



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD SA ZA I PÓŁROCZE 2012 ROKU**

GDYNIA, 31 SIERPNIA 2012

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	6
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ	7
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI	8
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - KOMENTARZ	8
6. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT- KOMENTARZ	10
7. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
8. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	12
9. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	12
10. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY	13
11. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	13
III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT	13
1. WŁADZE POLNORD SA	13
2. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2012 R. ORAZ NA DZIEŃ ZATWIERDZENIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2012 R. 14	
3. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	14
IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ	16
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	16
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	17
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	17
4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI W POLSCE	18
5. PROJEKTY W REALIZACJI	20
6. PROJEKTY ZAKOŃCZONE	21
7. PROJEKTY DO URUCHOMIENIA	21
8. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ	22
9. 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	24
10. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	25
11. 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	26
12. 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	26

13. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	26
14. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	26
15. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	27
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	29
1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	29
2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	31

I. INFORMACJE OGÓLNE

Pełna nazwa (firma): POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba: 81-310 Gdynia, ul. Ślaska 35/37
Numer KRS: 0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP: 583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON: 742457

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

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

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 30.06.2012r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

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

13.	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
14.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Warszawa	2.750.000	100,00 %
15.	STROJ-DOM ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100,00 %
16.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
17.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa	48.869.500	50,00 %
18.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
19.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
20.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
21.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
22.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
23.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. SKA **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
24.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

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

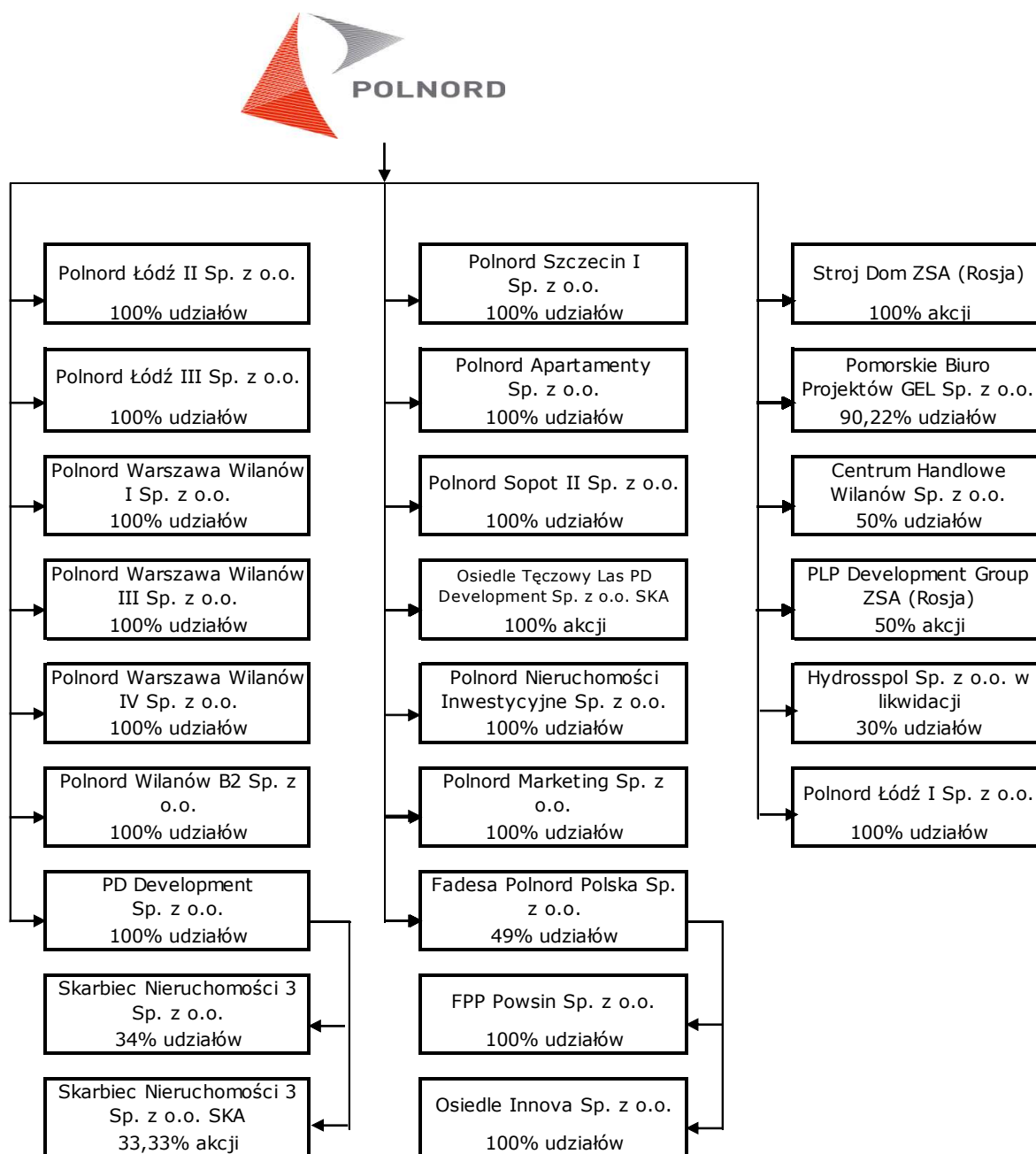
** zależność pośrednia poprzez PD Development Sp. z o.o.

Ponadto:

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

- w dniu 27.06.2012 r. Polnord zbył wszystkie posiadane udziały tj. 150 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.500,- zł w spółce Robyg Wilanów II Sp. z o.o. stanowiących 15% w kapitale zakładowym i głosach.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2012 r.



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

W I półroczu 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 26.01.2012 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki został podwyższony do kwoty 25.173.500,- zł, poprzez utworzenie 251.235 nowych udziałów. Wszystkie nowoutworzone udiały zostały objęte przez Polnord SA.
- uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 27.06.2012 r. uchylona została likwidacja spółki Polnord Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Po dniu 30.06.2012 r. nastąpiły poniższe zmiany w powiązaniach kapitałowych:

- w dniu 02.07.2012 r. Polnord zbył wszystkie posiadane udziały tj. 904 udziałów o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 226.000,- zł Pomorskiego Biura projektów „GEL” Sp. z o.o., stanowiących 90,22% udziału w kapitale spółki,
- w dniu 03.07.2012 r. nastąpiło obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. z kwoty 25.144.500,- zł do kwoty 8.582.656,- zł na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki podjętej dnia 24.02.2012 r. Obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. o kwotę 16.561.844,- zł nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej 33.526 udziałów należących do jedynego wspólnika spółki tj. POLNORD SA, z kwoty 750,- zł do kwoty 256,- zł,
- w dniu 06.07.2012 r. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) nabyła udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. stając się w ten sposób jedynym udziałowcem tej spółki, w której dotychczas posiadała 34% udziałów,
- w dniu 06.07.2012 r. SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. nabył od podmiotu będącego akcjonariuszem spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. wszystkie będące w jego posiadaniu akcje tej spółki, które następnie zostały zbyte przez SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. celem umorzenia do Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. W efekcie tej transakcji Polnord SA (poprzez spółki zależne) stał się jedynym akcjonariuszem tej spółki, zaś przed tą transakcją posiadał 33,33%.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r. objęte zostały następujące spółki:

a) metodą pełną:

- POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.
- PD Development Sp. z o.o.
- Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA
- POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.
- POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.
- POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
- Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
- Stroj-Dom ZSA
- POLNORD MARKETING Sp. z o.o.
- POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.
- POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.

b) metodą proporcjonalną:

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

c) metodą praw własności:

- Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 r. został przedstawiony w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2011 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

4. Spółki wyłączone z konsolidacji

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

5. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) - komentarz

Wyszczególnienie	30.06.2012 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2011 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		(tys. zł)	
Aktywa trwałe	754 655	33%	754 557	34%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 602	1%	15 169	1%
Nieruchomości inwestycyjne	446 582	20%	431 151	19%
Wartości niematerialne i prawne	1 037	0%	927	0%
Inwestycje w jedn. stow. wycenianych metodą praw własności	69 529	3%	69 652	3%
Aktywa finansowe	23 335	1%	40 230	2%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	33 160	1%	30 431	1%
Należności długoterminowe	36 286	2%	36 873	2%
Wartość firmy	130 124	6%	130 124	6%
Aktywa obrotowe	1 507 893	67%	1 466 674	66%
Zapasy	1 122 859	50%	1 173 268	53%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	235 887	10%	132 985	6%
Inne krótkoterm. aktywa finansowe	65 715	3%	72 316	3%
Należności z tyt. podatki VAT, innych podatków	8 059	0%	24 920	1%
Należności z tyt. podatku dochodowego	3 204	0%	3 089	0%
Rozliczenia międzyokresowe	8 042	0%	7 301	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64 127	3%	52 795	2%
Suma aktywów	2 262 548	100%	2 221 231	100%

Kapitał własny	1 293 416	57%	1 282 573	58%
Kapitał podstawowy	47 606	2%	47 606	2%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 011 356	45%	1 011 356	46%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	348	0%	880	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	228 799	10%	133 690	6%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	5 307	0%	89 041	4%
Zobowiązania długoterminowe	306 561	14%	366 749	17%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	247 424	11%	318 136	14%
Rezerwy	203	0%	198	0%
Pozostałe zobowiązania	4 180	0%	3 059	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 754	2%	45 268	2%
Rozliczenia międzyokresowe	0	0%	88	0%
Zobowiązania krótkoterminowe	662 571	29%	571 909	26%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 309	1%	36 101	2%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	138 305	6%	145 761	7%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	362 350	16%	239 181	11%
Zobowiązania z tyt. podatki VAT, innych podatków	2 967	0%	16 156	1%
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	44	0%	3 478	0%
Rozliczenia międzyokresowe	6 723	0%	8 209	0%
Otrzymane zaliczki	60 176	3%	71 148	3%
Rezerwy	59 697	3%	51 875	2%
Zobowiązania razem	969 132	43%	938 658	42%
Suma pasywów	2 262 548	100%	2 221 231	100%

AKTYWA TRWAŁE

Największa zmiana (spadek o 16.895 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2011 r.) dotyczy pozycji „Aktywa finansowe”, co związane jest przede wszystkim ze sprzedażą udziałów w spółkach DSS SA i Robyg Wilanów II Sp. z o.o.

Znacznemu zwiększeniu tj. o 15.431 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2011 r. uległa pozycja „Nieruchomości inwestycyjne”. Wartość nieruchomości inwestycyjnych w I półroczu 2012 r. wzrosła z kwoty 431.151 tys. zł do kwoty 446.582 tys. zł. Wzrost wartości opisywanej pozycji wynika przede wszystkim z nakładów poniesionych na realizację biurowca B3 budowanego w ramach projektu Wilanów Office Park.

AKTYWA OBROTOWE

Najistotniejsza zmiana (zwiększenie wartości o 102.902 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2011 r.) wystąpiła w pozycji „Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności”. Wzrost ten to przede wszystkim efekt ujęcia w Sprawozdaniu Finansowym (zarówno w Rachunku Zysków i Strat, jak i w Bilansie) 83.335 tys. zł wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności nieruchomości drogowych, w ramach inwestycji Wilanów (szerzej na ten temat na str. 22).

Wzrost wartości pozycji „Zapasy” o 50.409 tys. zł to między innymi efekt nakładów poniesionych na realizację, prowadzonych przez Grupę Polnord, projektów mieszkaniowych.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Zmniejszenie wartości zobowiązań długoterminowych (o 60.188 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2011 r.), w tym głównie finansowych związane jest przede wszystkim z przesunięciem części zobowiązań finansowych ze zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Łączne zobowiązania krótkoterminowe Grupy zwiększyły się o 90.662 tys. zł z kwoty 571.909 tys. zł do kwoty 662.571 tys. zł. Najistotniejsza zmiana miała miejsce w pozycjach bilansowych dotyczących zobowiązań finansowych i wynikała przede wszystkim z reklasyfikacji części zobowiązań długoterminowych (głównie obligacji) do zobowiązań krótkoterminowych z uwagi na terminy zapadalności oraz ze wzrostu wykorzystania dostępnych linii kredytowych.

6. Skonsolidowany rachunek zysków i strat- komentarz

Wyszczególnienie (tys. zł)	I półr. 2012 r.	I półr. 2011 r.	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	150 716	75 154	100,5%
Koszt własny sprzedaży	-135 487	-62 466	116,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 229	12 688	20,0%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	227	1 113	-79,6%
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-
Koszty sprzedaży	-5 282	-9 995	-47,2%
Koszty ogólnego zarządu	-19 501	-24 220	-19,5%
Pozostałe przychody operacyjne	85 487	103 110	-17,1%
Pozostałe koszty operacyjne	-8 227	-7 674	7,2%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	67 933	75 022	-9,4%
Przychody finansowe	6 023	8 385	-28,2%
Koszty finansowe	-52 324	-13 936	275,5%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	0	4 037	-
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	-122	-1	-
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	0	-1 857	-
Zysk (strata) brutto	21 510	71 650	-70,0%
Podatek dochodowy	-9 894	-15 915	-37,8%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	11 616	55 735	-79,2%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-241	-41	487,8%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	11 375	55 694	-79,6%

W I półroczu 2012 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 11.375 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 150.716 tys. zł. W I półroczu 2011 r. wartości te wyniosły odpowiednio 55.694 tys. zł oraz 75.154 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 15.229 tys. zł wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom 427 mieszkaniach wybudowanych w ramach jedenastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu. W tym samym okresie 2011 roku Grupa Polnord wydała Klientom 200 mieszkań. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 10,1%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 16,9%. Spadek rentowności spowodowany był przede wszystkim dokonaną aktualizacją wartości gotowych mieszkań na projekcie "Sopocka Rezydencja" w kwocie 11.435 tys. zł oraz na projekcie „City Park” w Łodzi w wysokości 395 tys. zł. Bez dokonanych aktualizacji na projektach, rentowność wynosiłaby 18%.

W dniu 25.06.2012 r. Spółka podpisała List intencyjny z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie w sprawie sprzedaży wierzytelności przysługujących Spółce w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha, w ramach inwestycji Wilanów. Umowa sprzedaży wierzytelności została zawarta 17.07.2012 r. Zgodnie z umową Bank zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną wierzytelność w wysokości 43.435 tys. zł. W związku z powyższym Spółka rozpoznała w I półroczu 2012 r. przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty ceny. Ponadto w związku z prowadzonymi rozmowami oraz otrzymaniem w dniu 27.06.2012 r. wiążącej oferty zakupu na kwotę 39.900 tys. zł kolejnych wierzytelności z tytułu odszkodowań należnych w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne, Grupa Polnord rozpoznała w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 39.900 tys. zł.

Podsumowując powyższe - przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne – inne” w łącznej kwocie 83.335 tys. zł. Wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.883 tys. zł.

Efektem prowadzonych w całym 2011 roku działań optymalizacyjnych i restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży w I półroczu 2012 r., do poziomu 24.783 tys. zł. Dla porównania – koszty ogólnego zarządu i sprzedaży, w tym samym okresie 2011 roku wyniosły 34.215 tys. zł. Tak znaczący spadek kosztów (o ok. 28%) jest potwierdzeniem skuteczności podjętych działań i umożliwia Grupie Polnord zwiększenie rentowności prowadzonej działalności.

Rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów, w ramach cieszących się wysokim zainteresowaniem Klientów, projektów mieszkaniowych w Gdańsku, Olsztynie i Wrocławiu (szerzej opisanych na str. 20) trwające pracę zmierzające do uruchomienia kolejnych projektów mieszkaniowych i komercyjnych w nowych lokalizacjach przy jednoczesnym istotnym ograniczeniu kosztów ogólnych, w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

7. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr. 2012 r.	I półr. 2011 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	10,10%	16,88%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	45,07%	99,82%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	7,55%	74,11%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr. 2012 r.	2011 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,28	2,56
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,58	0,51

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr. 2012 r.	2011 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	42,8%	42,3%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	57,2%	57,7%

8. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2012 rok nie była publikowana.

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

Istotny wpływ na wyniki osiągnięte w okresie od 01.01.2012 do 30.06.2012 r. Grupa Kapitałowa POLNORD kontynuowała rozpoczęte w I kwartale 2011 r. rozpoznawanie w Rachunku Zysków i Strat przychodów z tytułu odszkodowań należnych w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne. W związku z zawarciem w dniu 25.06.2012 r. przez Spółkę Listu intencyjnego z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie w sprawie sprzedaży wierzytelności przysługujących Spółce w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha, Grupa rozpoznała w I półroczu 2012 r. przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty ceny za sprzedaną wierzytelność do Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA – szerzej transakcja została opisana w rozdziale IV pkt 8. Wobec otrzymania przez Spółkę w dniu 27.06.2012 r. wiążącej oferty zakupu na kwotę 39.900 tys. zł kolejnych wierzytelności z tytułu przedmiotowych odszkodowań, Grupa Polnord uznała

przychody za pewne i rozpoznała w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 39.900 tys. zł.

Wobec powyższego, przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne – inne” w łącznej kwocie 83.335 tys. zł, natomiast wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.883 tys. zł.

10. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, uchwałą nr 8/2012 z dnia 28.07.2012 r. podjętą po wznowieniu obrad przerwanych w dniu 29.06.2012 r., po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku netto za rok 2011 w kwocie 90.098.752,58 zł, ujawnionego w sprawozdaniu finansowym za rok 2011, postanowiło przeznaczyć kwotę zysku netto za rok 2011 w całości na kapitał zapasowy.

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

Po dniu bilansowym, Polnord dokonał emisji obligacji oraz wykupił przed terminem obligacje - szerzej transakcje zostały opisane w rozdziale IV. pkt 14.

III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT

1. Władze POLNORD SA

• Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30.06.2012 r. przedstawiał się następująco:

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

W I półroczu 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- z dniem 29.06.2012 r., Pan Rafał Juszczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord, w związku z objęciem funkcji Prezesa Zarządu Getin Holding SA,
- w dniu 29.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, uchwałą nr 6/2012, powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji Pana Piotra Wawrzynowicza.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za I półrocze 2012 r., skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

• Zarząd

Na dzień 30.06.2012 r. skład Zarządu POLNORD SA przedstawiał się następująco:

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

W pierwszym półroczu 2012 r. nie miały miejsca żadne zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Po dniu bilansowym, Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.08.2012 r. powołała do składu Zarządu Spółki Pana Tomasza Sznajdera w randze Członka Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza określiła liczebność członków Zarządu Spółki na łączną liczbę pięciu osób.

2. Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej POLNORD posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wg stanu na dzień 30.06.2012 r. oraz na dzień zatwierdzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 r.

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

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

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu Opcji Menedżerskich, spośród osób zarządzających i nadzorujących, posiadaczem warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii H POLNORD SA w ilości 21.034 jest Pan Piotr Wesołowski – Wiceprezes Zarządu. Ostateczny termin wykonania praw z warrantów przypada na dzień 31.12.2012 r., a cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) wynosi 21,24 zł.

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

Według stanu na 30.06.2012 r. co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	Prokom Investments SA w Gdyni	6 451 416	12 902 832	27,10%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	6,34%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	1 239 349	2 478 698	5,21%
4.	ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA	1 214 766	2 429 532	5,10%
5.	Pozostali akcjonariusze łącznie	13 388 816	26 777 632	56,25%
OGÓŁEM		23 802 839	47 605 678	100,00%

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

W okresie od dnia 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r., miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji Polnord SA:

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

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

- w dniu 01.06.2012 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources, Inc.- zawiadomienie, w trybie art. 69 ust. 1 pkt. 1 oraz art. 87 ust.1 pkt 3 c) Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej..., o przekroczeniu w dniu 30.05.2012 r. udziału 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, w wyniku nabycia akcji Spółki.

Przed nabyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 1.185.818 akcji Spółki, stanowiących 4,98% w kapitale zakładowym i uprawniających do wykonywania 1.185.818 głosów, stanowiących 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadają łącznie 1.239.349 akcji Spółki, co stanowi 5,21% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 1.239.349 głosów, stanowiących 5,21% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Jednocześnie Spółka informuje, iż w dniu 01.06.2012 r. otrzymała od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze informacje, iż w dniach 13.10.2011 r. i 19.10.2011 r. wystął do Spółki zawiadomienia, w trybie art. 69 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 87 ust.1 pkt 3 c) Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej..., o transakcjach na akcjach Spółki, które to zawiadomienia, najprawdopodobniej z przyczyn technicznych, nie dotarły do Spółki. O przedmiotowych zawiadomieniach Zarząd Polnord powziął informację dopiero w dniu 01.06.2012 r. W związku z powyższym Spółka przedstawia informacje zawarte w zawiadomieniach wystanych przez Templeton Asset Management Ltd. w dniach 13.10.2011 r. i 19.10.2011 r.

Zgodnie z zawiadomieniem wystanym w dniu 13.10.2011 r., na skutek zbycia 440.436 akcji Spółki w dniu 11.10.2011 r. udział klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., w ogólnej liczbie głosów w Spółce, spadł poniżej 10%. Przed zbyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.754.852 akcje Spółki, stanowiące 11,58% w kapitale zakładowym i uprawniające do wykonywania 2.754.852 głosów, stanowiących 11,58% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.314.416 akcji Spółki, co stanowiło 9,73% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 2.314.416 głosów, stanowiących 9,73% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. W związku z powyższymi transakcjami, fundusz FTIF Templeton Eastern Europe Fund (jeden z funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd.) zmniejszył swój udział poniżej 5%. Po dokonaniu transakcji FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.155.067 akcji Spółki, co stanowiło 4,85% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.155.067 głosów, stanowiących 4,85% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Zgodnie z zawiadomieniem wystanym w dniu 19.10.2011 r. Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze na skutek zbycia w dniu 18.10.2011 r. 1.128.598 akcji Spółki udział, klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., w ogólnej liczbie

głosów w Spółce, spadł poniżej 5%. Przed zbyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.314.416 akcji Spółki, stanowiących 9,73% w kapitale zakładowym i uprawniających do wykonywania 2.314.416 głosów, stanowiących 9,73% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 1.185.818 akcji Spółki, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.185.818 głosów, stanowiących 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

- w dniu 25.06.2012 r. Polnord otrzymał zawiadomienie z dnia 22.06.2012 r., w trybie art. 69 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 87 ust.1 pkt 2 a) Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej..., od ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA działających w imieniu zarządzanych funduszy inwestycyjnych, iż w wyniku nabycia akcji Spółki, liczba głosów na walnym zgromadzeniu Polnord, posiadanych łącznie przez wszystkie fundusze ING, wzrosła powyżej progu 5%. Przyczyną zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Polnord było nabycie akcji Spółki w dniu 18.06.2012 r. W wyniku powyższego zdarzenia fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA posiadają łącznie 1.214.766 akcji Spółki, co stanowi 5,10% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 1.214.766 głosów, stanowiących 5,10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za I półrocze 2012 r., skład akcjonariatu nie uległ zmianie.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

W omawianym okresie, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 150.716 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 88,8%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

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

Źródła przychodów	I półrocze 2012		I półrocze 2011	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
1. Sprzedaż lokali mieszkalnych/usługowych	133.877	88,8	64.227	85,5
2. Sprzedaż działek – grunty	8.100	5,4	5.304	7,1
3. Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	0	0,0	1.140	1,5
4. Inne (w tym wynajem)	8.739	5,8	4.483	5,9
Razem	150.716	100,0	75.154	100,0

2. Główne rynki zbytu

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

Poza granicami kraju tj. w Nowosybirsku przychody uzyskała spółka PLP Development Group ZSA oraz Stroj Dom ZSA. Osiągnięte przychody w wysokości 7.760 tys. zł pochodziły ze sprzedaży i wynajmu powierzchni biurowych oraz mieszkaniowych.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży prezentuje poniższa tabela:

	I półrocze 2012		I półrocze 2011	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Polska	142.956	94,9	70.247	93,5
Rosja	7.760	5,1	4.907	6,5
Razem	150.716	100,0	75.154	100,0

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali w Polsce, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy w I półroczu 2012 r. (dane nieważone udziałem Polnord w projekcie):

Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym			Lokale sprzedane, do wydania (szt) *
							(szt.)			
							do 31.12.2011r	IQ 2012r	II Q 2012r	
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA										
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	116	0	1	0
2	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	58	2	-1	0
3	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	51	1	3	1
4	Ostoja Myśliwska (Etap I, bud. 1-5) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	6 390	117	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	63	26	9	6
5	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	0	1	0
6	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	59	4	0	3
7	City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	0	0	45	6
8	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	89	2	3	1
9	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	117	16	6	6
10	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości	33%	IVQ 2008	409	6	5	6
11	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, Ku Słońcu)	12 203	221	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2011	98	25	19	15
12	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ2012	0	48	14	12
13	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	69	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	0	53	14	0
14	Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 757	71	Osiedle Innova	49%	IIQ 2012	0	0	49	18
15	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	222	0	1	1
16	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	170	14	10	10
17	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	205	7	4	4
18	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	125	7	8	8
19	Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 140	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	233	22	3	2
		215 069	2 951				2 072	233	194	99

* Lokale, na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

W okresie od 01.01. do 30.06.2012 r. Grupa wydała Klientom 427 lokali, z czego 194 wydań miało miejsce w II kwartale 2012 r. Liczba wydanych mieszkań, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, wzrosła ponad dwukrotnie. W I półroczu ubiegłego roku Grupa wydała 200 lokali.

Wpływ na liczbę wydań miało oddanie do użytkowania, w analizowanym okresie, m. in. lokali mieszkalnych zrealizowanych w Sopocie („Rezydencja Sopocka”), we Wrocławiu „Osiedle Innova” (Etap I i II) oraz w Łodzi „City Park (Etap III).

4. Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali w Polsce

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych w Polsce przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz oferty Grupy na dzień 01.07.2012 r., w podziale na projekty oddane do użytkowania i projekty w trakcie realizacji (dane nieważone udziałem Polnord w projekcie):

Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale sprzedane (netto - po uwzględnieniu anulacji)			oferta na 01.07.2012r
							(szt)			
							do 31.12.2011r	I Q 2012r	II Q 2012r	

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

1 Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	117	0	0	3
2 Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	59	1	-1	1
3 Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	55	0	1	1
4 City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	1	0	2
5 Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 203	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2011	130	19	8	65
6 City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	66	0	0	21
7 City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	24	20	7	37
8 Ostoja Myśliwska (Etap I) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	6 390	118	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	95	9	0	14
9 Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	94	1	0	0
10 Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	136	7	2	10
11 Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	421	4	1	17
12 Sopotka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ 2012	61	4	9	88
13 Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	69	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	67	1	-1	2
14 Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 757	71	Osiedle Innova	49%	IIQ 2012	62	5	0	4
15 Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	222	1	1	1
16 Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	184	10	10	27
17 Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	211	6	3	8
18 Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	131	13	4	43
19 Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 140	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	258	1	1	11
215 069 2 953						2 450	103	45	355

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

1 Ostoja Myśliwska (Etap II) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	7 316	124	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2012 (planowany)	14	6	15	89
2 2 Potoki (Etap I bud. 1-4) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	6 439	144	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2012 (planowany)	36	44	16	48
3 2 Potoki (Etap I bud. 5) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	1 018	18	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012 (planowany)	0	0	0	18
4 2 Potoki (Etap II bud. 6-9) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	7 092	162	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2013 (planowany)	0	0	0	162
5 Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.4) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 515	91	OTL PD Development	100%	IIIQ2012 (planowany)	57	11	8	15
6 Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.5) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	5 838	103	OTL PD Development	100%	IIIQ2013 (planowany)	0	11	10	82
7 Śródmieście Wilanów (bud. A) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	9 509	170	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2013 (planowany)	42	37	12	79
8 Ostoja Wilanów (Etap VII) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 430	326	Fadesa Polnord	49%	IIQ 2014 (planowany)	41	14	15	256
9 Osiedle Innova (Etap III) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 833	98	Osiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ 2012 (planowany)	62	9	6	21
10 Osiedle Innova (Etap IV) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ2013 (planowany)	0	3	11	78
11 Osiedle Innova (Etap V) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ2013 (planowany)	0	0	0	92
12 Ku Słońcu (Etap II) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	15 195	315	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2012 /IVQ 2013 (planowany)	13	7	12	283
90 121 1 735						265	142	105	1 223
RAZEM	305 191	4 688				2 715	245	150	1 578

Grupa Kapitałowa Polnord w I półroczu 2012 r. sprzedała 443 mieszkania z uwzględnieniem anulacji, z czego na terenie Polski 395 lokali. Na terenie Rosji sprzedano 48 mieszkań na projekcie Leżena w Nowosybirsku.

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

5. Projekty w realizacji

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

✓ Gdańsk, 2 Potoki (Etap I - bud. 5)

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

✓ Gdańsk, 2 Potoki (Etap II - bud. 6-9)

Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „2 Potoki” w Gdańsku u zbiegu ulic Czermińskiego, Guderskiego i Leskiego realizowana jest w dwóch etapach przez spółkę Polnord Apartamenty Sp. z o.o. W ramach Etapu I wybudowanych zostanie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w Etapie II planowane jest wybudowanie 4 budynków. Cały projekt przewiduje wybudowanie ok. 320 lokali. W II kwartale 2012 r. rozpoczęła się realizacja budynków nr 6-9 w ramach Etapu II (162 lokale o powierzchni 7.092 m²), w związku z czym w trakcie realizacji jest łącznie dziewięć budynków Etapów I i II.

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

Projekt realizowany jest przez spółkę celową Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA. na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, koło Olsztyna.

W I kwartale 2012 r. uruchomiona została realizacja budynku nr 5 w ramach Etapu II, w którym znajdują się 103 mieszkania, a powierzchnia użytkowa wyniesie 5.838 m². Zakończenie realizacji powyższego budynku planowane jest na III kwartał 2013 r. Aktualnie w realizacji są 2 budynki w ramach Etapu II (bud. nr 4 i 5).

✓ Wrocław, Osiedle Innova (Etap IV i V)

Projekt realizowany jest przez spółkę Osiedle Innova Sp. z o.o., spółka w 49% współzależna od Polnord (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord SA posiada 49% udziałów). W I kwartale rozpoczęto realizację Etapu IV i V powyższego projektu o łącznej powierzchni użytkowej 8.936 m² (184 mieszkania), co oznacza, że obecnie realizowane są 3 etapy (Etapy III - V).

6. Projekty zakończone

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

✓ Sopot, Łokietka (Sopocka Rezydencja)

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

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

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

✓ Wrocław, Osiedle Innova (Etap I i II)

Do użytkowania został oddany etap I i II projektu realizowanego we Wrocławiu przez spółkę Osiedle Innova Sp. z o.o., spółkę w 49% współzależną od Polnord (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord SA posiada 49% udziałów). Wybudowanych zostało łącznie 140 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 7.521 m².

7. Projekty do uruchomienia

W celu zwiększenia oferty sprzedażowej, Zarząd Spółki zakłada, iż do końca 2012 r. rozpocznie się realizacja, poprzez spółki celowe, następujących projektów mieszkaniowych:

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce realizującej projekt		Planowany termin realizacji
	m ²	szk.		(%)	m ²	
Śródmieście Wilanów (bud. C) (Warszawa Wilanów)	10 565	162	Polnord W-wa Wilanów I	100%	10 565	IIIQ2012-IVQ 2014
City Park (Etap IV) (Łódź)	7 161	115	Polnord Łódź II	100%	7 161	IVQ2012-IIQ 2014
Osiedle Tęczowy Las bud. nr 6 (Olsztyn)	6 743	149	OTL PD Development	100%	6 743	IVQ2012-IIQ 2014
Ostoja Wilanów (Etap VI) (bud. C2) (Warszawa Wilanów)	12 851	220	Fadesa Polnord	49%	6 297	IVQ2012-IIIQ 2014
Osiedle Innova (Etap VI) (Wrocław)	3 194	56	Osiedle Innova	49%	1 565	IVQ2012-IIQ 2014
Osiedle Innova (Etap VII) (Wrocław)	3 260	56	Osiedle Innova	49%	1 597	IVQ2012-IIQ 2014
Razem	43 774	758			33 928	

W celu dalszej dywersyfikacji działalności Grupy poprzez realizację obiektów biurowych i komercyjnych, do końca 2012 roku Grupa zamierza uruchomić poniższy projekt:

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce		Planowany termin realizacji
	m ²		(%)	m ²	
Centrum Handlowe, Warszawa Wilanów	76 000	Centrum Handlowe Wilanów	50%	38 000	2012/2013-2015
Razem	76 000			38 000	

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 lub sprzedaż jednego lub kilku wyżej wskazanych projektów, na obecnym etapie realizacji.

8. Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej

- w dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11.829.412,- zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK. Obecnie przygotowywane są pozwy o odpłatne przekazanie infrastruktury. Łączna wartość roszczeń przysługujących Polnord, na bazie wycen rzeczoznawców, wynosi ok. 150 mln zł.

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

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

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

- w dniu 05.06.2012 r. Polnord oraz Elektrim SA podpisały ramowe „Porozumienie o współpracy”, które wyraża wolę podjęcia współpracy przy realizacji wspólnej inwestycji na terenie Portu Praskiego w Warszawie. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "Port Praski", na terenie ograniczonym ulicami Okrzei, Sierakowskiego, J. Zamoyskiego oraz Wrzesińską w Warszawie, strony planują zrealizowanie pierwszego etapu inwestycji mieszkaniowej wraz z usługami o powierzchni użytkowej ok. 40.000 m kw. Przewidywana wartość projektu deweloperskiego liczona w cenach sprzedaży to około 320.000.000,- zł.
- w dniu 05.06.2012 r. odbyło się posiedzenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie ("NSA") w przedmiocie rozpatrzenia skargi wniesionej przez m.st. Warszawa w sprawie ustalenia prawa do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. NSA oddalił skargę m.st. Warszawy w całości. Tym samym korzystny dla Spółki wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2010 z dnia 21.12.2010 r., stał się prawomocny. NSA uznał za bezzasadne wszystkie zarzuty merytoryczne skargi m. st. Warszawy i tym samym potwierdził zasadność argumentacji Polnord w zakresie uprawnienia do żądania odszkodowania za działki.

Wyrok dotyczy działek w odniesieniu, do których Polnord szacuje wartość roszczeń (bazując na niezależnych wycenach sporządzonych w oparciu o ceny transakcyjne na warszawskim rynku, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Wilanów) na kwotę

222.000.000,- zł i którą to wierzytelność Spółka sprzedała do Polskiego Banku Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („PBP”), o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2011 w dniu 29.06.2011 r. Spółka przypomina, iż zgodnie z umową zawartą z PBP, Polnord spodziewa się otrzymania kolejnych rat ceny za sprzedaną wierzytelność, których wysokość i termin ściśle zależą od ostatecznego rozstrzygnięcia wysokości odszkodowania.

W wyniku decyzji podziałowych analogicznych do tych, których dotyczy wyrok NSA, powstało znacznie więcej działek przeznaczonych na drogi publiczne niż tylko te, w stosunku do których roszczenia już zostały zbyte przez Spółkę. Wyrok NSA potwierdzający trafność stanowiska prawnego Polnord otwiera drogę do roszczeń (bazujących na niezależnych wycenach sporządzonych w oparciu o ceny transakcyjne na warszawskim rynku, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Wilanów) na kwotę ok. 283.000.000,- zł. Ponadto, wyrok NSA oznacza uprawomocnienie się wyroku WSA, który stwierdził nieważność decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawa i Wojewody Mazowieckiego. Stwierdzenie nieważności tych decyzji skutkuje również obowiązkiem zapłaty na rzecz Polnord dodatkowego odszkodowania w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych liczonych od dnia, w którym kwestie objęte wyrokiem NSA powinny zostać uregulowane zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego, do dnia kiedy zostaną uregulowane.

Powyższy wyrok jest ostateczny i nie przysługuje od niego żaden środek odwoławczy.

- w dniu 12.06.2012 r. Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) („PNI”) zawarła z SGB Bank SA z siedzibą w Poznaniu („Bank”) umowę dotyczącą organizacji i obsługi emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60 mln zł („Program”). Przedmiotowa umowa zawiera gwarancję objęcia przez Bank, wszystkich wyemitowanych przez PNI, obligacji w dacie emisji. W ramach Programu PNI wyemitował zabezpieczone obligacje na okaziciela, w formie zdematerializowanej, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji („Obligacje”). Przedmiotowa emisja miała miejsce w dniu 20.08.2012 r. – szerzej opisano rozdziale IV pkt. 14.
- w dniu 25.06.2012 r. Spółka podpisała List intencyjny z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („Bank”) w sprawie sprzedaży wierzytelności przysługujących Spółce w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha, w ramach inwestycji Wilanów („Wierzytelność”). O zawarciu umowy sprzedaży wierzytelności Spółka poinformowała w dniu 18.07.2012 r. W dniu 26.07.2012 r. na konto Spółki wpłynęła pierwsza rata ceny w wysokości 42 mln zł w związku z transakcją sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów o łącznej powierzchni 6,74 ha. Powyższa kwota uwzględnia jej pomniejszenie o podatek VAT doliczony do pobranej przez Polski Bank Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („Bank”) prowizji. Spółka spodziewa się dodatkowych płatności z tytułu ceny za sprzedaną Wierzytelność, przy czym ostateczna wysokość ceny będzie uzależniona od sposobu i czasu dochodzenia przez Bank Wierzytelności od Miasta Stołecznego Warszawy.
Umowa sprzedaży Wierzytelności jest drugą umową zawartą przez Spółkę z Bankiem. Pierwsza umowa sprzedaży wierzytelności została zawarta przez strony w dniu 29.06.2011 roku. Zasadność obu wierzytelności objętych umowami z Bankiem, została potwierdzona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”) z dnia 05.06.2012 r., o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2012 z dnia 06.06.2012 r. Wyrok NSA

dotyczył ustalenia prawa Polnord do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy.

Wyrok NSA potwierdza w pełni trafność stanowiska prawnego Polnord w sprawie przysługujących Spółce roszczeń odszkodowawczych związanych z wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne.

Sprzedaż wierzytelności związana jest z realizowaną przez Spółkę strategią monetyzacji przysługujących jej roszczeń związanych z decyzjami podziałowymi. Spółka zamierza kontynuować współpracę z Bankiem zarówno w obszarze wierzytelności, jak i w innych wspólnych przedsięwzięciach biznesowych.

- W dniu 29.06.2012 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2011 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2011,
 - udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2011,
 - zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2011,
 - wyboru nowego członka Rady Nadzorczej,
 - zarządzenia przerwy w obradach do dnia 28.07.2012 r.

Po przerwie w dniu 28.07.2012 r. ZWZ Spółki wznowiło obrady podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2011 rok, przeznaczając kwotę zysku netto za rok 2011 w wysokości 90.098.752,58 zł, w całości na kapitał zapasowy.

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

W I półroczu 2012 r. POLNORD SA nie udzielił poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2012 r. istniały następujące poręczenia udzielone przez POLNORD SA oraz Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.:

POREČZENIA UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA					
Lp.	Spółka	Poręczenie	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	Polnord - Łódź II Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w Nordea Bank Polska SA w wysokości 35 mln zł	30.07.2007	31.01.2013	110 000
2	Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w Banku Millennium SA w wysokości 23,7 mln zł (Ostoja Myśliwska)	10.08.2010	30.06.2013	23 700
3	Polnord Szczecin I Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w PKO BP SA w wysokości 60 mln zł	15.07.2010	30.12.2013	137 958
4	Polnord Warszawa - Wilanów III Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w PKO BP SA w wysokości 66,1 mln zł	16.03.2011	31.12.2030	66 100
5	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w PKO BP SA w wysokości 47,3 mln zł	29.11.2010	31.04.2025	47 433
6	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w PKO BP SA w wysokości 2,2 mln zł	29.11.2010	31.12.2012	2 200
7	KB Dom Sp. z o.o.	umów leasingowych	11.08.2011	05.09.2015	2 523
8	Polnord Sopot II Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w PKO BP SA w wysokości 23,5 mln zł	30.12.2011	31.08.2012	23 500
9	Polnord Sopot II Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w PKO BP SA w wysokości 44,8 mln zł	30.12.2011	30.04.2013	44 800
RAZEM poręczenia:					458 214

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

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

Opis toczących się postępowań, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki został przedstawiony w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia” w pkt. 29.3.

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

Nie dotyczy.

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

Powyższe informacje zostały wskazane w rozdziale IV i V niniejszego Sprawozdania.

13. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej

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

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

- **Emisje akcji**

W I półroczu 2012 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

- **Emisje obligacji**

Spółka w dniu:

- a) 28.03.2012 r. dokonała wykupu obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej w wysokości 25 mln zł oraz wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 25 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.06.2012 r.;
- b) 29.03.2012 r. wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 18,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.03.2014 r.;
- c) 05.04.2012 r. Polnord przed terminem wykupił obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 9,5 mln zł, których pierwotny termin wykupu przypadał na dzień 22.01.2013 r.;
- d) 28.06.2012 r. dokonała wykupu obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej w wysokości 35 mln zł oraz dokonała przedterminowego wykupu obligacji zwykłych o wartości nominalnej w wysokości 5 mln zł, których pierwotna data wykupu przypadała na dzień 28.12.2012 r. oraz wyemitował 3-letnie, zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 30 mln zł, z termin wykupu przypadającym na dzień 26.06.2015 r.

Po dniu bilansowym tj.:

- w dniu 10.07.2012 r. Spółka dokonała odkupu, w celu umorzenia, 56 szt. obligacji zamiennych na akcje serii Q o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 14 mln zł („Obligacje”). Pierwotna data wykupu powyższych Obligacji przypadała na dzień 06.11.2012 r. Cena odkupu Obligacji odpowiadała wartości nominalnej Obligacji, powiększonej o odsetki należne do dnia odkupu;

- w dniu 12.07.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 26.06.2015 r.;

- w dniu 20.08.2012 r. Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord), wyemitowała 60.000 sztuk obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 20.08.2016 r.;

- w dniu 20.08.2012 r. Spółka wyemitowała 60.000 sztuk obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 20.08.2016 r. Powyższe obligacje zostały objęte przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.;

- w dniu 21.08.2012 r. Polnord wykupił przed terminem obligacje w wysokości 42,1 mln zł, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2010 w dniu 21.05.2010 r.

- w dniu 24.08.2012 r. Spółka dokonała odkupu, w celu umorzenia, 40 szt. obligacji zamiennych na akcje serii Q o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10 mln zł („Obligacje”). Pierwotna data wykupu powyższych Obligacji przypadała na dzień 06.11.2012 r. Cena odkupu Obligacji odpowiadała wartości nominalnej Obligacji, powiększonej o odsetki należne do dnia odkupu.

15. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 30.06.2012 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat:

Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2012 r. w mln zł	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)								Terminy wykupu
			3Q12	4Q12	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	1Q14	2Q15	
06.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	110,0		110,0							06.11.2012
20.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	10,5		10,5							06.11.2012
22.01.2010	Obligacje na okaziciela	65,5			65,5						22.01.2013
21.05.2010	Obligacje na okaziciela	42,1			42,1						21.05.2013
18.06.2010	Obligacje na okaziciela	40,0			40,0						30.04.2013
03.12.2010	Obligacje na okaziciela	29,6		29,6							03.12.2012
03.12.2010	Obligacje na okaziciela	20,4						20,4			03.12.2013
26.01.2011	Obligacje na okaziciela	10,0						10,0			03.12.2013
29.03.2012	Obligacje na okaziciela	18,5							18,5		31.03.2014
28.06.2012	Obligacje na okaziciela	30,0								30,0	26.06.2015
		376,6	0,0	150,1	65,5	82,1	0,0	30,4	18,5	30,0	

Zadłużenie Grupy na dzień 30.06.2012 r., z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji, wyniosło 376,6 mln zł.

Zgodnie z powyższym harmonogramem w 2012 r. do wykupu są obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 150,1 mln zł, z czego na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu, Spółka odkupiła obligacje zamienne o wartości nominalnej 24 mln zł. Na 2013 rok przypadają do wykupu obligacje o wartości 178 mln zł, z których 42,1 mln zł zostało przedterminowo wykupionych w dniu 21.08.2012 r. Po roku 2013 zapadają obligacje o łącznej wartości wynoszącej 48,5 mln zł.

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

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Zadłużenie na 30.06.2012 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)							Ostateczny termin spłaty
					3Q12	4Q12	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	po 2013	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	0,0								28.06.2013
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0 34,0	22,7 34,0							22,7 34,0	31.05.2014
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Bank Millennium SA	realizacyjny	23,7	0,0								30.06.2013
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	6,6	6,6	3,3	3,3						31.12.2012
		inwestycyjny (grunt)	6,4	6,4	3,2	3,2						31.12.2012
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	24,5	24,5		24,5						05.10.2012
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	65,6	65,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	64,7	31.12.2030
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	47,4	25,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	23,1	30.04.2025
		VAT	2,2	0,3		0,3						31.12.2012
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	44,1	44,1	6,3	16,7	19,1	2,0				30.04.2013
		realizacyjny	6,0	6,0	6,0							31.08.2012
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	59,8	53,2	14,9	6,8	15,7	2,6	7,2	6,0		30.12.2013
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	148,7	8,1							8,1	30.06.2015
		inwestycyjny (grunt)	40,3	40,3				5,3			35,0	31.01.2014
		VAT	35,0	0,0								30.06.2015
OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	64,8	4,5							4,5	30.04.2014
		VAT	5,0	0,0								30.06.2015
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	inwestycyjny (grunt)	22,9	22,9		5,4	4,4	4,4	4,4	4,4		31.12.2013
		VAT	21,1	0,0								30.09.2012
Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:					364,6	34,3	60,8	39,7	14,8	12,1	11,0	192,0
						95,1		77,7				192,0
Zadłużenie ważne udziałem Polnord:					326,0	34,3	58,0	37,5	9,9	9,9	8,8	167,7
						92,3		66,0				167,7

Zadłużenie kredytowe brutto Grupy (bez odsetek, ważne udziałem Polnord) na dzień 30.06.2012 r. ukształtowało się na poziomie 326,0 mln zł, natomiast łączenie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji wyniosło ono 702,6 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 64,1 mln zł) osiągnęło poziom 638,5 mln zł. Zgodnie z przedstawioną tabelą, w III kwartale 2012 r. spółki z Grupy mają do spłaty kwotę w wysokości 34,3 mln zł, z czego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Polnord Sopot II Sp. z o.o. spłacił 5,4 mln zł kredytu realizacyjnego, zaś Polnord Szczecin I Sp. z o.o. spłacił 6,4 mln zł kredytu realizacyjnego.

- W dniu 10.02.2012 r. spółka Polnord Szczecin I Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z dnia 11.06.2010 r. z PKO BP SA, którego przedmiotem było ograniczenie limitu kredytowego z poziomu 92 mln zł do poziomu 60 mln zł, wynikające z aktualnego zapotrzebowania spółki na środki pochodzące z kredytu, w związku z finansowaniem kosztów dotyczących inwestycji „Ku Słońcu” – etap I i II w Szczecinie.
- W dniu 16.04.2012 r. Polnord SA zawarł aneks z BRE Bank SA do umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 25 mln zł, przedłużający okres kredytowania o jeden rok, czyli do dnia 28.06.2013 r.

- W dniu 20.06.2012 r. Spółka otrzymała podpisany aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z DZ Bank Polska SA („Bank”), wydłużający okres kredytowania o dwa kolejne lata, tj. do dnia 31.05.2014 r. Limit zadłużenia nie zmienił się i pozostał na poziomie 57 mln zł.
- Z dniem 29.06.2012 r., aneksami na wniosek kredytobiorcy, rozwiązane zostały umowy kredytowe z dnia 28.01.2011 r. zawarte pomiędzy PKO BP SA a Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o., których przedmiotem był kredyt inwestycyjny w wysokości 37 mln zł oraz obrotowy VAT w wysokości 1,8 mln zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego B2, w ramach projektu „Wilanów Office Park”. Przedmiotowe kredyty nie zostały przez spółkę uruchomione.

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. 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 emisję 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. kolejnych zapisów znowelizowanej Rekomendacji S II, zaostriżyły wymagania stawiane przez 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, które w konsekwencji znikają z ofert polskich banków.

- ustawa 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.

➤ wygaszanie programu „Rodzina na swoim”;

Program "Rodzina na swoim" wygasa z końcem grudnia 2012. W ciągu 5 lat obowiązywania banki przyznawały kredyty na preferencyjnych warunkach. Celem programu było poprawienie sytuacji mieszkaniowej wśród młodych ludzi, starających się o pierwsze lokum. W rzeczywistości z dofinansowania korzystały również osoby starsze. Wygaśnięcie programu może przyczynić się do ograniczenia sprzedaży mieszkań w niektórych lokalizacjach.

➤ poziom cen mieszkań;

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

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

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

➤ pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie;

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje 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, 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.

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

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

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym,
- wygaszanie programu „Rodzina na swoim”,
- wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego -"ustawa deweloperska",
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach,
- czynniki makroekonomiczne (ewentualny wtórny ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy).

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

- nacisk na dalsze zwiększanie wolumenów sprzedaży mieszkań. Spółka zamierza osiągnąć ten cel poprzez dostosowywanie oferty mieszkaniowej do oczekiwań nabywców, zwiększenie oferty w segmencie mieszkań popularnych oraz szukanie rozwiązań pozwalających klientom spełnić kryteria programu „Rodzina na swoim”,
- rozwój segmentu komercyjnego, poprzez intensyfikację tempa komercjalizacji i budowy kolejnych projektów biurowych, realizowanych w ramach kompleksu Wilanów Office Park,
- pozyskanie nowych nieruchomości lub nowych projektów deweloperskich, które pozwolą na zwiększenie skali działalności Grupy i związanych z tym korzyści kosztowych,
- sprzedaż aktywów, które nie wpisują się w podstawową działalność Grupy,
- dokończenie restrukturyzacji organizacyjnej i finansowej Grupy Polnord i osiągnięcie wysokiej efektywności kosztowej,
- otrzymanie kolejnych środków pieniężnych z tytułu odszkodowań za drogi w Wilanowie, jako efekt ostatecznego potwierdzenia przez NSA zasadności roszczeń Polnord wobec m.st. Warszawy, o czym Polnord informował w raporcie bieżącym nr 12/2012,

- zastępowanie zadłużenia krótkoterminowego zadłużeniem długoterminowym.

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

Gdynia, dnia 31.08.2012 r.

Bartosz Puzdrowski

Andrzej Podgórski

Michał Świerczyński

Piotr Wesołowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sznajder

Członek Zarządu