



**GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA**

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

SPORZĄDZONY ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, dnia 14 listopada 2012 r.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	7
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ.....	7
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI.....	8
5. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
6. STAN REZERW.....	11
7. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ.....	11
8. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	12
9. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ...	13
9.1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN	13
9.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W TYS. PLN.....	16
9.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) W TYS. PLN	17
9.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN.....	19
9.5 ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM W TYS. PLN.....	20
10. POZYCJE POZABILANSOWE W TYS. PLN.....	21
11. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	21
12. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE.....	22
13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY.....	22
14. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	22
III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	23
1. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ	23
2. GŁÓWNE RYNKI DZIAŁALNOŚCI	24
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	25
4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI W POLSCE	26
5. PROJEKTY DO URUCHOMIENIA	28
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	28
7. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	30
IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI	33
1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI.....	33
2. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA - STAN NA DZIEŃ 14.11.2012 R.	34
V. POZOSTAŁE INFORMACJE	34
1. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	34

2. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	36
3. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOSI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	36
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	37
5. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	37
VI. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA	39
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT POLNORD SA W TYS. PLN.....	39
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW POLNORD SA W TYS. PLN	40
3. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) POLNORD SA W TYS. PLN.....	40
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH POLNORD SA W TYS. PLN	42
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM POLNORD SA W TYS. PLN	43
6. POZYCJE POZABILANSOWE POLNORD SA W TYS. PLN.....	43

I. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest POLNORD SA.

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: 000742457

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

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał 2012 roku (dalej zwane „Sprawozdanie”), 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 30.09.2012r. 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	8.582.656	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 %

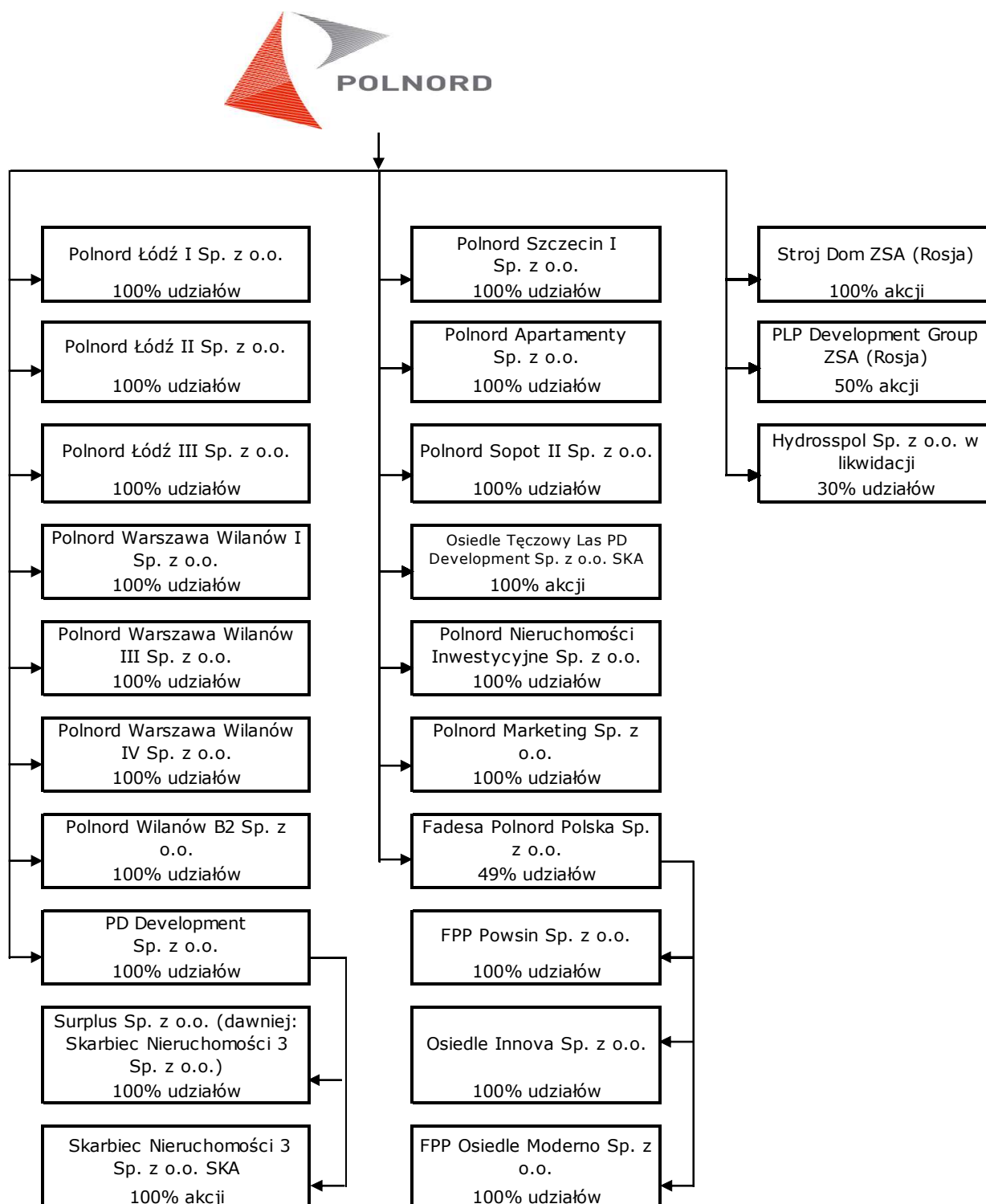
13.	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
14.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Warszawa	2.750.000	100,00 %
15.	STROJ-DOM ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100,00 %
16.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
17.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
18.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
19.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
20.	FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o. *	Warszawa	2.450	49,00 %
21.	SURPLUS Sp. z o.o. (dawniej SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o.) **	Warszawa	50.000	100,00%
22.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. SKA **	Warszawa	5.001.000	100,00 %
23.	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 zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego KB Dom SA w drodze emisji nowych akcji, Polnord SA posiada 70.262.099 akcji w kapitale zakładowym KB Dom SA, uprawniających do 70.262.099 głosów, stanowiących 7,08% w kapitale zakładowym KB Dom SA i 7,08% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu KB Dom SA.

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 30.09.2012 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 III kwartale 2012 r. nastąpiły poniższe zmiany w powiązaniach kapitałowych:

- w dniu 02.07.2012 r. Polnord zbył wszystkie posiadane udziały tj. 904 udziały o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 226.000,- zł Pomorskiego Biura Projektów „GEL” Sp. z o.o., stanowiące 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. obecnie Surplus Sp. z o.o., stając się w ten sposób jedynym udziałowcem tej spółki, w której dotychczas posiadała 34% udziałów. Zmiana nazwy została zarejestrowana przez sąd w dniu 18.09.2012 r.
- 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 33,34%.
- w dniu 25.09.2012 r. Polnord zawarł z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umowę sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowym Wilanów Sp. z o.o. W wyniku powyżej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udziały w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- w dniu 26.09.2012 r. sąd zarejestrował spółkę pod firmą FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł. Wszystkie udziały objęta Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym:

- w dniu 08.10.2012 r. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji.
- w dniu 04.10.2012 r. zarejestrowana została przez sąd zmiana nazwy spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA na Surplus Sp. z o.o. SKA.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r. objęte zostały następujące spółki:

a) metodą pełną:

- POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW 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.
- Stroj-Dom ZSA
- POLNORD MARKETING Sp. z o.o.
- POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.
- POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.
- Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o. *
- SURPLUS Sp. z o.o. Sp. z o.o. **
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA **

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.
- FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

c) metodą praw własności:

- Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.*

* do dnia zbycia udziałów

** do dnia 05.07.2012 r. metodą proporcjonalną, od dnia 06.07.2012 r. metodą pełną

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

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. Poza wymienionymi wyżej, w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

i należy je czytać łącznie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 r.

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

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

Oświadczenie o zgodności

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

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

Grupa zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2012 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 30.09.2012 r.

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

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

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN).

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30.09.2012	31.12.2011
USD	3,1750	3,4174
EUR	4,1138	4,4168
RUB	0,1028	0,1061

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

	01.01-30.09.2012	01.01-30.09.2011
USD	3,2596	2,8523
EUR	4,1948	4,0413
RUB	0,1050	0,0991

Wybrane dane finansowe

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	tys. zł		tys. EUR	
	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.01.2011 do 30.09.2011	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.01.2011 do 30.09.2011
Przychody ze sprzedaży	199 705	156 309	47 608	38 678
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	17 435	30 613	4 156	7 575
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	129 634	78 278	30 903	19 370
Zysk (strata) brutto	39 019	76 567	9 302	18 946
Zysk (strata) netto z działalności konty nuowanej	22 457	59 794	5 354	14 796
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	22 040	60 067	5 254	14 863

	na dzień 30.09.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 30.09.2012	na dzień 31.12.2011
Kapitał własny	1 303 664	1 282 573	316 900	290 385
Zobowiązania długoterminowe	488 945	366 749	118 855	83 035
Zobowiązania krótkoterminowe	532 451	571 909	129 430	129 485
Aktywa trwałe	1 222 236	754 557	297 106	170 838
Aktywa obrotowe	1 102 824	1 466 674	268 079	332 067
Suma aktywów	2 325 060	2 221 231	565 185	502 905

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	tys. zł		tys. EUR	
	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.01.2011 do 30.09.2011	Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	Za okres od 01.01.2011 do 30.09.2011
Przychody ze sprzedaży	64 388	29 717	15 349	7 353
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 717	17 467	4 939	4 322
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	140 276	76 002	33 440	18 806
Zysk (strata) brutto	71 942	84 358	17 150	20 874
Zysk (strata) netto z działalności konty nuowanej	48 535	68 054	11 570	16 840
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	48 118	68 327	11 471	16 907

	na dzień 30.09.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 30.09.2012	na dzień 31.12.2011
Kapitał własny	1 329 264	1 281 146	323 123	290 062
Zobowiązania długoterminowe	285 238	204 806	69 337	46 370
Zobowiązania krótkoterminowe	289 920	305 300	70 475	69 122
Aktywa trwałe	1 032 613	669 591	251 012	151 601
Aktywa obrotowe	871 809	1 121 661	211 923	253 953
Suma aktywów	1 904 422	1 791 252	462 935	405 554

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

6. Stan rezerw

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.09.2012 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2011 r. uległ zwiększeniu o kwotę 26.540 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 18.283 tys. zł.

Stan rezerw w jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.09.2012 r., w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2011 r., uległ zwiększeniu o kwotę 34.703 tys. zł, przy czym rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 26.747 tys. zł.

7. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2012 rok nie była publikowana.

8. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności

Za okres od 01.01.2012 do 30.09.2012 lub na dzień 30.09.2012	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	180 199	6 161	1 435	11 676			199 471		199 471
Sprzedaż między segmentami	35 713			21 150	(56 629)		234		234
Przychody segmentu ogółem	215 912	6 161	1 435	32 826	(56 629)		199 705		199 705
Wynik									
Zysk (strata) segmentu	(14 963)	4 041		2 915			(8 007)	(172)	(8 179)
Pozycje nieprzypisane						137 641	137 641		137 641
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(14 963)	4 041		2 915		137 641	129 634	(172)	129 462
Koszty finansowe netto						(74 703)	(74 703)	(245)	(74 948)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej						(15 684)	(15 684)		(15 684)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej						(228)	(228)		(228)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(14 963)	4 041		2 915		47 026	39 019	(417)	38 602
Podatek dochodowy						(16 562)	(16 562)		(16 562)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(14 963)	4 041		2 915		30 464	22 457	(417)	22 040

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w okresie I - III kwartał 2012 r. była Polska.

9. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA

9.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2011 - 30.09.2011
Przychody ze sprzedaży	48 989	199 705	81 155	156 309
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	45 404	187 381	77 727	147 291
<i>od jednostek powiązanych</i>				
Przychody ze sprzedaży usług	627	3 871	1 181	4 876
<i>od jednostek powiązanych</i>	41	219	387	1 220
Przychody z wynajmu	2 958	8 453	2 247	4 142
<i>od jednostek powiązanych</i>	8	15		
Koszt własny sprzedaży	(41 360)	(175 407)	(63 230)	(125 696)
Odpis aktualizujący zapasy	(5 423)	(6 863)		
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 206	17 435	17 925	30 613
Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	78 124	78 351	9	1 122
Koszty sprzedaży	(1 970)	(7 252)	(2 079)	(12 074)
Koszty ogólnego zarządu	(8 399)	(27 900)	(11 619)	(35 839)
Pozostałe przychody operacyjne	1 751	87 238	1 205	104 315
Pozostałe koszty operacyjne	(10 011)	(18 238)	(2 185)	(9 859)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	61 701	129 634	3 256	78 278
Przychody finansowe	3 359	9 382	11 053	19 438
Koszty finansowe	(31 761)	(84 085)	(9 449)	(23 385)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	(15 684)	(15 684)		4 037
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(106)	(228)	57	56
Odpis z tytułu utraty wartości firmy				(1 857)
Zysk (strata) brutto	17 509	39 019	4 917	76 567
Podatek dochodowy	(6 668)	(16 562)	(858)	(16 773)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 841	22 457	4 059	59 794
Działalność zaniechana				
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności	(176)	(417)	314	273
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej				
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	10 665	22 040	4 373	60 067
Przypisy:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	10 665	22 040	4 373	60 067
Akcjonariuszom mniejszościowym				
		Za okres	Za okres	
		od 01.01.2012	od 01.01.2011	
		do 30.09.2012	do 30.09.2011	
Zysk (strata) netto za okres		22 040	60 067	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres		22 457	59 794	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		23 802 839	22 997 418	
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		0.93	2.61	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		0.94	2.60	

	Za okres	Za okres
Zysk na akcję - rozwodniony	od 01.01.2012	od 01.01.2011
	do 30.09.2012	do 30.09.2011
Zysk (strata) netto za okres	22 040	60 067
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	22 457	59 794
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	8 151	8 848
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	30 191	68 915
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	30 608	68 642
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		19 675
Obligacje zamienne	3 087 210	3 170 102
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	26 890 049	26 187 195
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1.12	2.63
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1.14	2.62

	Za okres	Za okres
Zanualizowany zysk na akcję - podstawowy	od 01.10.2011	od 01.10.2010
	do 30.09.2012	do 30.09.2011
Zysk (strata) netto za okres	32 832	66 478
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	33 349	68 162
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	23 802 839	22 798 925
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1.38	2.92
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1.40	2.99

	Za okres	Za okres
Zanualizowany zysk na akcję - rozwodniony	od 01.10.2011	od 01.10.2010
	do 30.09.2012	do 30.09.2011
Zysk (strata) netto za okres	32 832	66 478
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	33 349	68 162
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	11 420	11 348
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	44 252	77 826
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	44 769	79 510
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		34 047
Obligacje zamienne	3 087 210	3 148 982
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	26 890 049	25 981 954
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1.65	3.00
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1.66	3.06

Komentarz do wyniku

W okresie 01.01-30.09.2012 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 22.040 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 199.705 tys. zł. W trzech kwartałach 2011 r. wartości te wyniosły odpowiednio 60.067 tys. zł oraz 156.309 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 17.435 tys. zł, wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom 571 mieszkaniach wybudowanych w ramach dwunastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu. W tym samym okresie 2011 roku Grupa Polnord wydała Klientom 433 mieszkania. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 8,7%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 19,6%. Spadek rentowności spowodowany był głównie dużą liczbą wydań mieszkań na przynoszącym straty projekcie „Sopocka Rezydencja”, a także dokonanymi w III kwartale 2012 r. odpisami na tej inwestycji. Dodatkowo, Spółka utworzyła także odpis aktualizujący wartość inwestycji City Park w Łodzi.

Efektem prowadzonych w całym 2011 roku działań optymalizacyjnych i restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży za trzy kwartały 2012 r do poziomu 35.152 tys. zł (10.369 tys. zł za 3Q2012), co jest najniższym poziomem od lat. Dla porównania – koszty ogólnego zarządu i sprzedaży, w analogicznym okresie 2011 roku wyniosły 47.913 tys. zł, czyli koszty spadły o 27 %.

Zgodnie z umową sprzedaży wierzytelności, z dnia 17.07.2012 r., z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto Stołeczne Warszawa nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha, w ramach inwestycji Wilanów, Polski Bank Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną wierzytelność w wysokości 43.435 tys. zł. W związku z powyższym Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty. 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” w łącznej kwocie 83.335 tys. zł, z czego 43.435 tys. zł już wpłynęło do Spółki. Wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.883 tys. zł.

Dodatkowo, w związku ze zmianą strategii, polegającą na skoncentrowaniu się na budownictwie mieszkaniowym, w szczególności na segmencie popularnym, Grupa dokonała przeglądu i uporządkowania posiadanego „banku ziemi”, dostosowując sposób prezentacji gruntów do aktualnych planów Spółki. Powyższe skutkuje ujęciem gruntów, które nie zostaną wykorzystane w najbliższych cyklach produkcyjnych, jako nieruchomości inwestycyjne. Wpływ tej reklasyfikacji na wynik netto wyniósł 63.166 tys. zł.

Dla przejrzystości zestawienie aktualnych aktywów i gruntów wchodzących w skład nieruchomości inwestycyjnych, Spółka zamieściła na stronie 22.

Jednocześnie Spółka prowadzi działania zmierzające do sprzedaży aktywów niewpisujących się bezpośrednio w strategię ekspansji na rynku mieszkaniowym w Polsce. Z głównych, ale nie jedynych sukcesów na tym polu, można wymienić sprzedaż we wrześniu br. 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. oraz sprzedaż w październiku 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji. Pozyskane ze sprzedaży tych i innych aktywów środki zostaną przeznaczone na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, a w części także na obniżenie zadłużenia finansowego.

Realizacja kolejnych etapów, w ramach cieszących się wysokim zainteresowaniem Klientów, projektów mieszkaniowych w Gdańsku, Olsztynie i Wrocławiu (szerzej opisanych na str. 23), trwające pracę zmierzające do uruchomienia kolejnych projektów mieszkaniowych w nowych lokalizacjach wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów działalności Grupy Polnord w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

9.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2011 - 30.09.2011
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	10 665	22 040	4 373	60 067
Inne całkowite dochody:	(417)	(949)	487	497
Różnice kursowe z przeliczenia	(417)	(949)	487	497
Pozostałe				
Całkowity dochód za okres	10 248	21 091	4 860	60 564
Przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	10 248	21 091	4 860	60 564
Akcjonariuszom mniejszościowym				

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

Wyszczególnienie	30.09.2012	31.12.2011
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 222 236	754 557
Rzeczowe aktywa trwałe	14 482	15 169
Nieruchomości inwestycyjne	963 548	431 151
Wartości niematerialne	966	927
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności		69 652
Aktywa finansowe	41 306	40 230
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	35 825	30 431
Należności długoterminowe	35 985	36 873
Wartość firmy	130 124	130 124
Aktywa obrotowe	1 102 824	1 466 674
Zapasy	699 719	1 173 268
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	207 939	132 985
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	49 041	72 316
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	8 743	24 920
Należności z tytułu podatku dochodowego	596	3 089
Rozliczenia międzyokresowe	5 453	7 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	131 333	52 795
SUMA AKTYWÓW	2 325 060	2 221 231

Wyszczególnienie	30.09.2012	31.12.2011
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 303 664	1 282 573
Kapitał podstawowy	47 606	47 606
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 011 356	1 011 356
Akcje własne		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(69)	880
Pozostałe kapitały rezerwowe	228 799	133 690
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	15 972	89 041
Kapitał własny ogółem	1 303 664	1 282 573
Zobowiązania długoterminowe	488 945	366 749
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	420 985	318 136
Rezerwy	203	198
Pozostałe zobowiązania	4 206	3 059
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 551	45 268
Rozliczenia międzyokresowe		88
Zobowiązania krótkoterminowe	532 451	571 909
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28 876	36 101
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	93 564	145 761
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	256 164	239 181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	3 385	16 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	28	3 478
Rozliczenia międzyokresowe	6 006	8 209
Otrzymane zaliczki	84 301	71 148
Rezerwy	60 127	51 875
Zobowiązania razem	1 021 396	938 658
SUMA PASYWÓW	2 325 060	2 221 231

9.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	39 019	76 567
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	(417)	273
Korekty o pozycje:	17 804	(28 409)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	228	(56)
Amortyzacja	1 212	1 627
Odsetki i dywidendy, netto	52 955	5 758
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(44 349)	(2 853)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(56 964)	(86 614)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	67 022	(19 669)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(7 267)	67 064
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	618	6 708
Zmiana stanu rezerw	5 501	6 472
Podatek dochodowy zapłacony	(1 607)	(6 110)
Pozostałe	455	(736)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	56 406	48 431
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	75 570	67 851
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	15	259
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	252	653
Sprzedaż aktywów finansowych	58 983	60 427
Dywidendy otrzymane		2 400
Odsetki otrzymane	1 678	1 622
Splata udzielonych pożyczek	14 488	2 490
Pozostałe	154	
Wydatki	(59 962)	(60 431)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	(1 345)	(512)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(20 878)	(11 735)
Nabycie aktywów finansowych	(33 486)	(41 850)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(3 990)	(106)
Udzielenie pożyczek	(263)	
Pozostałe		(6 228)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15 608	7 420
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	330 431	197 802
Wpływy z tytułu emisji akcji		3 723
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	130 982	129 079
Wpływy z tytułu emisji obligacji	199 449	65 000
Wydatki	(323 869)	(253 450)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(166)	(1 143)
Splata pożyczek/kredytów	(102 019)	(190 833)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(7 616)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		
Odsetki zapłacone	(51 084)	(43 855)
Wykup obligacji	(170 600)	(10 000)
Pozostałe		(3)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 562	(55 648)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	78 576	203
Różnice kursowe netto	(38)	7
Środki pieniężne na początek okresu	52 795	52 140
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	131 333	52 350
Ograniczonej możliwości dysponowania	107	121

9.5 Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. PLN

Wyszczególnienie	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte (straty)		
Na dzień 01.01.2011	44 437	956 030	(1)	(448)	85 287	74 202	1 159 507	1 159 507
Emisja akcji	3 169	55 554					58 723	58 723
Koszt emisji akcji		(228)					(228)	(228)
Akcje własne			1				1	1
Dywidendy						(7 617)	(7 617)	(7 617)
Przeniesienie w wyniku					51 621	(51 621)		
Całkowite dochody ogółem				497		60 067	60 564	60 564
Na dzień 30.09.2011	47 606	1 011 356		49	136 908	75 031	1 270 950	1 270 950
Przeniesienie w wyniku					(3 218)	3 218		
Całkowite dochody ogółem				831		10 792	11 623	11 623
Na dzień 31.12.2011	47 606	1 011 356		880	133 690	89 041	1 282 573	1 282 573
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 011 356		880	133 690	89 041	1 282 573	1 282 573
Przeniesienie w wyniku					95 109	(95 109)		
Całkowite dochody ogółem				(949)		22 040	21 091	21 091
Na dzień 30.09.2012	47 606	1 011 356		(69)	228 799	15 972	1 303 664	1 303 664

10. Pozycje pozabilansowe w tys. PLN

Wyszczególnienie	30.09.2012	31.12.2011
Zobowiązania warunkowe		
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	2 523	2 523

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych
Zarówno na dzień 30.09.2012 r., jak i na 31.12.2011 r. zobowiązania warunkowe wyniosły 2.523 tys. zł.

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

Istotny wpływ na wyniki osiągnięte w okresie od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r. miał proces uzyskiwania odszkodowań należnych Spółce, w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne. W dniu 17.07.2012 r. została zawarta umowa z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA 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 przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty za sprzedaną wierzytelność do Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA. 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” 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.

Jednocześnie Spółka prowadzi działania zmierzające do sprzedaży aktywów niewpisujących się bezpośrednio w strategię ekspansji na rynku mieszkaniowym w Polsce. Z tego powodu, we wrześniu br. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., natomiast w październiku - 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji. Pozyskane ze sprzedaży tych i innych aktywów środki zostaną przeznaczone na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, a w części także na obniżenie zadłużenia finansowego.

Dodatkowo, w związku ze zmianą strategii, polegającą na skoncentrowaniu się na budownictwie mieszkaniowym, w szczególności na segmencie popularnym, Grupa dokonała przeglądu i uporządkowania posiadanego „banku ziemi”, dostosowując sposób prezentacji gruntów do aktualnych planów Spółki. Powyższe skutkuje ujęciem gruntów, które nie zostaną wykorzystane w najbliższych cyklach produkcyjnych, jako nieruchomości inwestycyjne. Wpływ tej reklasyfikacji na wynik netto wyniósł 63.166 tys. zł.

Dla przejrzystości zestawienie aktualnych aktywów i gruntów wchodzących w skład nieruchomości inwestycyjnych, zostało zaprezentowane poniżej:

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE GRUPY POLNORD NA 30.09.2012r

	mIn PLN
Grunty	740.5
Biurowiec B1 (Wilanów)	93.6
Biurowiec B3 (Wilanów)	66.9
Stroj Dom - Rosja	33.4
Biurowiec Nowosybirsk - Rosja	29.1
Łącznie	963.5

Nieruchomości inwestycyjne - grunty

	mIn PLN	tys. m2	tys. zł/m2	przeznaczenie
Dopiewiec k. Poznania	122.3	497.4	0.246	budownictwo jednorodzinne i mieszkaniowo-usługowe
Sopot, ul. Haffnera	47.3	28.0	1.689	budownictwo hotelowe
Dobrzewino, gmina Szemud	16.1	134.5	0.120	budownictwo jednorodzinne
Warszawa, Wilanów	489.3	391.1	1.251	budownictwo mieszkaniowo-usługowe, drogi
Łódź, ul. Zgierska	49.5	19.5	2.541	budownictwo wielorodzinne
Gdańsk, Kowale	8.9	40.7	0.220	budownictwo wielorodzinne
Pozostałe	7.0	51.1	0.137	
Łącznie	740.5	1162.3		

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

Po dniu bilansowym, Polnord przeprowadził emisję obligacji, wyemitował również akcje oraz wykupił obligacje - szerzej transakcje zostały opisane w punkcie III. 6.

Dodatkowo, Polnord zbył udziały w spółce współzależnej PLP Development Group ZSA.

13. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

14. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej

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

III. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej

A. Projekty w realizacji

W III kwartale 2012 r. Grupa uruchomiła realizację projektu w Wilanowie:

✓ Warszawa Wilanów, Śródmieście Wilanów bud. C

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kazachskiej w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 10.565 m² (w tym 9.022 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej - 146 mieszkań oraz 1.543 m² powierzchni usługowej – 16 lokali usługowych). Projekt przewiduje również budowę 248 miejsc postojowych podziemnych. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na III kwartał 2014 r.

W III kwartale 2012 r. Grupa kontynuowała realizację m. in. poniższych projektów deweloperskich, których realizacja rozpoczęła się z początkiem 2012 r.:

✓ Gdańsk, 2 Połoki (Etap I - bud. 5), (Etap II - bud. 6-9)

Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „2 Połoki” w Gdańsku u zbiegu ulic Czerwińskiego, Guderskiego i Leskiego realizowana jest w dwóch etapach przez spółkę Polnord Apartamenty Sp. z o.o. W ramach Etapu I wybudowanych zostanie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których cztery (bud. 1-4) zostały oddane do użytkowania w dniu 15.10.2012 r. W Etapie II planowane jest wybudowanie 4 budynków. Cały projekt przewiduje wybudowanie ok. 320 lokali. Realizacja budynku nr 5 w ramach Etapu I (18 lokali o powierzchni 1.018 m²), rozpoczęła się w I kwartale 2012 r. a jego ukończenie planowane jest na IV kwartał 2012 r. W II kwartale 2012 r. rozpoczęła się realizacja budynków nr 6-9 w ramach Etapu II (162 lokale o powierzchni 7.092 m²). Termin ich oddania do użytkowania planowany jest na III kwartał 2013 r.

✓ 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.

✓ Wrocław, Osiedle Innova (Etap IV i V)

Projekt realizowany jest 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). 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 projektu (Etap III - V).

B. Projekty zakończone

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

✓ Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.4)

Do użytkowania został oddany budynek nr 4 z etapu II projektu realizowanego w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, koło Olsztyna, przez spółkę celową Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA. W budynku nr 4 wbudowanych zostało 91 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 4.590 m².

✓ Warszawa, Wilanów Office Park – budynek biurowy B3

We wrześniu 2012 r. zakończyła się realizacja budowy budynku biurowego (B3), o powierzchni najmu 10.013 m², prowadzonej przez Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o., w ramach projektu miasteczka biurowego pod nazwą „Wilanów Office Park”.

2. Główne rynki działalności

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

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

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali w Polsce, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za okres I-III kw. 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) *
							do 31.12.2011r	I H 2012	3 Q 2012	
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA										
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	119	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	116	1	0	0
2	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	58	1	0	0
3	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	52	4	1	0
4	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 4) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 590	91	OTL PD Development	100%	IIIQ2012	0	0	54	24
5	Ostoja Myśliwska (Etap I, bud. 1-5) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	6 390	117	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	63	35	2	4
6	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	1	0	0
7	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	59	4	2	6
8	City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	0	45	10	7
9	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	89	5	1	0
10	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	117	22	4	5
11	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Surplus	100%	IVQ 2008	409	11	7	11
12	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, Ku Słońcu)	12 203	221	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2011	98	44	11	11
13	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ2012	0	62	13	20
14	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	69	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	0	67	1	2
15	Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 757	71	Osiedle Innova	49%	IIQ 2012	0	49	17	2
16	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	222	1	1	0
17	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	170	24	10	3
18	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	205	11	3	1
19	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	125	15	6	6
20	Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 140	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	233	25	1	2
							2 073	427	144	104

* Lokale, na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

W okresie od 01.01. do 30.09.2012 r. Grupa wydała Klientom w Polsce 571 lokali, z czego 144 wydań miało miejsce w III kwartale 2012 r. Liczba wydanych mieszkań, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, wzrosła ponad 30%. W okresie trzech kwartałów ubiegłego roku Grupa wydała Klientom 433 lokale.

Istotny wpływ na liczbę wydań miało oddanie do użytkowania, w trzecim kwartale 2012 r., lokali mieszkalnych zrealizowanych w Olsztynie („Osiedle Tęczowy Las – Etap II bud. 4”).

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 01.10.2012 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 01.10.2012r
							do 31.12.2011r	1 H 2012r	3 Q 2012 r	
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA										
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	119	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	117	0	0	2
2	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	59	0	0	1
3	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	55	1	1	0
4	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 4) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 590	91	OTL PD Development	100%	IIIQ2012	57	19	2	13
5	Ostoja Myśliwska (Etap I, bud. 1-5) (Gdańsk,ul. Myśliwska)	6 390	118	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	95	9	1	13
6	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	1	0	2
7	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	66	0	5	16
8	City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	24	27	11	26
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	9	3	7
11	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Surplus	100%	IVQ 2008	421	5	12	5
12	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, Ku Słońcu)	12 203	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2011	130	27	8	57
13	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ2012	61	13	21	67
14	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	70	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	67	0	3	0
15	Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 757	71	Osiedle Innova	49%	IIQ 2012	62	5	1	3
16	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	222	2	0	1
17	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	184	20	3	24
18	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	211	9	0	8
19	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	131	17	4	39
20	Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 140	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	258	2	1	10
219 659 3 044							2 507	167	76	294

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI										
1	Ostoja Myśliwska (Etap II) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	7 316	124	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012 (planowany)	14	21	21	68
2	2 Potoki (Etap I bud. 1-4) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	6 457	144	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012 (planowany)	36	60	11	37
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	1	161
5	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 5) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	5 838	103	OTL PD Development	100%	IIIQ2013 (planowany)	0	21	2	80
6	Śródmieście Wilanów (bud. A) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	9 509	170	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2013 (planowany)	42	49	6	73
7	Śródmieście Wilanów (bud. C) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 565	162	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2014 (planowany)	0	0	34	128
8	Ostoja Wilanów (Etap VII) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 430	326	Fadesa Polnord	49%	IIQ 2014 (planowany)	41	29	15	241
9	Osiedle Innova (Etap III) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 833	98	Osiedle Innova	49%	IVQ 2012 (planowany)	62	15	7	14
10	Osiedle Innova (Etap IV) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IVQ2013 (planowany)	0	14	3	75
11	Osiedle Innova (Etap V) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ2013 (planowany)	0	0	12	80
12	Ku Słońcu (Etap II) (Szczecin, Ku Słońcu)	15 195	315	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2012 /IVQ 2013	13	19	6	277
		96 189	1 806				208	228	118	1 252
RAZEM		315 848	4 850				2 715	395	194	1 546

Grupa Kapitałowa Polnord od początku roku do 30.09.2012 r. sprzedała 653 mieszkania z uwzględnieniem anulacji, z czego na terenie Polski 589 lokali. Na terenie Rosji sprzedano 64 mieszkania na projekcie Leżena w Nowosybirsku.

5. Projekty do uruchomienia

W celu zwiększenia oferty sprzedażowej, Zarząd Spółki zakłada, iż w najbliższych czterech kwartałach 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 (zaawansowanie prac)
	m2	szt.		(%) m2	
City Park (Etap IV) (Łódź)	7 161	115	Polnord Łódź II	100%	7 161 IQ2013-IIQ2014 (budżet w przygotowaniu)
Osiedle Tęczowy Las bud. nr 6 (Olsztyn)	6 743	149	OTL PD Development	100%	6 743 IIQ2013-IQ2014 (przygotowanie do realizacji)
W Dolinie, ul. Guderskiego (Gdańsk)	9 181	202	Polnord Apartamenty	100%	9 181 IIQ2013-IVQ2014 (projekt w przygotowaniu)
ul. Przemyska / Płocka (Gdańsk)	15 000	290	Spółka celowa	100%	15 000 IIQ2013-IIQ2014 (projekt w przygotowaniu)
ul. Sopocka (Gdynia)	7 500	120	Polnord Apartamenty	100%	7 500 IIQ2013-IIQ2015 (projekt w przygotowaniu)
Port Praski (Warszawa)	40 000	750	Spółka celowa	-	- IIIQ2013-IVQ2017 (podpisany list intencyjny)
Ostoja Wilanów (Etap VI) (bud. C2) (Warszawa Wilanów)	12 851	220	Fadesa Polnord	49%	6 297 IQ2013-IVQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Innova (Etap VI) (Wrocław)	3 194	56	Osiedle Innova	49%	1 565 IQ2013-IVQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Innova (Etap VII) (Wrocław)	3 260	56	Osiedle Innova	49%	1 597 IQ2013-IIIQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Razem	104 890	1 958			55 044

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.

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

• Emisje akcji

W trzecim kwartale 2012 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Jednakże po dniu bilansowym, tj. w dniu 09.11.2012 r. miała miejsce rejestracja, w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, 1.245.283 akcji na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,- zł. Powyższe akcje wyemitowane zostały w ramach warunkowego kapitału zakładowego Spółki, na podstawie Uchwały nr 6/2009 NWZ Spółki z dnia 30.09.2009 r., w związku ze złożeniem przez obligatariusza Obligacji Serii D oświadczenia o zamianie 66 sztuk Obligacji Serii D na 1.245.283 akcje

serii Q Spółki. Ww. akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego od sesji w dniu 12.11.2012 r., co oznacza, iż w obrocie giełdowym notowanych jest 25.043.722 akcje Spółki.

- **Emisje obligacji**

W trzecim kwartale 2012 r. miały miejsce następujące emisje obligacji:

- w dniu 12.07.2012 r. Polnord wyemitował 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 05.09.2012 r. Polnord wyemitował obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 26.06.2015 r.;

- w dniu 21.09.2012 r. Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord), wyemitowała 8.500 sztuk obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 8,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 21.09.2016 r.;

- w dniu 21.09.2012 r. Spółka wyemitowała 8.500 sztuk obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 8,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 21.09.2016 r. Powyższe obligacje zostały objęte przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.;

- w dniu 26.09.2012 r. Polnord wyemitował obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.09.2015 r.

- **Wykup obligacji**

W trzecim kwartale 2012 r. Spółka dokonała odkupu, w celu umorzenia, łącznie 216 sztuk obligacji zamiennych na akcje serii Q o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 54 mln zł, których pierwotna data wykupu przypadała na dzień 06.11.2012 r.

Ponadto w dniu 21.08.2012 r. Polnord wykupił przed terminem obligacje o wartości nominalnej wynoszącej 42,1 mln zł, których pierwotny termin zapadalności przypadał na dzień 21.05.2013 r.

Po dniu bilansowym Spółka:

- w dniu 08.10.2012 r. oraz w dniu 11.10.2012 r. dokonała odkupu, w celu umorzenia, łącznie 40 szt. obligacji zamiennych na akcje serii Q o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10 mln zł, których pierwotna data wykupu przypadała na dzień 06.11.2012 r.;

- w dniu 24.10.2012 r. wyemitowała 240.000 sztuk obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 24 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 24.10.2015 r.;

- w dniu 06.11.2012 r. wykupiła, zgodnie z terminem, łącznie 226 sztuk obligacji zamiennych na akcje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 56,5 mln zł;

- w dniu 06.11.2012 r. wyemitowała 97 sztuk obligacji serii D zamiennych na nie więcej niż 1.830.188 akcji Spółki serii Q o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 24.250.000,- zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 06.11.2015 r. Z powyższych obligacji 66 sztuk zostało już zamienionych na 1.245.283 akcje serii Q Spółki. W dniu 12.11.2012 r. obligatariusz obligacji zamiennych serii D złożył oświadczenie o konwersji 31 sztuk obligacji na 584.905 akcji serii Q.

7. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 30.09.2012 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat:

Data emisji	Oferujący	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2012 r. w mln zł	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)							Terminy wykupu
				4Q12	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	2014	2015, 2016	
06.11.2009	Ipopema	Obligacje zamienne na akcje	59,5	59,5							06.11.2012
20.11.2009	Ipopema	Obligacje zamienne na akcje	7,0	7,0							06.11.2012
22.01.2010	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	65,5		65,5						22.01.2013
18.06.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0		40,0						30.04.2013
03.12.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	29,6	29,6							03.12.2012
03.12.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	20,4					20,4			03.12.2013
26.01.2011	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0					10,0			03.12.2013
29.03.2012	DM IDM	Obligacje na okaziciela	18,5						18,5		31.03.2014
28.06.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	30,0							30,0	26.06.2015
12.07.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0							10,0	26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	60,0							60,0	20.08.2016
05.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0							10,0	26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	8,5							8,5	21.09.2016
26.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0							40,0	28.09.2015
409,0				96,1	65,5	40,0	0,0	30,4	18,5	158,5	

Zadłużenie Grupy na dzień 30.09.2012 r., z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji, wyniosło 409 mln zł.

Natomiast na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania zadłużenie Grupy obniżyło się o 34,75 mln zł i wyniosło 374,25 mln zł.

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

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Zadłużenie na 30.09.2012 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)						Ostateczny termin spłaty
					4Q12	1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	po 2013	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	13,4			13,4				28.06.2013
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0 34,0	0,0 34,0						34,0	31.05.2014
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	6,6	6,6		1,65	1,65	1,65	1,65		31.12.2013
		inwestycyjny (grunt)	3,2	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	8,2					16,3	31.01.2015
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	65,4	65,4	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)	39,0	39,0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	37,3	30.04.2025
		VAT	2,2	1,7	1,7						31.12.2012
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	41,6	41,6	10,3*	19,1	12,2				30.04.2013
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	53,3	50,6	13,0*	6,0	0,6	0,7	2,6	27,7	30.11.2014
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	141,4	15,5						15,5	30.06.2015
		inwestycyjny (grunt)	37,3	37,3			2,3			35,0	31.01.2014
		VAT	35,0	0,0							30.06.2015
OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	64,8	0,0							31.12.2015
		VAT	5,0	0,0							30.06.2015
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	inwestycyjny (grunt)	23,0	23,0	5,5*	4,4	4,4	4,4	4,4		31.12.2013
Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:					355,7	42,4	31,6	35,0	7,2	9,1	230,4
						42,4	83,0				230,4
Zadłużenie ważne udziałem Polnord:					317,1	39,6	29,4	31,6	5,0	6,9	204,6
						39,6	72,9				204,6

* Do dnia sporządzenia niniejszego, Sprawozdania spółki z Grupy spłaciły łącznie 19,6 mln z tego: Polnord Sopot II Sp. z o.o. - 6,1 mln zł kredytu inwestycyjnego, Polnord Szczecin I Sp. z o.o. - 6,1 mln zł kredytu realizacyjnego, FPP Powsin Sp. z o.o. - 5,5 mln zł kredytu inwestycyjnego.

Zadłużenie kredytowe brutto Grupy (bez odsetek, ważone udziałem Polnord) na dzień 30.09.2012 r. ukształtowało się na poziomie 317,1 mln zł, natomiast łączenie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji wyniosło 726,1 mln zł.

Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 131,3 mln zł) osiągnęło poziom 594,8 mln zł.

- W dniu 31.08.2012 r., z uwagi na całkowitą spłatę wszystkich wierzytelności z tytułu umowy kredytowej z dnia 30.09.2009 r. zawartej pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie a Polnord Sopot II Sp. z o.o., umowa kredytowa wygasła. Przedmiotem umowy było udzielenie spółce Polnord Sopot II Sp. z o.o. kredytu w kwocie 23.500.000,- zł, z przeznaczeniem na finansowanie kosztów realizacji projektu „Sopocka Rezydencja” w Sopocie.
- W dniu 19.09.2012 r., z uwagi na przedterminową spłatę wszystkich wierzytelności z tytułu umowy kredytowej z dnia 05.08.2010 r. zawartej pomiędzy Bank Millennium SA a Polnord Apartamenty Sp. z o.o., w łącznej kwocie 23.700.000,- zł, z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów związanych z realizacją projektu „Ostoja Myśliwska” w Gdańsku, przedmiotowa umowa wygasła.
- W dniu 20.09.2012 r. Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o. („PWWI”) otrzymał podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 03.10.2007 r. zawartej z Bankiem Zachodnim WBK SA, zmieniający termin spłaty kredytu inwestycyjnego gruntu w aktualnej wysokości wynoszącej 24,5 mln zł, której termin spłaty przypadał na dzień 05.10.2012 r. Przedmiotowym aneksem wydłużony został ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31.01.2015 r., z zastrzeżeniem, iż spółka PWWI do dnia 31.12.2012 r. spłaci 8,2 mln zł, kolejną ratę w wysokości 8,2 mln zł spłaci do dnia 30.09.2014 r., zaś pozostałą kwotę wynoszącą 8,1 mln zł do dnia 31.01.2015 r.
- W dniu 28.09.2012 r., aneksem do umowy kredytowej z dnia 30.07.2007 r. zawartej pomiędzy Nordea Bank Polska SA a Polnord Łódź II Sp. z o.o., wydłużony został harmonogram spłaty kredytu realizacyjnego dotyczącego projektu „City Park”, w aktualnej wysokości 6,6 mln zł, do dnia 31.12.2013 r.
- W dniu 29.09.2012 r., aneksem do umowy kredytowej z dnia 11.06.2010 r. zawartej pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie a Polnord Szczecin I Sp. z o.o., zmieniony został harmonogram spłaty kredytu realizacyjnego dotyczącego projektu „Ku Słońcu”, w aktualnej wysokości 53,3 mln zł, z ostatecznym terminie spłaty do dnia 30.11.2014 r.

IV. SKŁAD AKCJONARIATU, WŁADZE SPÓŁKI

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.09.2012 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	Prokom Investments SA w Gdyni	6 451 416	12 902 832	27,10%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	6,34%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	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*

Po dniu bilansowym tj. w dniu 09.11.2012 r. miała miejsce rejestracja, w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, 1.245.283 akcji na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,- zł. Powyższe akcje wyemitowane zostały w ramach warunkowego kapitału zakładowego Spółki, na podstawie Uchwały nr 6/2009 NWZ Spółki z dnia 30.09.2009 r., w związku ze złożeniem przez obligatariusza Obligacji Serii D oświadczenia o zamianie 66 sztuk Obligacji Serii D na 1.245.283 akcje serii Q Spółki. Ww. akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego od sesji w dniu 12.11.2012 r.

Stosownie do art. 452 § 1 w zw. z 451 § 2 zd. 2 ksh, w związku z zarejestrowaniem ww. akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, nastąpiło zapisanie tych akcji na rachunku papierów wartościowych subskrybenta, a zatem w dniu 09.11.2012 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 50.096.244,- zł.

Liczba wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji wynosi 25.048.122, z których 1.245.283 akcje na okaziciela serii Q nie zostały jeszcze objęte uaktualnieniem wpisu kapitału zakładowego, zgodnie z art. 452 ksh. Ogólna liczba głosów, wynikająca z wyemitowanych przez Spółkę akcji, wynosi 25.048.122.

W związku z powyższą rejestracją akcji udział w kapitale zakładowym wyżej wskazanych akcjonariuszach uległ zmianie.

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółka nie otrzymała stosownych zawiadomień o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

2. Zestawienie stanu posiadania akcji POLNORD SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA - stan na dzień 14.11.2012 r.

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1) Piotr Wesołowski | - Prezes Zarządu |
| 2) Andrzej Podgórski | - Wiceprezes Zarządu |
| 3) Tomasz Sznajder | - Wiceprezes Zarządu |

W dniu 08.11.2012 r. Pan Bartosz Puzdrowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. W tym samym dniu Pan Michał Świerczyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W związku z rezygnacjami członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 08.11.2012 r. postanowiła o powierzeniu:

- (i) Panu Piotrowi Wesołowskiemu, dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Spółki, funkcji Prezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.
- (ii) Panu Tomaszowi Sznajderowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu Spółki, funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.

Aktualny skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1) Ryszard Krauze | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2) Tomasz Buzuk | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 3) Marcin Dukaczewski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 4) Maciej Grelowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 5) 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 trzecim kwartale 2012 r., jak również w okresie do dnia opublikowania niniejszego Sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

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

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

V. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

W dniu 26.01.2011 r. doręczone zostało Spółce uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie („Sąd”, „WSA”) w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w

dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. Przedmiotowy wyrok potwierdza zasadność roszczeń Polnord, które w zakresie działek objętych tym postępowaniem Spółka szacuje na kwotę 175.424.800,- zł netto.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 21.12.2010 r. uchylającego 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy odmawiających Polnord prawa do wypłaty odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651), Sąd stwierdził m.in., iż zaskarżone przez Spółkę decyzje administracyjne są sprzeczne z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Sąd wskazał, iż zaskarżone decyzje odmawiające Polnord prawa do wypłaty odszkodowania stanowią rażące naruszenie prawa.

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

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

- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 27.10.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 52.240.498,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o nr ew. 2/56 (przeznaczoną pod ulicę Sobieskiego – Bis) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku;
- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29.11.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 14.514.014,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o nr ew. 7/67 (przeznaczoną pod ulicę A. Gieysztorą) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku.

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

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

W dniu 05.06.2012 r. odbyło się posiedzenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie 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. Wyrok dotyczy działek w odniesieniu do których Spółka szacuje wartość swoich roszczeń na 175.424.800,- zł netto.

W dniu 17.07.2012 r. Spółka zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę 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 („Wierzytelność”). Zgodnie z zawartą umową Bank zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną Wierzytelność w wysokości 43,4 mln zł.

Powyższa umowa sprzedaży Wierzytelności jest drugą umową zawartą przez Spółkę z Bankiem. Zasadność obu wierzytelności objętych umowami z Bankiem, została potwierdzona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”) z dnia 05.06.2012 r.

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

W dniu 25.04.2012 r. Spółka Polnord SA złożyła pozew przeciwko miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodnokanalizacyjnemu w Warszawie o zapłatę w postępowaniu upominawczym kwoty 11.829.412,00 zł. Żądanie pozwu obejmuje przede wszystkim zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodnokanalizacyjnych na terenie miasteczka Wilanów.

Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń przysługujących Polnord SA związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa, które powinny zostać przyjęte odpłatnie na własność i/lub Miasto Stołeczne Warszawa. Finalizowane są również prace nad pozwami o odpłatne przekazanie infrastruktury, które na bazie wycen rzeczoznawców, mają łączną wartość ok. 150 mln zł brutto.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w III kwartale 2012 r. nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności POLNORD SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD SA.

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

Nie dotyczy.

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

W III kwartale 2012 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.09.2012 r. czynne były poręczenia udzielone przez:

- Polnord, głównie na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 401.350 tys. zł, oraz
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 313.760 tys. zł.

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

Istotne informacje dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian zostały wskazane w punkcie III (od strony 23) oraz w punkcie V.5. (strona 37).

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

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

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

Aktualna strategia Grupy Kapitałowej Polnord polega na koncentracji na projektach mieszkaniowych i stopniowym wychodzeniu z kapitałochłonnych projektów komercyjnych. Pozyskane tą drogą środki finansowe przeznaczone będą na realizację projektów w segmencie mieszkaniowym oraz redukcję zadłużenia Spółki. Polnord, w okresie najbliższych dwóch lat, zamierza zwiększyć sprzedaż mieszkań – w oparciu o posiadany bank ziemi oraz o nowe projekty - do poziomu 1500 - 2000 lokali w ciągu roku i stać się wiodącym polskim deweloperem mieszkaniowym.

Oferta mieszkaniowa Grupy obejmować będzie mieszkania realizowane w ramach kilku dużych i prestiżowych projektów, porównywalnych skalą do projektów Miasteczka Wilanów, czy też Portu Praskiego. Te długoterminowe przedsięwzięcia zapewnią będą stabilne, wieloletnie przychody i zyski.

Drugim segmentem, na którym Polnord zamierza się skoncentrować jest segment tzw. budownictwa popularnego, w którym projekty realizowane są w większym stopniu w oparciu o materiały prefabrykowane. Polnord zastosował już te rozwiązania m.in. przy projekcie „Dwa Potoki” w Gdańsku. Szacuje się, że roczne zapotrzebowanie na mieszkania popularne w Polsce wynosi kilka tysięcy lokali rocznie, a główny popyt koncentruje się wokół aglomeracji miejskich.

Trzecim segmentem będą mieszkania komunalne, w ramach projektów realizowanych we współpracy z gminami oraz instytucjami finansowymi zainteresowanymi tego typu przedsięwzięciami, z którymi Polnord nawiązał współpracę i będzie w konsekwencji przedstawiać

partnerom samorządowym kompleksową ofertę obejmującą realizację inwestycji oraz jej finansowanie.

Spółka przygotowuje się również do realizacji projektów deweloperskich na nieruchomościach położonych w ścisłym centrum Warszawy. Na ukończeniu są negocjacje w sprawie pozyskania gruntów na atrakcyjnych dla Polnordu warunkach.

Zadaniem Grupy jest również dokończenie procesu redukcji kosztów działalności, w celu uzyskania przez Grupę maksymalnie wysokiej rentowności na realizowanych projektach mieszkaniowych na oczekiwanym poziomie wynoszącym 25%-30%.

Jednocześnie, Spółka będzie konsekwentnie poprawiać swoją pozycję gotówkową dochodząc należnych Spółce odszkodowań oraz wynagrodzeń za zbudowaną infrastrukturę, co wpłynie na zmniejszenie zadłużenia oraz niższe koszty finansowe.

VI. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

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

Wyszczególnienie	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2011 - 30.09.2011
Przychody ze sprzedaży	7 836	64 388	15 090	29 717
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		42 581	3 680	10 599
od jednostek powiązanych		34 220	3 335	3 335
Przychody ze sprzedaży usług	7 730	21 485	11 255	18 684
od jednostek powiązanych	7 402	19 301	11 211	17 579
Przychody z wynajmu	106	322	155	434
od jednostek powiązanych	35	91	65	253
Koszt własny sprzedaży		(43 671)	(4 885)	(12 250)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 836	20 717	10 205	17 467
Aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych	88 573	88 573		
Koszty sprzedaży	(422)	(2 443)	(1 125)	(8 677)
Koszty ogólnego zarządu	(8 461)	(26 249)	(9 797)	(27 070)
Pozostałe przychody operacyjne	9 596	83 443	163	102 276
Pozostałe koszty operacyjne	(20 124)	(23 765)	(1 144)	(7 994)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	76 998	140 276	(1 698)	76 002
Przychody finansowe	9 065	25 705	15 270	33 187
Koszty finansowe	(46 374)	(95 934)	(10 441)	(30 506)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	1 895	1 895		5 675
Zysk (strata) brutto	41 584	71 942	3 131	84 358
Podatek dochodowy	(14 129)	(23 407)	(172)	(16 304)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	27 455	48 535	2 959	68 054
Działalność zaniechana				
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności	(176)	(417)	314	273
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej				
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	27 279	48 118	3 273	68 327

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

Wyszczególnienie	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2011 - 30.09.2011
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	27 279	48 118	3 273	68 327
Inne całkowite dochody: Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	27 279	48 118	3 273	68 327

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

Wyszczególnienie	30.09.2012	31.12.2011
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 032 613	669 591
Rzeczowe aktywa trwałe	12 575	4 302
Nieruchomości inwestycyjne	428 865	
Wartości niematerialne	881	837
Inwestycje w jednostkach zależnych, w spółkach zależnych, stowarzyszeniach	450 884	491 418
Aktywa finansowe	43 959	40 229
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 984	7 667
Należności długoterminowe	84 465	125 138
Aktywa obrotowe	871 809	1 121 661
Zapasy	91 813	478 489
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	233 869	184 269
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	469 003	448 203
Należności z tytułu podatku VAT i innych podatków	2 438	556
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 964
Rozliczenia międzyokresowe	3 689	3 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	70 997	4 006
SUMA AKTYWÓW	1 904 422	1 791 252

Wyszczególnienie	30.09.2012	31.12.2011
PASYWA		
Kapitał własny	1 329 264	1 281 146
Kapitał podstawowy	47 606	47 606
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 009 409	1 009 409
Pozostałe kapitały rezerwowe	224 131	134 032
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	48 118	90 099
Zobowiązania długoterminowe	285 238	204 806
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	241 595	187 873
Rezerwy	203	198
Pozostałe zobowiązania	51	93
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 389	16 642
Zobowiązania krótkoterminowe	289 920	305 300
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 152	15 600
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek	387	367
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	218 275	198 814
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	565	12 778
Rozliczenia międzyokresowe	704	184
Otrzymane zaliczki	361	35 032
Rezerwy	50 476	42 525
Zobowiązania razem	575 158	510 106
SUMA PASYWÓW	1 904 422	1 791 252

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

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto z działalności kontynuowanej	71 942	84 358
Zysk/(strata) brutto z działalności zaniechanej	(417)	273
Korekty o pozycje:	(44 758)	(113 581)
Amortyzacja	998	949
Odsetki i dywidendy, netto	52 417	(2 680)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(72 578)	(5 281)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(39 488)	(99 979)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	51 575	(14 462)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(45 968)	4 745
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(43)	3 377
Zmiana stanu rezerw	5 341	6 340
Podatek dochodowy zapłacony	2 988	(6 191)
Pozostałe		(399)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 767	(28 950)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	124 107	106 274
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych		198
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		257
Sprzedaż aktywów finansowych	59 137	60 466
Dywidendy otrzymane		2 400
Odsetki otrzymane	710	3 761
Spłata udzielonych pożyczek	55 270	29 608
Pozostałe	8 990	9 584
Wydatki	(115 246)	(69 125)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i w wartości niematerialnych	(869)	(1 308)
Nabycie aktywów finansowych	(33 452)	(41 850)
Nabycie jednostki zależnej	(50)	(110)
Udzielenie pożyczek	(80 875)	(19 629)
Pozostałe		(6 228)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 861	37 149
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	259 603	68 723
Wpływy z tytułu emisji akcji		3 723
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	60 154	
Wpływy z tytułu emisji obligacji	199 449	65 000
Wydatki	(228 240)	(78 080)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(167)	(645)
Spłata pożyczek/kredytów	(22 388)	(34 114)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(7 616)
Odsetki zapłacone	(35 085)	(25 705)
Wykup obligacji	(170 600)	(10 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	31 363	(9 357)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	66 991	(1 158)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	4 006	2 840
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	70 997	1 682
O ograniczonej możliwości dysponowania	107	103

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 01.01.2011	44 437	954 083	98 435	43 214	1 140 169
Emisja akcji	3 169	55 554			58 723
Koszt emisji akcji		(228)			(228)
Dywidendy				(7 617)	(7 617)
Przeniesienie w wyniku z okresu poprzedniego			35 597	(35 597)	
Całkowite dochody ogółem				68 327	68 327
Na dzień 30.09.2011	47 606	1 009 409	134 032	68 327	1 259 374
Całkowite dochody ogółem				21 772	21 772
Na dzień 31.12.2011	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Przeniesienie w wyniku z okresu poprzedniego			90 099	(90 099)	
Całkowite dochody ogółem				48 118	48 118
Na dzień 30.09.2012	47 606	1 009 409	224 131	48 118	1 329 264

6. Pozycje pozabilansowe POLNORD SA w tys. PLN

Wyszczególnienie	30.09.2012	31.12.2011
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu	398 827	455 691
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	401 350	458 214

Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Wg stanu na dzień 30.09.2012 r., Polnord posiadał zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych poręczeń na łączną kwotę 401.350 tys.zł, zaś na dzień 31.12.2011 r. na kwotę 458.214 tys. zł.