032** tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości **5 873** tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku wykazujące dochody całkowite w wysokości **5 873** tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku o kwotę **37 818** tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku o kwotę **1 405** tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za zgodność tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami, odpowiada Zarząd POLNORD S.A.

Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość jednostki.

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.



Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności rocznego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że spółka Polnord S.A. dokonała wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Spółka rozpoznała przychód z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 11 225 tys. złotych. Przychód ten nie miał skutku w postaci przepływu pieniężnego. Źródło przychodu oraz metoda jego wyceny zostały opisane w notcie 11 skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Poznań, 30 sierpnia 2013 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd:

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

Michał Włodarczyk
Biegły Rewident nr ewid. 12436

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA
ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA
30 CZERWCA 2013 ROKU

Gdynia, dnia 30.08.2013 r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, skrócone sprawozdanie finansowe Polnord SA za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. i dane porównywalne oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Polnord SA oraz Grupy Kapitałowej Polnord SA i wyniki finansowe. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za I półrocze 2013 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU
UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Gdynia, dnia 30.08.2013 r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Polnord SA za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu