



**GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2010 ROKU**

SPORZĄDZONY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 17 MAJA 2010

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	7
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ.....	7
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI.....	7
5. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
6. STAN REZERW.....	9
7. UJAWNIECIA DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW ZABEZPIECZAJĄCYCH - RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ.....	9
8. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	10
9. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN	11
10. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W TYS. PLN.....	12
11. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) W TYS. PLN	12
12. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN.....	14
13. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM W TYS. PLN.....	15
14. POZYCJE POZABILANSOWE W TYS. PLN.....	16
15. KOMENTARZ DO WYNIKÓW	16
16. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	17
17. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE.....	17
18. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY.....	17
19. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	18
III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
1. ISTOTNE DOKONANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
2. GŁÓWNE RYNKI DZIAŁALNOŚCI	19
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	20
4. PROJEKTY ROZPOCZĘTE.....	22
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	22
IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI	25
1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI - STAN AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZIE NA DZIEŃ 17.05.2010 R.....	25
2. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA - STAN NA DZIEŃ 17.05.2010 R.	26
V. POZOSTAŁE INFORMACJE	27
1. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	27

2. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	27
3. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE – JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	27
4. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	28
5. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	28
VI. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA	30
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT POLNORD SA W TYS. PLN	30
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW POLNORD SA W TYS. PLN	31
3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) POLNORD SA W TYS. PLN	31
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH POLNORD SA W TYS. PLN	33
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM POLNORD SA W TYS. PLN	34
6. POZYCJE POZABILANSOWE POLNORD SA W TYS. PLN	34

I. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest POLNORD SA.

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

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

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

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 31.03.2010r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100,00 %
8.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	4.980.000	100,00 %
10.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %

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

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

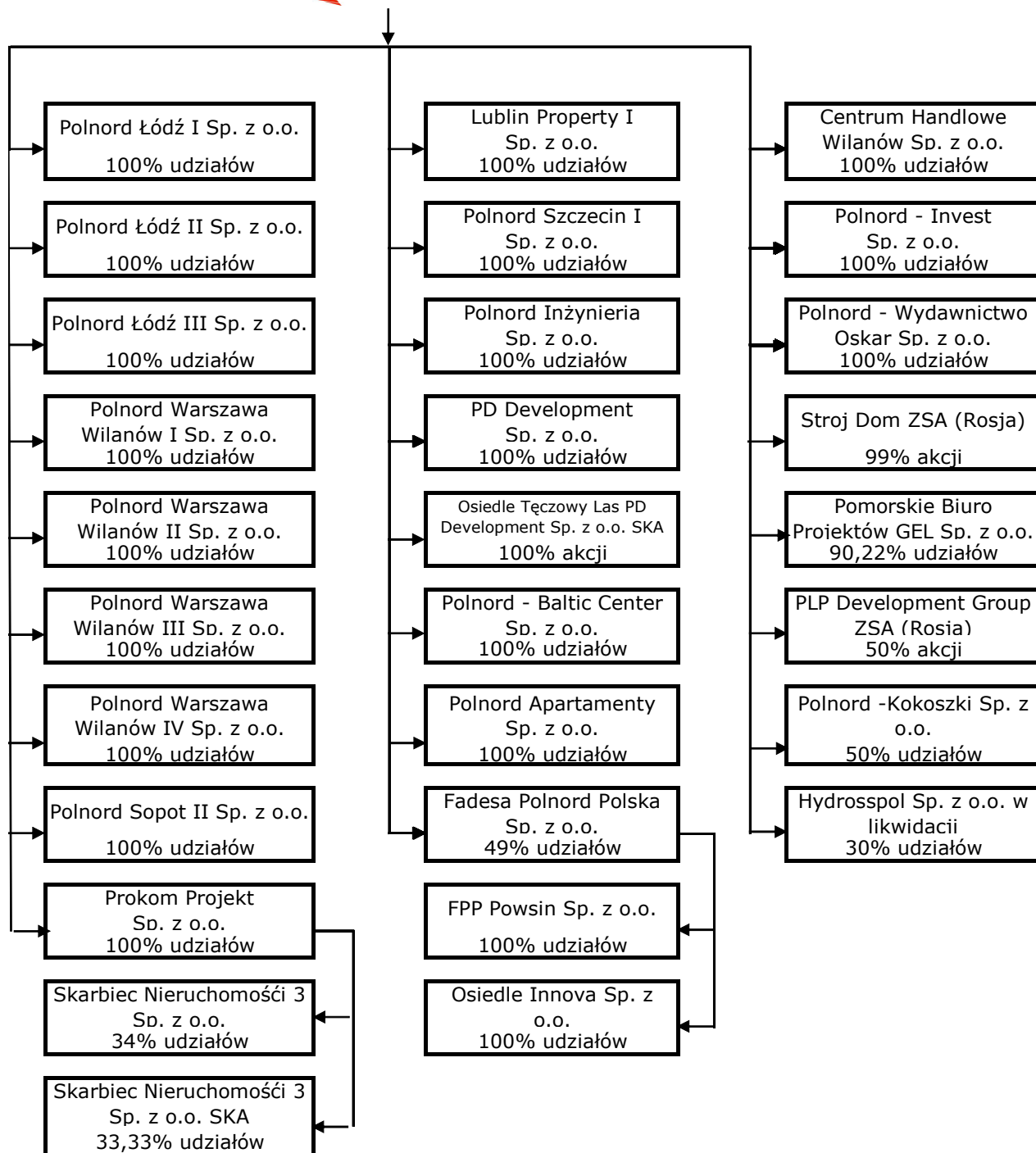
** zależność pośrednia poprzez PROKOM PROJEKT Sp. z o.o.

W I kwartale 2010 r. nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami, natomiast po dniu bilansowym Spółka nabyła:

- w dniu 09.04.2010 r. 25 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy w spółce Polnord-Kokoszki Sp. z o.o., stanowiących 50% w kapitale zakładowym,
- w dniu 21.04.2010 r. 99% akcji w kapitale zakładowym spółki Stroj-Dom ZSA w Rosji.

Ponadto w dniu 06.05.2010 r. Polnord SA zawiązał spółkę pod firmą Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 17.05.2010 r.:



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

W prezentowanym okresie nie wystąpiły w strukturze Grupy Kapitałowej inne zmiany, poza wskazanymi w pkt. II.1.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2010 r. do 31.03.2010 r. objęte zostały, w sposób bezpośredni, następujące spółki:

a) metodą pełną:

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

b) metodą proporcjonalną:

- PLP Development Group Z.S.A.
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- FPP Powsin Sp. z o. o.
- Osiedle Innova Sp. z o. o.
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o. SKA

4. Spółki wyłączone z konsolidacji

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

5 . Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Oświadczenie o zgodności

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

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

Grupa zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2010 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.03.2010 r.

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

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

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31.03.2010	31.12.2009
USD	2,8720	2,8503
EUR	3,8622	4,1082
RUB	0,0973	0,0950

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

	01.01-31.03.2010	01.01-31.03.2009
USD	2,9018	3,5578
EUR	3,9669	4,5994
RUB	0,0968	0,1017

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W 2010 roku Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

6. Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2010 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2009 r. uległ zwiększeniu o kwotę 6.963 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zmniejszyła się o kwotę 1.769 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2010 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2009 r. uległ zwiększeniu o kwotę 7.300 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 1.054 tys. zł.

7. Ujawnienia dotyczące instrumentów zabezpieczających - Rachunkowość zabezpieczeń

Na dzień 31.12.2009 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. („Fadesa”) - podmiot wspólnie kontrolowany przez POLNORD SA, w którym POLNORD SA posiada 49% udziałów - była stroną kontraktów typu „forward” (FWD) na sprzedaż netto 24.982 tys. EUR. Drugą stroną transakcji był Bank Polska Kasa Opieki S.A. (PEKAO SA).

Opisane powyżej kontrakty typu „forward” zostały zawarte w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego wynikającego z przyszłych wpływów pieniężnych w walucie EUR, z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży lokali wraz z produktami towarzyszącymi, niezależniąc tym samym wyniki finansowe od wahań kursu EUR. Jednocześnie zawarcie opisanych powyżej kontraktów typu „forward” stanowiło realizację jednego z warunków uruchamiających wypłatę kredytu, dla etapów II i III projektu „Ostoja Wilanów”, wynikającego z umowy kredytowej z dnia 11.01.2007 roku zmienionej aneksami, zawartej z bankiem PEKAO SA.

Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego według stanu na 31.12.2009 roku była ujemna i wyniosła 23.570 tys. zł, powodując powstanie zobowiązania finansowego w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy POLNORD SA na kwotę 11.550 tys. zł.

Mając na uwadze rozwiązanie w lutym 2010 r. przez Fadesę zawartych, umów przedwstępnych (zabezpieczonych opisywanymi wyżej kontraktami forward) z powodów leżących po stronie kontrahenta opisane powyżej zabezpieczenie nie spełniało zasad rachunkowości zabezpieczeń. W związku z powyższym wycena instrumentu zabezpieczającego według stanu na dzień 31.12.2009r. została ujęta w rachunku zysków i strat Grupy za 2009 r. w pozycji koszty finansowe w kwocie 11.550 tys. zł.

Powyższe, szerzej zostało opisane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2009 rok.

W I kwartale 2010 roku Fadesa zamknęła kontrakty typu „forward” na łączną kwotę netto 23.744 tys. EUR. Ostateczne rozliczenie zostało zamknięte kwotą kosztów finansowych o wartości 19.931 tys. zł (49% odpowiada wartości 9.767 tys. zł) i zostało rozliczone w całości w dniu 26.02.2010 roku.

Różnica pomiędzy kwotą wykazaną w rachunku zysków i strat za 2009 r. (11.550 tys. zł) a rzeczywistą kwotą wynikającą z rozliczenia kontraktów (9.767 tys. zł) tj. 1.783 tys. zł została ujęta w rachunku zysków i strat Grupy w pozycji „Przychody finansowe”.

Szczegóły rozliczenia zawartych kontraktów FWD przedstawia poniższa tabela.

Nr kontr.	Data zawarcia	Data rozliczenia	Rodzaj	Wartość netto tys. EUR		Kurs zawarcia FWD*)	Kurs zamkn. FWD**)	Rozliczenie FWD netto wartość w PLN	
				100%	49%			100%	49%
1.	2008-08-05	2010-02-26	sprzedaż	27 319	13 386	3,2600	3,9705	(19 410)	(9 511)
2.	2009-08-25	2010-02-26	zakup	(800)	(392)	4,1450	3,9705	(140)	(69)
3.	2009-11-12	2010-02-26	zakup	(1 537)	(753)	4,1630	3,9705	(296)	(145)
4.	2010-01-18	2010-02-26	zakup	(1 238)	(607)	4,0395	3,9705	(85)	(42)
RAZEM				23 744	11 634			(19 931)	(9 767)

*) Kurs zawarcia FWD oznacza kurs według którego został zawarty Kontrakty Forward.

**) Kurs zamknięcia FWD oznacza kurs według którego zostały rozliczone Kontrakty Forward.

8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności

Za okres od 01.01.2010 do 31.03.2010 lub na dzień 31.03.2010	Działalność kontynuowana						Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	Powierzchnie komercyjne	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	40 878	9	608			41 495		41 495
Sprzedaż między segmentami	1 234	119	1 439	(1 745)		1 047		1 047
Przychody segmentu ogółem	42 112	128	2 047	(1 745)		42 542		42 542
Wynik								
Zysk (strata) segmentu	(8 093)	25 183	(51)	1 260		18 299	(30)	18 269
Pozycje nieprzypisane					(491)	(491)		(491)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(8 093)	25 183	(51)	1 260	(491)	17 808	(30)	17 778
Koszty finansowe netto					1 895	1 895	1	1 896
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(8 093)	25 183	(51)	1 260	1 404	19 703	(29)	19 674
Podatek dochodowy					(4 405)	(4 405)		(4 405)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(8 093)	25 183	(51)	1 260	(3 001)	15 298	(29)	15 269

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w I kwartale 2010 r. była Polska.

9. Skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
Przychody ze sprzedaży	42 542	22 505
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	40 808	20 269
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	1 582	2 128
od jednostek powiązanych	1 040	
Przychody z wynajmu	152	108
od jednostek powiązanych	7	
Koszt własny sprzedaży	(35 399)	(15 515)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 143	6 990
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	15	21 870
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	25 865	
Koszty sprzedaży	(3 367)	(443)
Koszty ogólnego zarządu	(11 357)	(14 455)
Pozostałe przychody operacyjne	1 125	11 972
Pozostałe koszty operacyjne	(1 616)	(9 286)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	17 808	16 648
Przychody finansowe	8 768	5 417
Koszty finansowe	(6 873)	(6 490)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		55
Zysk (strata) brutto	19 703	15 630
Podatek dochodowy	(4 405)	(3 567)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 298	12 063
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	(29)	(139)
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej		
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	15 269	11 924
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	15 269	11 924
Akcjonariuszom mniejszościowym		
Wskaźniki zanualizowane:		
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	66 979	35 636
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (zanualizowany)	67 897	37 097
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.)	20 905 914	17 910 923
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	22 204 856	18 048 089
zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	3,20	1,99
zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	3,25	2,07
rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	3,02	1,97
rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	3,06	2,06

10. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	15 269	11 924
Inne całkowite dochody:	(150)	(5 066)
Różnice kursowe z przeliczenia	(150)	(41)
Efektywna część zysków i strat z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		(6 204)
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		1 179
Całkowity dochód za okres	15 119	6 858

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

Wyszczególnienie	31.03.2010	31.12.2009
AKTYWA		
Aktywa trwałe	432 858	478 016
Rzeczowe aktywa trwałe	16 358	16 794
Nieruchomości inwestycyjne	220 450	264 319
Wartości niematerialne	502	270
Aktywa finansowe	29 036	29 036
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	25 192	26 295
Należności długoterminowe	1 000	1 000
Wartość firmy	139 983	139 983
Pozostałe aktywa trwałe	337	319
Aktywa obrotowe	1 606 954	1 544 220
Zapasy	1 315 358	1 300 613
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48 430	47 002
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	117 986	105 759
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	8 661	15 861
Należności z tytułu podatku dochodowego	406	479
Rozliczenia międzyokresowe	17 066	15 394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 047	59 112
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		245
SUMA AKTYWÓW	2 039 812	2 022 481

Wyszczególnienie	31.03.2010	31.12.2009
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 141 862	1 126 670
Kapitał podstawowy	44 364	44 357
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	955 347	955 281
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(129)	21
Pozostałe kapitały rezerwowe	56 402	56 402
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	85 878	70 609
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	1 141 862	1 126 670
Zobowiązania długoterminowe	555 139	449 069
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	511 998	403 877
Rezerwy	257	266
Pozostałe zobowiązania	180	453
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 704	44 473
Zobowiązania krótkoterminowe	342 811	446 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 239	30 192
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	105 056	149 326
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		14 840
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	81 430	149 865
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	13 076	1 620
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 786	603
Pozostałe zobowiązania finansowe		11 550
Rozliczenia międzyokresowe	9 782	4 490
Otrzymane zaliczki	52 239	48 794
Rezerwy	44 203	35 462
Zobowiązania razem	897 950	895 811
SUMA PASYWÓW	2 039 812	2 022 481

12. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	19 703	15 630
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	(29)	(139)
Korekty o pozycje:	(12 890)	(89 134)
Amortyzacja	511	518
Odsetki i dywidendy, netto	2 664	(908)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(27 527)	(115)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	5 224	(39 272)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(10 876)	(42 929)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	5 735	(212)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 727	7 536
Zmiana stanu rezerw	7 637	(1 980)
Podatek dochodowy zapłacony	(619)	(163)
Pozostałe	(366)	(11 609)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 784	(73 643)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	109 783	1 357
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	436	75
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	77 840	
Sprzedaż aktywów finansowych		832
Odsetki otrzymane	1 507	399
Splata udzielonych pożyczek	30 000	
Pozostałe		51
Wydatki	(46 564)	(697)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(340)	(284)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(5 968)	
Nabycie aktywów finansowych	(18)	
Udzielenie pożyczek	(40 211)	(400)
Pozostałe	(27)	(13)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	63 219	660
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	128 613	305 391
Wpływy z tytułu emisji akcji	75	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	18 138	259 966
Pozostałe	110 400	45 425
Wydatki	(158 689)	(211 444)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(136)	(185)
Splata pożyczek/kredytów	(114 409)	(190 232)
Odsetki zapłacone	(9 144)	(6 018)
Pozostałe	(35 000)	(15 009)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(30 076)	93 947
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	39 927	20 964
Różnice kursowe netto	8	3
Środki pieniężne na początek okresu	59 112	31 158
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	99 047	52 125
O ograniczonej możliwości dysponowania	17	18 257

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

Wyszczególnienie	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych	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 01.01.2009	36 230	858 360	236	28 933	67 873	991 632		991 632
Zmiany zasad rachunkowości			(498)	(6 286)	(50 802)	(57 586)		(57 586)
Na dzień 01.01.2009 (po przekształceniu)	36 230	858 360	(262)	22 647	17 071	934 046		934 046
Program Opcji Menedżerskich				2 780		2 780		2 780
Całkowite dochody ogółem			(77)	(4 989)	11 924	6 858		6 858
Na dzień 31.03.2009	36 230	858 360	(339)	20 438	28 995	943 684		943 684
Emisja akcji	8 127	99 037				107 164		107 164
Koszty emisji akcji		(2 116)				(2 116)		(2 116)
Przeniesienie wyniku				10 090	(10 090)			
Obligacje zamienne na akcje serii Q				8 960		8 960		8 960
Dywidendy					(6)	(6)		(6)
Całkowite dochody ogółem			360	16 914	51 710	68 984		68 984
Na dzień 31.12.2009	44 357	955 281	21	56 402	70 609	1 126 670		1 126 670
Na dzień 01.01.2010	44 357	955 281	21	56 402	70 609	1 126 670		1 126 670
Emisja akcji	7	68				75		75
Koszt emisji akcji		(2)				(2)		(2)
Całkowite dochody ogółem			(150)		15 269	15 119		15 119
Na dzień 31.03.2010	44 364	955 347	(129)	56 402	85 878	1 141 862		1 141 862

14. Pozycje pozabilansowe w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2010	31.12.2009
Zobowiązania warunkowe		
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych	7 293	13 168
Inne zobowiązania warunkowe	331	352
Razem zobowiązania warunkowe	7 624	13 520

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Wg stanu na dzień 31.03.2010 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 7.624 tys. zł. Na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania wyniosły 13.520 tys. zł.

Na dzień 31.03.2010 r. Grupa Kapitałowa dysponowała uzyskanymi poręczeniami i gwarancjami na kwotę 16.442 tys. zł. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2009 r. wzrosły one o 509 tys. zł.

15. Komentarz do wyników

Wyszczególnienie (tys. PLN)	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	42 542	22 505	89,0%
Koszt własny sprzedaży	-35 399	-15 515	128,2%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 143	6 990	2,2%
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15	21 870	-99,9%
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	25 865	0	
Koszty sprzedaży	-3 367	-443	660,0%
Koszty ogólnego zarządu	-11 357	-14 455	-21,4%
Pozostałe przychody operacyjne	1 125	11 972	-90,6%
Pozostałe koszty operacyjne	-1 616	-9 286	-82,6%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	17 808	16 648	7,0%
Przychody finansowe	8 768	5 417	61,9%
Koszty finansowe	-6 873	-6 490	5,9%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	0	55	-
Zysk (strata) brutto	19 703	15 630	26,1%
Podatek dochodowy	-4 405	-3 567	23,5%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 298	12 063	26,8%
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-29	-139	-79,1%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	15 269	11 924	28,1%

W I kwartale 2010 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 15.269 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 42.542 tys. zł. Przychody ze sprzedaży zostały wypracowane przez Grupę Polnord prawie w całości na sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych (40.808 tys. zł tj. 96%). Na przychody ze sprzedaży w IQ 2010 r. złożyły się wyniki ośmiu oddanych do użytkowania projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i Olsztynie.

Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł, w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, z poziomu 6.990 tys. zł do 7.143 tys. zł. Podejmowane przez Grupę Polnord działania (m.in. rozpoczęcie do połowy maja bieżącego roku czterech nowych projektów deweloperskich) powinny zdaniem Spółki pozwolić utrzymać tę pozytywną tendencję, przy czym dynamika wzrostu zysków powinna być zdecydowanie wyższa.

Pozytywnie na poziom zysku brutto ze sprzedaży wpływać będą następujące czynniki: (i) rosnący popyt na mieszkania objawiający się wyższymi wolumenami sprzedaży mieszkań gotowych, (ii) oddawane do użytkowania w 2011 r. lokale z nowej oferty charakteryzują się dużo niższymi kosztami wykonania zapewniając znacznie wyższą rentowność.

W IQ 2010 r. Grupa Polnord sfinalizowała transakcję sprzedaży biurowca realizowanego w ramach projektu Wilanów Office Park za kwotę 77.840 tys. zł (szerzej powyższa sprzedaż została opisana w pkt III.1). Na przedmiotowej transakcji Grupa Polnord wypracowała 25.865 tys. zł zysku, który wykazany został w pozycji „Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”.

Wpływ na wzrost przychodów finansowych w porównaniu do IQ 2009 r. miało m.in. ostateczne rozliczenie kontraktów forward zawartych przez spółkę Fadesa Polnord (o czym mowa szerzej w pkt II.7 powyżej). Ponadto w przychodach finansowych wykazane zostały dodatnie różnice kursowe z tyt. posiadanych przez Grupę należności i zobowiązań walutowych w RUB i EUR.

W efekcie wyżej opisanych zdarzeń zysk netto Grupy Polnord za IQ 2010 r. wzrósł o 28,1% (3.345 tys. zł) w porównaniu do IQ 2009 r.

Odnosić należy także, iż wypracowane przez Grupę Polnord wyniki pozwoliły wygenerować dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (6.784 tys. zł) oraz działalności inwestycyjnej (63.219 tys. zł).

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

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

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły powyższe zdarzenia.

18. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

19. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej

Z uwagi na rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18, wielkość przychodów ze sprzedaży lokali jest uwarunkowana terminami realizacji projektów mieszkaniowych i oddania ich do użytkowania. Zmiana polityki rachunkowości w 2009 r. w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich polegająca na odejściu od stosowania metody procentowego zaawansowania transakcji (MSR 11) powoduje, iż sprawozdania finansowe od 2009 r. nie odzwierciedlają tempa budowy i przedsprzedaży lokali.

III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Istotne dokonania Grupy Kapitałowej

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

- w dniu 22.01.2010 r. POLNORD SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 75.000.000,- zł („Obligacje”), z termin wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r. Emisja Obligacji nie miała charakteru emisji publicznej.

Wszystkie Obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS S.A.

Pozyskane środki stanowią finansowanie długoterminowe dostosowane do cyklu inwestycyjnego planowanych projektów deweloperskich.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 6/2010 z dnia 22.01.2010 r.

- w dniu 30.03.2010 r. POLNORD SA zawarł z Podkarpackim Funduszem Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Kupujący”), spółką w 100% zależną od Asseco Poland SA, umowę przeniesienia użytkowania wieczystego gruntów („Umowa Przenosząca”) o łącznej powierzchni 19.232 m², położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie („Nieruchomość”).

Zawarcie Umowy Przenoszącej, w związku z niewykonaniem prawa pierwokupu przez Gminę m.st. Warszawa, sfinalizowało transakcję sprzedaży projektu deweloperskiego we wstępnej fazie realizacji, w skład którego wchodzi Nieruchomość, prawomocne pozwolenie na budowę oraz prawa wynikające z umowy zawartej z pracownią architektoniczną (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”).

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

Spółka przypomina, iż w ramach Projektu Deweloperskiego Polnord planował wybudować budynek biurowy klasy „A” o powierzchni ok. 20 tys. m² z przeznaczeniem na wynajem, zakwalifikowany wg stanu na dzień 31.12.2009 r. jako nieruchomości inwestycyjne w budowie. Głównym najemcą budynku miała być spółka Asseco Poland SA z siedzibą w Rzeszowie, z którą Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. („Spółka Celowa”) zawarła w dniu 28.02.2008 r. przedwstępną umowę najmu co najmniej 15 tys. m² powierzchni przyszłego biurowca („Umowa Pre-Lease”), o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2008 z dnia 29.02.2008 r.

Konsekwencją zawarcia Umowy Przenoszącej jest rozwiązanie w dniu 30.03.2010 r. Umowy Pre-Lease. Rozwiązanie Umowy Pre-Lease nie nakłada na strony żadnych obciążeń finansowych wynikających bezpośrednio z tego rozwiązania.

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

- w dniu 29.03.2010 r. doszło do podpisania umów kredytowych pomiędzy Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki („Spółka Celowa”) i PKO BP SA z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Gdańsku („Bank, PKO BP”).

Na podstawie powyższych umów PKO BP udzielił Spółce Celowej kredytu inwestycyjnego oraz obrotowego VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego klasy A w ramach projektu Wilanów Office Park („Projekt Inwestycyjny”). Kredyt inwestycyjny w wysokości 129.100.000,- zł został udzielony do dnia 31.03.2025 r., natomiast kredyt obrotowy VAT w wysokości 3.600.000,- zł do dnia 30.09.2012 r. Jednym z zabezpieczeń powyższych umów jest poręczenie wekslowe udzielone przez Polnord do wysokości kwot kredytów, na okres obowiązywania umów kredytowych.

Z uwagi na sprzedaż Projektu Inwestycyjnego, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2010 w dniu 30.03.2010 r., Spółka Celowa wystąpiła do Banku z wnioskiem o zmianę przeznaczenia udzielonego kredytu inwestycyjnego w taki sposób, aby w ramach podpisanej umowy możliwe było finansowanie realizacji kolejnych nowych budynków biurowych wchodzących w skład projektu Wilanów Office Park.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 10/2010 z dnia 30.03.2010r.

Ponadto:

- w marcu 2010 r. POLNORD SA i Globe Trade Centre SA (GTC) uzgodniły kluczowe warunki umowy w sprawie utworzenia spółki joint venture, która wybuduje nowoczesne centrum handlowe w Warszawie. Inwestycja powstanie na działce o powierzchni ok. 7 hektarów, będącej częścią należącego do POLNORD SA Miasteczka Wilanów. Planowane centrum handlowe będzie dysponowało 60 000 m kw. powierzchni najmu.
- W dniu 28.04.2010 r. ogłoszone zostały wyniki konkursu architektoniczno-urbanistycznego na zagospodarowanie północnego cypla Wyspy Spichrzów. Konkurs rozpiął na początku lutego 2010 r. POLNORD SA, który w drodze negocjacji został wybrany przez Miasto Gdańsk jako inwestor do zagospodarowania, wraz z Miastem, tego unikalnego miejsca. Do konkursu zaproszono 10 pracowni architektonicznych z całej Polski, nadesłano 9 prac. Pierwszą nagrodę otrzymało Biuro Architektoniczne MAT Sp. z o.o. z Gdańska. Drugiej nagrody nie przyznano. Dwie trzecie nagrody otrzymali Kwadrat Sp. z o.o. Studio architektoniczne oraz KD KOZIKOWSKI DESIGN Pracownia Architektoniczna. Dwa wyróżnienia przypadły pracownikom A. Kapuścik Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. i JEMS Architekci Sp. z o.o. Rozpisanie konkursu jest następstwem zawartej w dniu 31.12.2009 r. umowy pomiędzy Miastem Gdańsk i POLNORD SA dotyczącej zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów. Do tego celu powołana zostanie przez Miasto Gdańsk i POLNORD SA spółka celowa, w której Miasto obejmie 49% udziałów, a POLNORD SA 51%.

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

2. Główne rynki działalności

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

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

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

Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym				Lokale sprzedane do wydania** (szt)
							(szt.)		(m2)		
							do 31.12.2009r	IQ 2010r	do 31.12.2009r	IQ 2010r	
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	62	13	2 929	605	8
2	Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2) (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	42	4	1 893	226	3
3	Kamienica pod Wrzosem (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	25	3	1 741	184	3
4	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	0	22	0	1 105	19
5	Osiedle Tęczowy Las (Etap I) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	143	14	8 183	855	13
6	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	40	6	2 793	552	12
7	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	33 518	439	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	330	12	23 783	988	17
8	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	176	21	15 570	1 921	12
9	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	46	17	3 579	1 494	0
10	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	78	23	7 000	2 490	81
11	Ostoja Wilanów (Etap V) * (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 986	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	0	1	0	55	94
							942	136	67 472	10 475	262

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

** lokale, na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na poszczególnych projektach przez Grupę Polnord oraz oferty Grupy na dzień 31.03.2010 r.

Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale sprzedane (netto - po uwzględnieniu anulacji)		
							(szt)		
							do 31.12.2009r	IQ 2010r	oferta na 31.03.2010
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA									
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	71	12	37
2	Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2) (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	49	0	7
3	Kamienica pod Wrzosem (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	27	4	7
4	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	37	4	19
5	Osiedle Tęczowy Las (Etap I) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	161	9	15
6	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	41	12	7
7	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	48	10	37
8	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	33 518	439	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	352	7	80
9	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	207	2	16
10	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	63	0	168
11	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	173	9	46
12	Ostoja Wilanów (Etap V) * (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 986	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	83	12	96
		153 103	1 928				1 312	81	535
PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJINA DZIEŃ 31.03.2010 R.									
1	Srebrzysta Podkowa (bud. 3) (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010 (planowany)	0	0	28
2	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 700	161	Polnord Sopot II	100%	IIQ 2011 (planowany)	0	0	161
3	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 800	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011 (planowany)	0	3	84
4	Ostoja Wilanów (Etap VI) ** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 964	272	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011 (planowany)	21	31	220
5	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 690	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011 (planowany)	0	2	153
6	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 277	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2011 (planowany)	0	0	222
7	Os. Jabłoniowa (bud. nr 1 i 2) (Gdańsk, ul. Jabłoniowa)	7 274	137	Polnord Kokoszki	50%	IIQ/IVQ 2011 (planowany)	0	0	137
		65 027	1 062				21	36	1 005
RAZEM		218 129	2 990				1 333	117	1 540

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

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

4. Projekty rozpoczęte

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

- w Warszawie przy ul. Kazachskiej pod nazwą „Dobry Dom”

W ramach projektu zostanie wybudowany budynek mieszkalno-usługowy o powierzchni użytkowej 10.690 m². Realizacja projektu rozpoczęła się w styczniu 2010 r., a ukończenie jego planowane jest w III kwartale 2011 r. Projekt jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 8.440 m² położonej w Warszawie na terenie Miasteczka Wilanów, przez spółkę celową Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o., w 100% zależną od Polnord.

- w Szczecinie pod nazwą „Ku Słońcu” (Etap I)

W ramach całego projektu zostanie zrealizowanych ok. 800 mieszkań i 30 lokali użytkowych o całkowitej powierzchni ok. 40.000 m². Projekt realizowany będzie w trzech etapach. Etap I rozpoczął się w marcu 2010 r. (12.277 m² PU), a ukończenie jego planowane jest w IV kwartale 2011 r. Projekt jest realizowany przez spółkę celową Polnord Szczecin I Sp. z o.o., spółkę w 100% zależną od Polnord, na nieruchomości o powierzchni 37.543 m² położonej w Szczecinie, w rejonie ul. Ku Słońcu.

- w Gdańsku przy ul. Przywidzkiej pod nazwą „Osiedle Jabłoniowa” (Etap II, bud. 1 i 2)

W ramach projektu (Etap II, bud. 1 i 2) zostaną wybudowane budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 7.274 m². Realizacja projektu rozpoczęła się w marcu 2010 r., a jego ukończenie planowane jest w II kwartale 2011 r. (bud. 1) oraz w IV kwartale 2011 r. (bud. 2). Projekt realizowany jest na nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Przywidzkiej. Na nieruchomości powstaje osiedle mieszkaniowe budynków wielorodzinnych. Spółka realizuje projekt wspólnie z PB Kokoszki SA jako współinwestorem (udział 50%).

Ponadto w maju 2010 r. uruchomiony został projekt pod nazwą „Ostoja Myśliwska” zlokalizowany w Gdańsku. Projekt realizuje w dwóch etapach o łącznej powierzchni 13.769,6 m² spółka celowa Polnord Apartamenty Sp. z o.o. Etap I rozpoczął się w maju 2010 r. (6.399,7 m² PU), a ukończenie jego planowane jest w III kwartale 2011 r.

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

• Emisje akcji

W I kwartale 2010 r. Spółka wyemitowała, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 3.505 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osobę uprawnioną praw z 3.505 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach programu opcji menedżerskich („Program OM”).

Po dniu bilansowym, w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych, objętych zostało kolejnych 7.010 akcji na okaziciela serii H.

Pośród wszystkich wyemitowanych 420.676 warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu OM, do dnia 17.05.2010 r. zrealizowane zostały prawa do objęcia 77.125 akcji serii H wynikające z 77.125 warrantów.

- **Emisje obligacji**

Z tytułu wyemitowanych w I kwartale 2010 r. obligacji, zadłużenie Polnord SA na dzień 31.03.2010 r. przedstawiało się następująco:

- w ramach Programu Emisji Obligacji zorganizowanego przez BRE Bank SA, POLNORD SA posiadał zadłużenie w wysokości 50.000.000,- zł (500 obligacji o wartości nominalnej 100.000,- zł każda):

Seria obligacji	Liczba obligacji	Łączna wartość nominalna (zł)	Data emisji	Data wykupu
12/B/2009/AK/ZK-17	100	10 000 000	14-10-2009	28-10-2010
16/B/2009/AK/ZK-11	50	5 000 000	27-11-2009	28-4-2010
18/B/2010/AK/KZ-16	250	25 000 000	12-3-2010	28-3-2012
19/B/2010/AK/KZ-17	100	10 000 000	26-3-2010	28-6-2012
Razem	500	50 000 000		

Po dniu bilansowym tj. 28.04.2010 r. Spółka wykupiła 50 obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000.000,- zł. W tym samym dniu dokonała emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,- z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.12.2012 r.

- w ramach Programu Emisji Obligacji zorganizowanego przez DM Banku BPS SA, POLNORD SA posiadał zadłużenie w wysokości 75.000.000,- zł (75.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000,- zł każda), z tytułu wyemitowanych w dniu 22.01.2010 r. obligacji, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.

- **Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji**

Zobowiązania z tytułu kredytów spółek z Grupy oraz z tytułu obligacji (bez odsetek) na dzień 31.03.2010 r. wraz z harmonogramem spłat kapitału przedstawiają się następująco:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.03.2010 r. bez odsetek (nieważone udziałami)	Harmonogram spłaty kapitału												po 2012
					2Q10	3Q10	4Q10	1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12		
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	0,0													75,0
Polnord SA	BRE Bank SA	odnawialny	19,0	0,0													
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	48,0	0,0													
Polnord SA	BRE Bank SA	Program Emisji Obligacji - 50 mln zł, Umowa gwarancji sprzedaży-35 mln zł	50,0	50,0			10,0					25,0	10,0		5,0		
Polnord SA	BRE Bank SA	inwestycyjny (grunt)	24,5	24,5	6,1	6,1	6,1	6,1									
Polnord SA	BPS SA	obligacje	75,0	75,0													
Polnord SA	Inwestorzy kwalifikowani	Obligacje zamienne na akcje	120,5	120,5											120,5		
Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (projekt Apartamenty Albatros)	Nordea Bank Polska SA	inwestycyjny (grunt)	0,7	0,7	0,4	0,4											
		realizacyjny	7,2	5,5	2,1	3,4											
Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (projekt Srebrzysta Podkowa)	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	4,6	2,9		0,05	2,8										
Polnord Łódź II Sp. z o.o. (projekt City Park)	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	10,0	4,3				0,3	2,0	2,0							
		inwestycyjny (grunt)	25,0	25,0			9,0	4,0	4,0	4,0	4,0						
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	inwestycyjny (grunt)	31,5	31,5		5,3		5,3	20,9								
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	46,5	46,5			4,0								42,4		
		realizacyjny	18,8	3,0	3,0												
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	74,5	44,5											44,5		
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	BOŚ Bank	realizacyjny	42,5	11,1													11,1
		VAT	3,8	2,5		2,5											
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	129,1	0,0													
		VAT	3,6	0,0													
Polnord Invest Sp. z o.o.	BPH Bank Hipoteczny	inwestycyjny	4,1	4,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	2,9
Polnord Sopot II Sp. z o.o. (projekt Rezydencja Łokietka)	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	44,8	44,8											44,8		
		realizacyjny	23,5	3,0					3,0								
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	25,6	25,6						25,6							
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	492,9	161,7	104,7				57,0								
		inwestycyjny (grunt)	137,3	87,5					24,9	62,6							
		VAT	35,0	0,0													
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny 1	40,8	0,0													
		realizacyjny 2	51,3	0,0													
		inwestycyjny (grunt)	35,0	35,0								35,0					
		VAT	21,1	0,0													
Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:					809,2	11,7	120,1	34,6	15,8	51,9	66,1	92,3	60,1	10,1	44,9	212,6	89,0
							166,4			226,1			327,7			89,0	
Zadłużenie ważne udziałem Polnord:					664,3	11,7	66,7	34,6	15,8	39,2	37,0	60,4	42,3	10,1	44,9	212,6	89,0
							113,0			152,4				309,8		89,0	

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 31.03.2010 r. ukształtowało się na poziomie 664,3 mln zł, natomiast zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 99,0 mln zł) wyniosło 565,3 mln zł.

Polnord SA finansuje bieżącą działalność m. in. z kredytów w rachunkach bieżących oraz z kredytu odnawialnego, które Spółka corocznie odnawia. W dniu 10.05.2010 r. Polnord SA zawarł

aneks do umowy kredytowej w rachunku bieżącym z BRE Bank SA wydłużający termin spłaty o rok tj. do dnia 30.06.2011 r. Spółka aktualnie prowadzi rozmowy z Bankami w sprawie przedłużenia terminów spłaty pozostałych kredytów: w rachunku bieżącym oraz odnawialnego.

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

Zgodnie z przedstawioną tabelą, do końca 2010 r. spółki z Grupy mają do spłaty kwotę w wysokości 166,4 mln zł, z czego kwota 104,7 mln zł stanowi zadłużenie spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. W roku 2011 Grupa winna zwrócić bankom 226,1 mln zł, natomiast w 2012 r. 327,7 mln zł, z czego w czwartym kwartale 2012 r. do spłaty wskazana została kwota w wysokości 120,5 mln zł. Powyższa kwota stanowi wartość nominalną wyemitowanych przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, które Spółka winna w tym terminie wykupić, pod warunkiem, że żadna obligacja nie zostanie zamieniona na akcje serii Q. W przypadku realizacji uprawnień obligatariuszy do zamiany części lub wszystkich posiadanych obligacji zamiennych, przywołana kwota do spłaty, stanowiąca wartość nominalną obligacji zamiennych, będzie odpowiednio niższa lub może w ogóle nie wystąpić.

IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI

1. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki - stan akcji zwykłych na okaziciela na dzień 17.05.2010 r.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 17.05.2010 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	7 477 959	14 955 918	33,70%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,64%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,93%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	9 036 648	18 073 296	40,73%
OGÓŁEM		22 188 938	44 377 876	100,00%

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

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

W I kwartale 2010 r. w wyniku wyemitowania w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 10.515 akcji serii H Spółki, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z 10.515 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM, udział powyższych akcjonariuszy w ogólnej licznie głosów nieznacznie się zmienił.

W związku z powyższym liczba wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji na dzień 17.05.2010 r. wynosi 22.188.938, z których 10.515 akcji na okaziciela serii H nie zostało jeszcze objętych uaktualnieniem wpisu kapitału zakładowego, zgodnie z art. 452 ksh.

2. Zestawienie stanu posiadania akcji POLNORD SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA - stan na dzień 17.05.2010 r.

Aktualny skład Zarządu POLNORD SA przedstawia się następująco:

Wojciech Ciurzyński	- Prezes Zarządu
Andrzej Podgórski	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu
Michał Świerczyński	- Wiceprezes Zarządu

Aktualny skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Ryszard Krauze	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bartosz Jałowiecki	- Członek Rady Nadzorczej (pełniący obowiązki Sekretarza)
Barbara Ratnicka-Kiczka	- Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Walendziak	- Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Buzuk	- Członek Rady Nadzorczej
Maciej Grelowski	- Członek Rady Nadzorczej
Marek Modecki	- Członek Rady Nadzorczej
Robert Raczkowski	- Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 17.05.2010 r. następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki posiadają akcje POLNORD SA:

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

Wg informacji posiadanych przez Spółkę pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie posiadały akcji Spółki na dzień 17.05.2010 r.

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

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych warrantów (szt.)	Cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) (zł)	Termin na wykonanie praw z warrantów
Wojciech Ciurzyński – Prezes Zarządu	147.237	21,24	31.12.2012
Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu	21.034	21,24	31.12.2012
Wiesław Walendziak - Członek Rady Nadzorczej	18.930	60,19	28.06.2010
Barbara Ratnicka-Kiczka - Członek Rady Nadzorczej	16.826	60,19	28.06.2010

W stosunku do stanu na dzień zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2009 r., do dnia 17.05.2010 r. stan akcji oraz warrantów subskrypcyjnych będących w posiadaniu wyżej wymienionych osób nie uległ zmianie.

V. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

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

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

Transakcje zawarte w I kwartale 2010 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi oparte były na warunkach rynkowych.

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

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

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

Ponadto na dzień 31.03.2010 r. istniały następujące poręczenia udzielone przez POLNORD SA, na rzecz jednego podmiotu, których łączna wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Lp.	Spółka	Przedmiot poręczenia	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1.	Polnord - Łódź II Sp. z o.o.	kredyt w Nordea Bank Polska SA w aktualnej wysokości 35 mln zł	30.07.2007	31.01.2012	110 000
2.	Polnord Łódź III Sp. z o.o.	kredyt w Nordea Bank Polska SA w aktualnej wysokości 31,5 mln zł	19.12.2007	30.09.2011	110 000

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

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

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

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

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

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

- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania.

Mając na uwadze, iż Spółka podjęta w 2009 r. czynności, które zasadniczo zapewniły jej środki pieniężne niezbędne do wykorzystania potencjału Grupy POLNORD S.A. i realizacji powyższej strategii, priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej w 2010 roku jest:

- sprawne i efektywne kosztowo rozpoczęcie realizacji nowych projektów deweloperskich,
- dostosowanie oferty Grupy do efektywnego popytu tj. zapotrzebowania na mieszkania mniejsze, o powierzchni do 75 m², m.in. poprzez oferowanie właśnie takich mieszkań, z których duża liczba będzie spełniała warunki programu rządowego „Rodzina na swoim”,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- zapewnienie ciągłości i najlepszych z możliwych na rynku warunków finansowania nowych projektów deweloperskich.

VI. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

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

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
Przychody ze sprzedaży	76 764	65 775
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	75 345	64 347
od jednostek powiązanych		64 314
Przychody ze sprzedaży usług	1 268	1 210
od jednostek powiązanych	1 268	1 181
Przychody z wynajmu	151	218
od jednostek powiązanych	120	176
Koszt własny sprzedaży	(24 369)	(65 035)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	52 395	740
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		21 870
Koszty sprzedaży	(2 659)	(133)
Koszty ogólnego zarządu	(6 644)	(9 257)
Pozostałe przychody operacyjne	90	808
Pozostałe koszty operacyjne	(347)	(634)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	42 835	13 394
Przychody finansowe	8 091	6 621
Koszty finansowe	(6 526)	(2 439)
Zysk (strata) brutto	44 400	17 576
Podatek dochodowy	(8 450)	(4 235)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	35 950	13 341
Działalność zaniechana		
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	(29)	(139)
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej		
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	35 921	13 202
Wskaźniki zanualizowane:		
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	80 558	27 384
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (zanualizowany)	81 476	28 845
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.)	20 905 914	17 910 923
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	22 204 856	18 048 089
zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	3,85	1,53
zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	3,90	1,61
rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	3,63	1,52
rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	3,67	1,60

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

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	35 921	13 202
Inne całkowite dochody:		36
Różnice kursowe z przeliczenia		36
Całkowity dochód za okres	35 921	13 238

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

Wyszczególnienie	31.03.2010	31.12.2009
AKTYWA		
Aktywa trwałe	524 189	526 764
Rzeczowe aktywa trwałe	3 031	3 245
Nieruchomości inwestycyjne	174 680	174 680
Wartości niematerialne	404	173
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych, stowarzyszonych	200 716	200 716
Aktywa finansowe	29 035	29 035
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 395	9 005
Należności długoterminowe	109 684	109 684
Pozostałe aktywa trwałe	244	226
Aktywa obrotowe	992 351	889 437
Zapasy	487 974	495 159
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57 297	55 889
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	379 609	323 476
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	1 402	5 730
Należności z tytułu podatku dochodowego		21
Rozliczenia międzyokresowe	7 532	5 971
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58 537	3 191
SUMA AKTYWÓW	1 516 540	1 416 201

Wyszczególnienie	31.03.2010	31.12.2009
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 151 204	1 115 210
Kapitał podstawowy	44 364	44 357
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	953 400	953 334
Pozostałe kapitały rezerwowe	72 009	72 009
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	81 431	45 510
Kapitał własny ogółem	1 151 204	1 115 210
Zobowiązania długoterminowe	246 813	140 262
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	219 722	114 256
Rezerwy	257	257
Pozostałe zobowiązania	395	364
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 439	25 385
Zobowiązania krótkoterminowe	118 523	160 729
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 037	12 585
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	24 893	18 893
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		14 840
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	25 318	79 093
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	11 977	653
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 786	
Rozliczenia międzyokresowe	2 063	342
Otrzymane zaliczki	3 883	5 003
Rezerwy	35 566	29 320
Zobowiązania razem	365 336	300 991
SUMA PASYWÓW	1 516 540	1 416 201

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

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.03.2010	01.01.2009 - 31.03.2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	44 400	17 576
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	(29)	(139)
Korekty o pozycje:	23 999	(32 949)
Amortyzacja	192	222
Odsetki i dywidendy, netto	(738)	(2 685)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(21)	(115)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	2 921	(23 112)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	7 185	50 996
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	7 814	(46 602)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	160	7 392
Zmiana stanu rezerw	6 246	(1 494)
Pozostałe	240	(17 551)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	68 370	(15 512)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	32 015	1 306
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	69	75
Sprzedaż aktywów finansowych		832
Odsetki otrzymane	1 507	399
Splata udzielonych pożyczek	30 439	
Wydatki	(82 109)	(19 476)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(242)	(76)
Nabycie aktywów finansowych	(19)	
Udzielenie pożyczek	(81 822)	(18 915)
Pozostałe	(26)	(485)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(50 094)	(18 170)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	115 475	183 940
Wpływy z tytułu emisji akcji	75	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	5 000	138 940
Pozostałe	110 400	45 000
Wydatki	(78 405)	(150 680)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(94)	(150)
Splata pożyczek/kredytów	(39 250)	(133 738)
Odsetki zapłacone	(4 061)	(1 792)
Pozostałe	(35 000)	(15 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	37 070	33 260
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	55 346	(422)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	3 191	2 878
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	58 537	2 456
O ograniczonej możliwości dysponowania	17	33

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

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2009	36 230	856 413	60 358	(12 927)	940 074
Zmiany zasad rachunkowości				598	598
Na dzień 01.01.2009 (po przekształceniu)	36 230	856 413	60 358	(12 329)	940 672
Program Opcji Menedżerskich			2 780		2 780
Całkowite dochody ogółem			36	13 202	13 238
Na dzień 31.03.2009	36 230	856 413	63 174	873	956 690
Emisja akcji	8 127	99 037			107 164
Koszty emisji akcji		(2 116)			(2 116)
Obligacje zamienne na akcje serii Q			8 960		8 960
Całkowite dochody ogółem			(125)	44 637	44 512
Na dzień 31.12.2009	44 357	953 334	72 009	45 510	1 115 210
Na dzień 01.01.2010	44 357	953 334	72 009	45 510	1 115 210
Emisja akcji	7	68			75
Koszty emisji akcji		(2)			(2)
Całkowite dochody ogółem				35 921	35 921
Na dzień 31.03.2010	44 364	953 400	72 009	81 431	1 151 204

6. Pozycje pozabilansowe POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	31.03.2010	31.12.2009
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu	520 830	414 980
Inne zobowiązania warunkowe	331	352
Razem zobowiązania warunkowe	521 161	415 332

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Wg stanu na dzień 31.03.2010 r. POLNORD SA posiadał zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych poręczeń spółkom zależnym oraz gwarancji na kwotę 521.161 tys. zł, natomiast na dzień 31.12.2009 r. wyniosły one 415.332 tys. zł. W I kwartale 2010 r. wzrost zobowiązań wynikał głównie z udzielonych przez Spółkę poręczeń spółce zależnej w wysokości 132.700 tys. zł oraz gwarancji w wysokości 100 tys. zł, przy jednoczesnym wygaśnięciu zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń w łącznej kwocie 26.950 tys. zł.

Na dzień 31.03.2010 r. Spółka dysponowała uzyskanymi poręczeniami na kwotę 7.690 tys. zł, w stosunku do dnia 31.12.2009 r. ich poziom nie uległ zmianie.