



GRUPA KAPITAŁOWA  
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA I KWARTAŁ 2014 R.

ZAWIERAJĄCY  
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 31.03.2014  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 15 MAJA 2014 R.

## SPIS TREŚCI

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>INFORMACJE OGÓLNE</b>  | <b>3</b>  |
| 1.          | INFORMACJE O SPÓŁCE   | 3         |
| 2.          | OTOCZENIE RYNKOWE   | 4         |
| 3.          | STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA  | 5         |
| 4.          | PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2014  | 5         |
| 5.          | POLITYKA DYWIDENDY  | 8         |
| 6.          | WYBRANE DANE FINANSOWE  | 8         |
| 7.          | SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA  | 9         |
| 8.          | WŁADZE SPÓŁKI   | 12        |
| 9.          | AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI  | 14        |
| <b>II.</b>  | <b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>  | <b>17</b> |
| 1.          | DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ  | 17        |
| 2.          | PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT   | 25        |
| 3.          | SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOMENTARZ  | 26        |
| 4.          | OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA  | 27        |
| 5.          | EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH   | 27        |
| 6.          | ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA   | 29        |
| <b>III.</b> | <b>INFORMACJE FINANSOWE</b>   | <b>31</b> |
| 1.          | INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  | 31        |
| 2.          | CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE  | 33        |
| 3.          | SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  | 34        |
| 4.          | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  | 37        |
| 5.          | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)  | 38        |
| 6.          | POZYCJE POZABILANSOWE   | 40        |
| 7.          | SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  | 41        |
| 8.          | ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM  | 42        |
| 9.          | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI   | 43        |
| <b>IV.</b>  | <b>POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>   | <b>45</b> |
| 1.          | INNE ISTOTNE WYDARZENIA W I KWARTALE 2014 R.  | 45        |
| 2.          | TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ   | 45        |
| 3.          | INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE                                      | 47        |
| 4.          | INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA | 47        |
| 5.          | INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KREDYTOWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ                                    | 47        |
| 6.          | CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU   | 47        |
| 7.          | ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE  | 48        |
| 8.          | INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE  | 48        |
| <b>V.</b>   | <b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ- POLNORD SA</b>   | <b>49</b> |
| 1.          | JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT   | 49        |
| 2.          | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW   | 50        |
| 3.          | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)   | 51        |
| 4.          | POZYCJE POZABILANSOWE   | 52        |
| 5.          | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH   | 53        |
| 6.          | ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  | 54        |

## I. INFORMACJE OGÓLNE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord SA”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Polnord SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Polnord SA oraz podmioty podlegające konsolidacji. Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Skonsolidowanego Raportu za I kwartał 2014 r.

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, z dniem 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

- w skonsolidowanym bilansie Fadesa została ujęta w pozycji - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zaś
- w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Fadesa została ujęta w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności.

W związku z powyższym od 2014 roku zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań Fadesa w skonsolidowanym bilansie oraz poszczególnych przychodów i kosztów Fadesa w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

### 1. INFORMACJE O SPÓŁCE

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord.

W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Obecnie Spółka wchodzi w skład indeksu WIG 50 oraz WIG-Deweloperzy.

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

Celem Spółki jest maksymalizacja wartości Spółki, w interesie jej Akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie ze strategią, Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań, skupienia działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych (głównie w Warszawie i Trójmieście), obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży oraz obniżenia poziomu zadłużenia.

Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, którego celem jest promowanie kodeksu dobrych praktyk w relacji klient – deweloper. Polnord SA nieprzerwanie od 2000 roku posiada Certyfikat Dewelopera – świadectwo profesjonalizmu i gwarancję rzetelności w działaniu na rzecz klienta, przyznawanym przez PZFD.

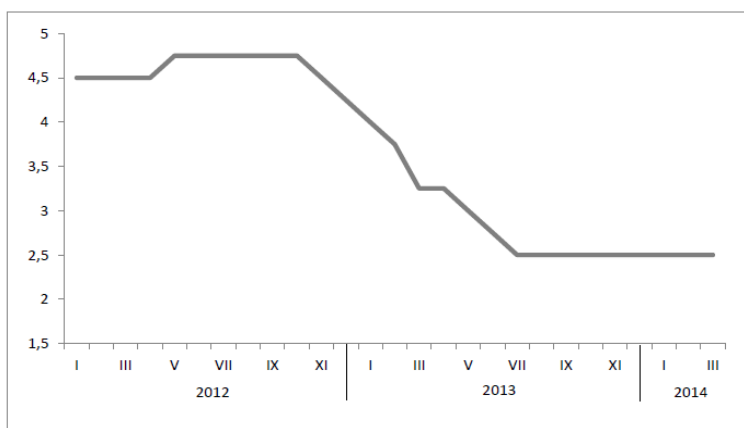
Grupa Polnord posiada jeden z największych, wśród polskich deweloperów, bank ziemi, pozwalający aktualnie na realizację projektów o powierzchni użytkowej blisko 1 mln m<sup>2</sup>.

Wykorzystując doświadczenie w działalności inwestycyjnej i deweloperskiej, Polnord zrealizował projekty w Warszawie (osiedla Dobry Dom i Śródmieście Wilanów przy ul. Kazachskiej oraz Królewskie Przedmieście w Alei Rzeczypospolitej na Polach Wilanowskich), Łodzi (kompleks City Park przy ul. Żeligowskiego), Gdańsku (osiedla Ostoja Myśliwska na Morenie oraz 2 Potoki przy ul. Czerwińskiego/Przywidzkiej), Sopocie (Sopocka Rezydencja przy ul. Łokietka), Olsztynie (Osiedle Tęczowy Las) i Szczecinie (Ku Słońcu przy ul. Kazimierskiej). Ponadto od kilku lat z powodzeniem rozwija także inwestycje w branży nieruchomości komercyjnych, prowadząc projekt Wilanów Office Park w Warszawie.

## 2. OTOCZENIE RYNKOWE

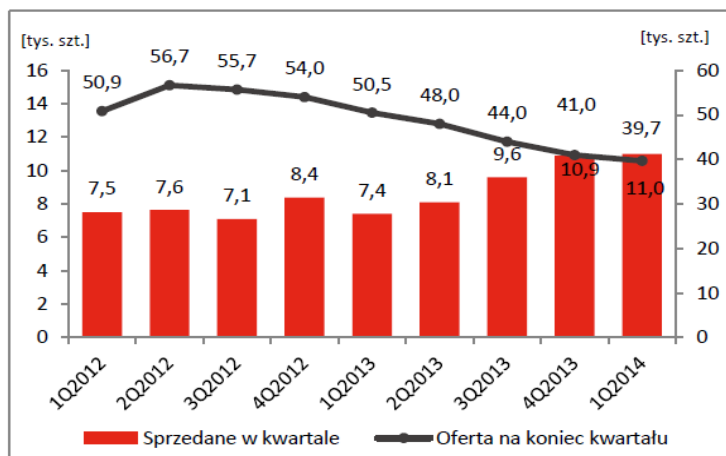
Koniunktura na polskim rynku deweloperskim poprawia się systematycznie od początku 2013 roku. Czynniki stymulujące popyt na rynku mieszkaniowym to historycznie niskie stopy procentowe oraz relatywnie niskie ceny nieruchomości. Poziom stóp procentowych przełożył się na wyższą zdolność kredytową osób fizycznych związaną z niższymi kosztami obsługi kredytu. Dodatkowo, od początku 2013 roku zaobserwowano silny odpływ kapitału z niskooprocentowanych depozytów, m.in. na rynek nieruchomości. Na początku 2013 r. wyhamował trend spadkowy cen mieszkań, zaś w I kwartale 2014 r. odnotowany został niewielki ich wzrost.

Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2012-2014



Źródło: NBP

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w okresie od I kwartału 2012 r. do I kwartału 2014 r. (tys. szt.)



Źródło: REAS

Program przygotowywany przez rząd we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego przewiduje zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości, z przeznaczeniem na wynajem. Portfel funduszu ma docelowo obejmować 20 tys. lokali, w tym całe budynki, które fundusz planuje nabyć od deweloperów. Trwają prace nad ostatecznym kształtem programu, ale zgodnie z zapowiedziami zakup pierwszych nieruchomości ma nastąpić w I połowie 2014 r.

Od połowy 2013 roku aktywność kupujących mieszkania znacznie się ożywiła. Istotny wpływ na popyt miała informacja o wejściu w życie od 2014 roku Rekomendacji S III. Wedle nowych zapisów Rekomendacji, z ofert banków zniknęły kredyty hipoteczne w wysokości 100% ceny nieruchomości. Od 2014 roku wkład własny to minimum 5% wartości nieruchomości.

W 2014 roku na rynek mieszkaniowy, szczególnie w segmencie mieszkań popularnych, istotny wpływ będzie miał rządowy program wsparcia „Mieszkanie dla Młodych” (MdM). W 2014 roku rząd przeznaczy 600 mln zł na dopłaty do wkładu własnego, co do pewnego stopnia złagodzi konsekwencje wchodzącej, w tym samym czasie, w życie Rekomendacji S III oraz realnie zwiększy zdolność kredytową nabywców korzystających z tego programu. W I kwartale 2014 roku program MdM pozytywnie wpłynął na nastroje inwestycyjne kupujących. W miastach, w których duża część lokali spełnia wymogi programu MdM odsetek kupowanych mieszkań z rządową dopłatą jest znaczący. Największymi beneficjentami spośród miast są Warszawa, gdzie kupujący uzyskali 13 mln zł dopłat oraz Gdańsk, gdzie wartość dopłat wyniosła 9,6 mln zł.

Drugim programem o istotnym znaczeniu dla rynku nieruchomości będzie „Fundusz mieszkań na wynajem”.

### 3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord dąży do maksymalizacji wartości Spółki, w interesie jej Akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych i optymalizację działalności operacyjnej. Przyjęta pod koniec 2012 roku strategia Spółki oparta jest na czterech filarach.

#### ***Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań***

Celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie 1.300-1.500 lokali już w 2014 roku (tj. o ok. 30% wyższej niż w 2013 r.). W tym celu niezbędne jest dynamiczne rozszerzenie oferty. Polnord wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią zwiększenie poziomu sprzedaży. Spółka przygotowuje się do zakupu gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, m.in. w Warszawie i Trójmieście oraz rozpoczyna nowe, wysokomarżowe inwestycje wspólnie z partnerami biznesowymi.

#### ***Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym***

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

#### ***Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży***

Spółka kontynuuje proces redukcji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Grupy było obniżenie w 2013 r. kosztów sprzedaży oraz ogólnego zarządu o ok. 17-20% w stosunku do roku 2012, zaś w kolejnych latach ustabilizowanie ich na poziomie ok. 28 mln zł rocznie (bez uwzględniania kosztów spółki Fadesa Polnord Polska i jej spółek zależnych).

#### ***Redukcja zadłużenia***

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie poziomu zadłużenia Grupy. Środki na redukcję zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim z wpływów wynikających ze zwiększonego tempa sprzedaży mieszkań, zbycia aktywów nieoperacyjnych, niewpisujących się w podstawową działalność Spółki oraz z otrzymywanych odszkodowań.

### 4. PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2014

#### ***Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym oraz wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań***

Na koniec I kwartału 2014 roku Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie realizacji 13 projektów mieszkaniowych liczących prawie 2.100 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) ponad 112 tys. m<sup>2</sup>, z czego w I kwartale 2014 r. rozpoczęto realizację ok. 500 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 27 tys. m<sup>2</sup>, w ramach inwestycji zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi. Do końca 2014 roku Grupa planuje rozpocząć realizację kolejnych 14 nowych inwestycji deweloperskich lub kolejnych etapów aktualnie realizowanych, co łącznie z rozpoczętymi w I kwartale 2014 r. zwiększy ofertę Grupy o ok. 2.500 mieszkań.

Zgodnie z MSSF, przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w wyniku finansowym w momencie wydania lokali, co nie odzwierciedla w pełni aktywności Grupy w prezentowanym okresie. W celu zaprezentowania wyników aktywności Grupy w I kwartale 2014 r. przedstawiona została tabela 1 poniżej, obrazująca wpływ umów podpisanych, w tym okresie, na wynik oraz na przepływy operacyjne, które zostaną rozpoznane w sprawozdaniach finansowych w momencie wydań lokali.

Schemat 1. Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA



Tabela 1. Oczekiwane wpływy operacyjne oraz marża bezpośrednia na sprzedaży z umów sprzedaży zawartych w I kwartale 2014 r.

| Inwestycja   | liczba podpisanych umów <sup>1)</sup> | przychody <sup>2)</sup> | marża bezpośrednia na sprzedaży <sup>*2)</sup> | wartość gruntu w koszcie bezpośrednim <sup>**2)</sup> | wpływy operacyjne netto <sup>***2)</sup> |
|--|---------------------------------------|-------------------------|--|---|--|
| <b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>        |                                       |                         |  |   |  |
| <b>Warszawa</b>  |                                       |                         |  |   |  |
| Śródmieście Wilanów (bud. C)   | 7                                     | 4 781                   | 1 567  | 987   | 2 554                                    |
| Śródmieście Wilanów (bud. D)   | 66                                    | 25 402                  | 5 876  | 6 798   | 12 674                                   |
| Neptun   | 9                                     | 3 009                   | 722  | 343   | 1 065                                    |
| <b>Trójmiasto</b>  |                                       |                         |  |   |  |
| Ostoja Myśliwska I   | 1                                     | 845                     | 339  | 84  | 423                                      |
| Ostoja Myśliwska II  | 3                                     | 1 053                   | 345  | 115   | 460                                      |
| 2 Potoki I   | 5                                     | 852                     | 150  | 84  | 234                                      |
| 2 Potoki II  | 17                                    | 3 262                   | 529  | 368   | 897                                      |
| Sopocka Rezydencja   | 6                                     | 3 509                   | -  | 3 082   | 3 082                                    |
| Dwa Tarasy I   | 23                                    | 8 925                   | 1 785  | 1 684   | 3 469                                    |
| <b>Olsztyn</b>   |                                       |                         |  |   |  |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)   | 1                                     | 196                     | 64   | 13  | 77                                       |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)   | 8                                     | 1 771                   | 332  | 74  | 406                                      |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)   | 5                                     | 1 010                   | 236  | 59  | 295                                      |
| <b>Szczecin</b>  |                                       |                         |  |   |  |
| Ku Słońcu I  | 10                                    | 3 038                   | 262  | 709   | 971                                      |
| Ku Słońcu II (bud. 2)  | 3                                     | 725                     | 82   | 121   | 203                                      |
| Ku Słońcu II (bud. 1)  | 25                                    | 5 767                   | 453  | 1 047   | 1 500                                    |
| <b>Łódź</b>  |                                       |                         |  |   |  |
| City Park I  | 1                                     | 1 159                   | -  | 358   | 358                                      |
| City Park II   | 2                                     | 1 043                   | -  | 322   | 322                                      |
| <b>łącznie Część I</b>   | <b>192</b>                            | <b>66 347</b>           | <b>12 742</b>                                  | <b>16 248</b>   | <b>28 990</b>                            |
| <b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b> |                                       |                         |  |   |  |
| <b>Warszawa</b>  |                                       |                         |  |   |  |
| Ostoja Wilanów II-VII  | 25                                    | 6 159                   | 1 889  | 1 583   | 3 472                                    |
| <b>Wrocław</b>   |                                       |                         |  |   |  |
| Osiedle Innova I-VII   | 27                                    | 4 310                   | 1 454  | 793   | 2 247                                    |
| <b>Trójmiasto</b>  |                                       |                         |  |   |  |
| Aquasfera (Pacific)  | 12                                    | 1 632                   | 390  | 262   | 652                                      |
| <b>łącznie Część II</b>  | <b>64</b>                             | <b>12 101</b>           | <b>3 733</b>                                   | <b>2 638</b>  | <b>6 371</b>                             |
| <b>łącznie Część I i II</b>  | <b>256</b>                            | <b>78 448</b>           | <b>16 475</b>                                  | <b>18 886</b>   | <b>35 361</b>                            |

<sup>1)</sup>Dane nieważone udziałem Polnord (dotyczy umów deweloperskich bez umów rezerwacyjnych)<sup>2)</sup>Dane ważne udziałem Polnord

\*marża bezpośrednia ze sprzedaży liczona jako przychody ze sprzedaży pomniejszone o koszt gruntu, koszt budowy, koszt projektowania (bez kosztów finansowych)

\*\* na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy, realizacja inwestycji umożliwia zwrot poniesionych nakładów

\*\*\* wpływy netto liczone jako przychody z umów pomniejszone o koszty bezpośrednie i powiększone o wartość gruntu

Powyzsze dane prezentują szacunki według najlepszej wiedzy Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego Raportu

### Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Niezależnie od intensyfikacji działań sprzedażowych kontynuowane są działania prowadzące do obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy, które w I kwartale 2014 r. wyniosły 6.399 tys. zł, wobec 7.256 tys. zł w I kwartale 2013 r., co stanowi spadek o blisko 12%.

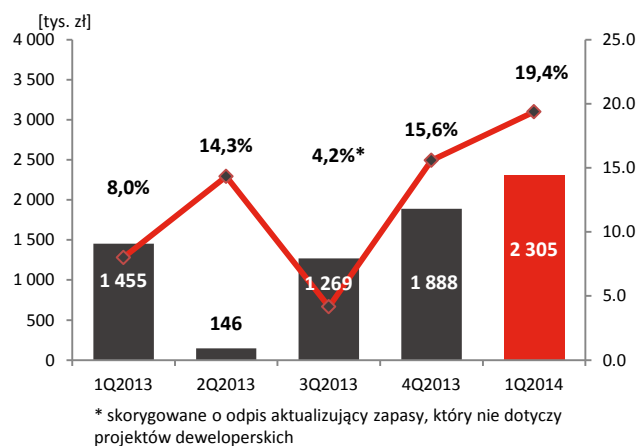
### Redukcja zadłużenia

Na dzień 31.03.2014 r. zadłużenie netto Grupy (bez Fadesa Polnord Polska i jej spółek zależnych) wyniosło 510,3 mln zł (w tym zadłużenie brutto 520,1 mln zł), zaś na 31.12.2013 r. zadłużenie netto wynosiło 503,7 mln zł (w tym zadłużenie brutto 538,0 ml zł).

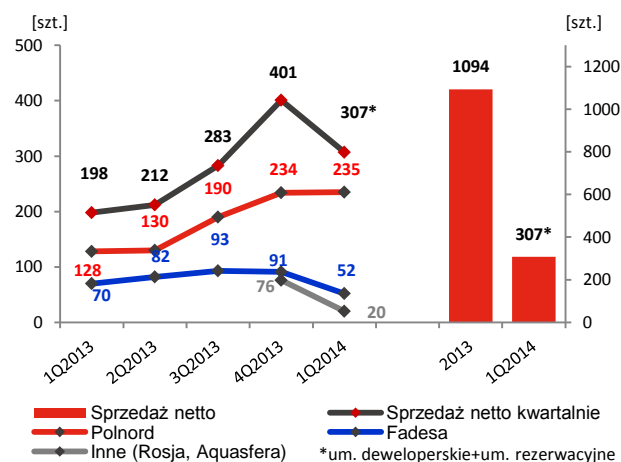
Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne

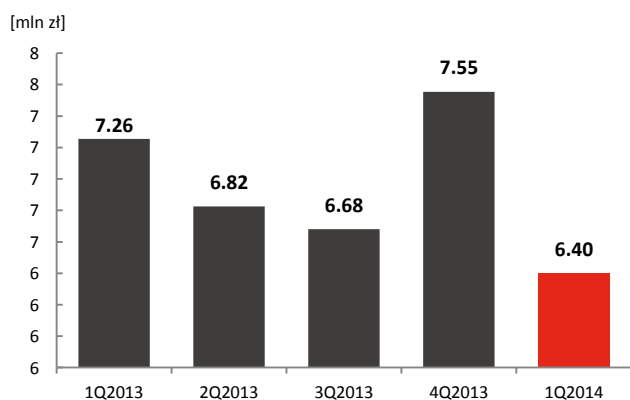
#### Zysk netto i rentowność brutto ze sprzedaży



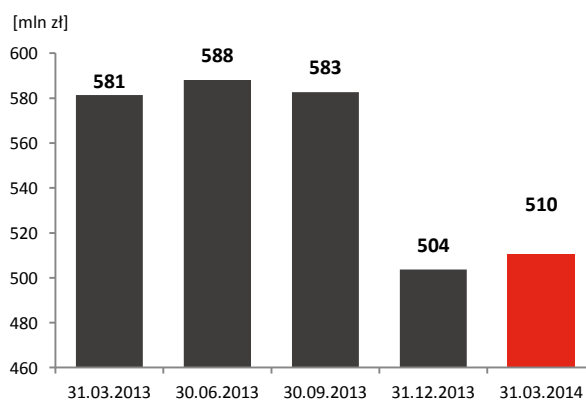
#### Sprzedaż netto mieszkań



#### Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży



#### Zadłużenie netto



## 5. POLITYKA DYWIDENDY

W zakresie polityki dywidendy Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy w przyszłości. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności. Na datę Raportu, Zarząd Spółki nie planuje rekomendować wypłaty dywidendy za lata 2014-2015. Sytuacja ta może ulec zmianie w przypadku uzyskania przez Grupę znaczących wpływów z tytułu odszkodowań od m.st. Warszawy i MPWiK wskazanych w rozdziale IV, pkt. 2 Raportu.

W ostatnich trzech latach obrotowych (2011-2013) Spółka nie deklarowała i nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz zabezpieczenie płynności finansowej.

W dniu 14.05.2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przeznaczyło zysk netto Polnord SA za 2013 rok w całości na kapitał zapasowy.

## 6. WYBRANE DANE FINANSOWE

Tabela 2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

|  | tys. zł                    |                            | tys. EUR                   |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | 01.01.2014 -<br>31.03.2014 | 01.01.2013 -<br>31.03.2013 | 01.01.2014 -<br>31.03.2014 | 01.01.2013 -<br>31.03.2013 |
| <b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>                   |                            |                            |                            |                            |
| Przychody ze sprzedaży                           | 37 048                     | 34 835                     | 8 843                      | 8 346                      |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży                | 7 181                      | 2 787                      | 1 714                      | 668                        |
| Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej  | 1 747                      | 11 018                     | 417                        | 2 640                      |
| Zysk (strata) brutto                             | 959                        | 3 757                      | 229                        | 900                        |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 2 416                      | 1 404                      | 577                        | 336                        |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy              | 2 305                      | 1 455                      | 550                        | 349                        |
| <b>BILANS</b>                                    |                            |                            |                            |                            |
|  | <b>31.03.2014</b>          | <b>31.12.2013</b>          | <b>31.03.2014</b>          | <b>31.12.2013</b>          |
| Kapitał własny                                   | 1 371 159                  | 1 370 110                  | 328 713                    | 330 370                    |
| Zobowiązania długoterminowe                      | 507 767                    | 484 391                    | 121 729                    | 116 799                    |
| Zobowiązania krótkoterminowe                     | 223 924                    | 259 092                    | 53 682                     | 62 474                     |
| Aktywa trwałe                                    | 1 347 946                  | 1 396 604                  | 323 148                    | 336 758                    |
| Aktywa obrotowe                                  | 754 904                    | 716 989                    | 180 976                    | 172 885                    |
| Suma aktywów                                     | 2 102 850                  | 2 113 593                  | 504 124                    | 509 643                    |

Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe

|  | tys. zł                    |                            | tys. EUR                   |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | 01.01.2014 -<br>31.03.2014 | 01.01.2013 -<br>31.03.2013 | 01.01.2014 -<br>31.03.2014 | 01.01.2013 -<br>31.03.2013 |
| <b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>                   |                            |                            |                            |                            |
| Przychody ze sprzedaży                           | 9 948                      | 5 393                      | 2 375                      | 1 292                      |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży                | 7 685                      | 5 393                      | 1 834                      | 1 292                      |
| Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej  | ( 21 588)                  | ( 10 037)                  | ( 5 153)                   | ( 2 405)                   |
| Zysk (strata) brutto                             | ( 29 302)                  | ( 9 782)                   | ( 6 994)                   | ( 2 344)                   |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | ( 23 784)                  | ( 8 632)                   | ( 5 677)                   | ( 2 068)                   |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy              | ( 23 895)                  | ( 8 581)                   | ( 5 704)                   | ( 2 056)                   |
| <b>BILANS</b>                                    |                            |                            |                            |                            |
|  | <b>31.03.2014</b>          | <b>31.12.2013</b>          | <b>31.03.2014</b>          | <b>31.12.2013</b>          |
| Kapitał własny                                   | 1 337 525                  | 1 361 420                  | 320 650                    | 328 274                    |
| Zobowiązania długoterminowe                      | 361 022                    | 324 541                    | 86 548                     | 78 256                     |
| Zobowiązania krótkoterminowe                     | 116 478                    | 167 507                    | 27 924                     | 40 390                     |
| Aktywa trwałe                                    | 1 588 357                  | 1 640 201                  | 380 782                    | 395 496                    |
| Aktywa obrotowe                                  | 226 668                    | 213 267                    | 54 340                     | 51 424                     |
| Suma aktywów                                     | 1 815 025                  | 1 853 468                  | 435 122                    | 446 920                    |



## 7. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone na dzień 31.03.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 31.03.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i 31.12.2012 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 31.03.2013 r.

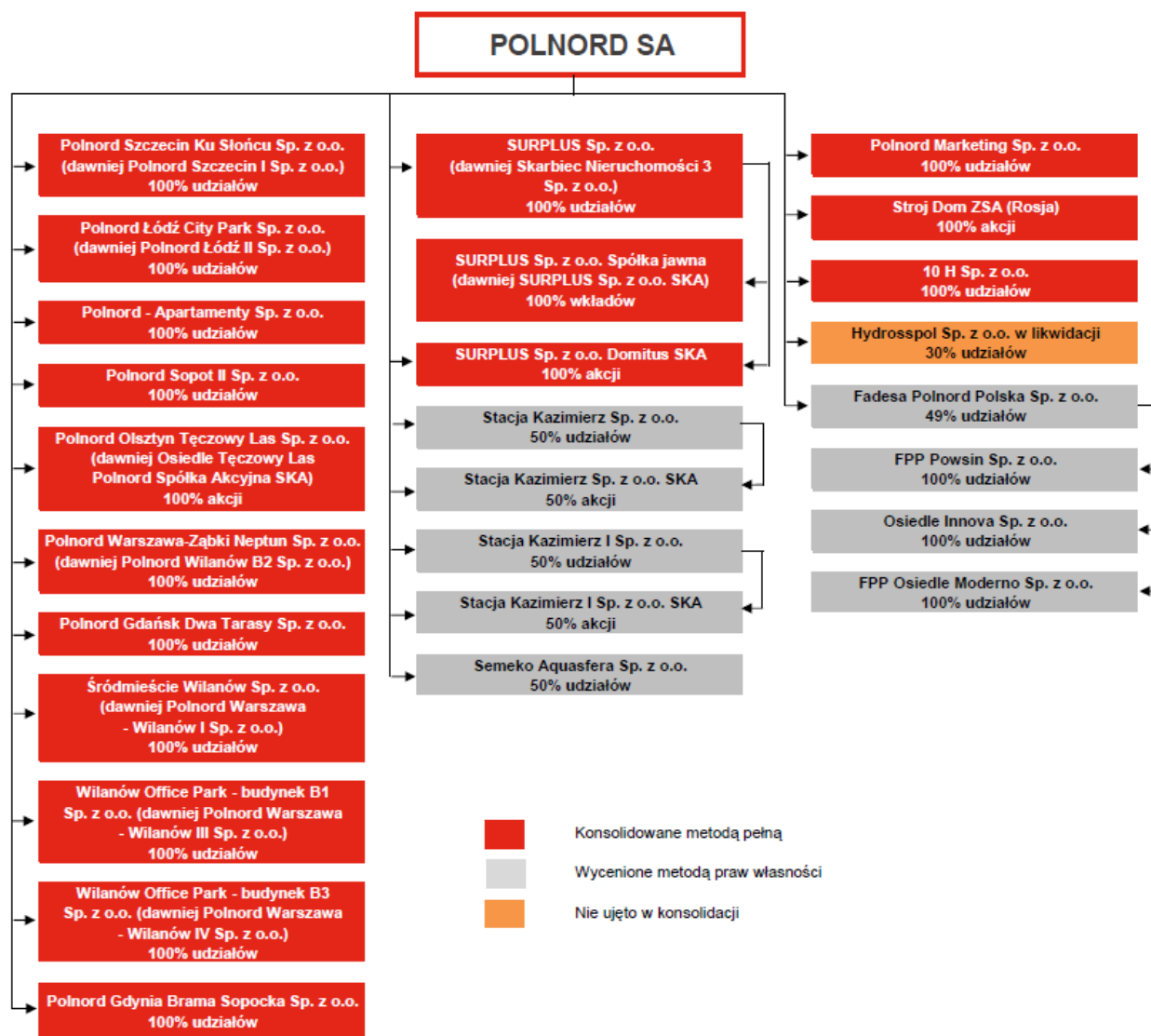
Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.03.2014 r. jest nieoznaczony.

Tabela 4. Podstawowe dane Spółki

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Pełna nazwa (firma)                | <b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>                                     |
| Siedziba                           | <b>81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37</b>                            |
| KRS                                | <b>0000041271</b>   |
| Numer identyfikacji podatkowej NIP | <b>583-000-67-67</b>  |
| Numer Identyfikacji REGON          | <b>000742457</b>  |
| Zarejestrowany kapitał zakładowy   | <b>65.266.054 PLN (w pełni opłacony)</b>                          |
| PKD                                | <b>6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek</b> |
| Strona www                         | <b>www.polnord.pl</b>   |

Poniżej zaprezentowany został schemat powiązań organizacyjno-kapitałowych Polnord na dzień 31.03.2014 r.

Schemat 2. Struktura Grupy Kapitałowej Polnord SA



Ponadto, Polnord posiada 1.757.295 akcji w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA, uprawniające do 1.757.295 głosów, stanowiących 17,70% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i 17,70% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki Korporacja Budowlana Dom SA.

Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania został przedstawiony w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 rok w rozdziale VI, pkt. 5 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, z dniem 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

- w skonsolidowanym bilansie Fadesa została ujęta w pozycji - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zaś
- w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Fadesa została ujęta w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności.

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

W I kwartale 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

| Nazwa podmiotu                       | Opis zdarzenia  |
|--------------------------------------|---|
| Surplus Sp. z o.o.<br>SKA            | <i>Przekształcenie spółki</i><br>W dniu 16.01.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 29.01.2014 r. tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA.                                  |
| Polnord Łódź City<br>Park Sp. z o.o. | <i>Rejestracja podwyższenia kapitału</i><br>W dniu 20.01.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z kwoty 50.000,- zł do kwoty 1.050.000,- zł.   |
| Fadesa Polnord<br>Polska Sp. z o.o.  | <i>Rejestracja podwyższenia kapitału</i><br>W dniu 28.03.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z kwoty 16.600.000,- zł, o kwotę 8.400.000,- zł, to jest do kwoty 25.000.000,- zł w drodze ustanowienia 168.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 8.400.000,- zł. |

Na dzień 31.03.2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

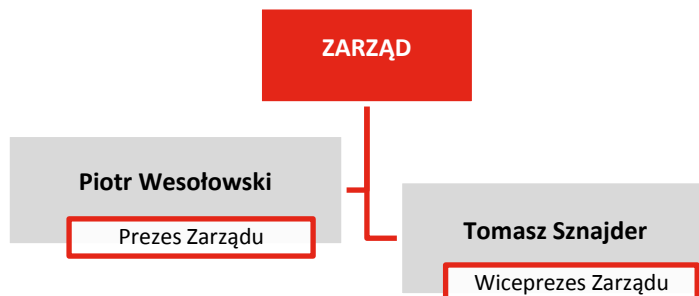
Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

| Nazwa podmiotu                    | Opis zdarzenia  |
|-----------------------------------|---|
| Surplus Sp. z o.o.<br>Domitus SKA | <i>Przekształcenie spółki</i><br>W dniu 11.04.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 13.05.2014 r., tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA. |

## 8. WŁADZE SPÓŁKI

### Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.03.2014 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. W dniu 30.06.2011 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Zarząd Spółki, na wspólną trzyletnią kadencję, która zakończyła się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2013, tj. w dniu 14.05.2014 r.

Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.05.2014 r. powołała na kolejną, trzyletnią kadencję, dotychczasowych członków Zarządu Spółki czyli Pana Piotra Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Sznajdera.

Panu Piotrowi Wesołowskiemu została powierzona funkcja Prezesa Zarządu, zaś Panu Tomaszowi Sznajderowi powierzono funkcję Wiceprezesa Zarządu.

### Rada Nadzorcza

Na dzień 31.03.2014 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



*\*Członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki.*

Charakterystyka Członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu została przedstawiona w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 rok w rozdziale I, pkt. 7 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA.

W I kwartale 2014 r. miały miejsce następujące zmiany:

| Data          | Opis zdarzenia  | Imię i Nazwisko  |
|---------------|---|--|
|               | <i>Odwołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej</i>  |  |
| 29.01.2014 r. | Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W celu umożliwienia powołania Rady Nadzorczej Spółki, w trybie i na zasadach określonych w § 13 ust. 2 Statutu Spółki, NWZ Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej poprzez odwołanie:   | Piotr Chudzik, Maciej Grelowski, Marcin Dukaczewski, Artur Jędrzejewski, Piotr Nadolski, Andrzej Podgórski, Zygmunt Roman  |
|               | <i>Powołanie 3 członków Rady Nadzorczej</i>   |  |
| 29.01.2014 r. | PROKOM Investments SA z siedzibą w Gdyni, działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. a) Statutu Spółki powołał:  | Andrzej Podgórski – jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,<br>Marcin Dukaczewski, Maciej Grelowski   |
|               | <i>Powołanie 4 członków Rady Nadzorczej</i>   |  |
| 29.01.2014 r. | Pozostali obecni na NWZ akcjonariusze Spółki, z wyjątkiem spółki pod firmą PROKOM Investments SA z siedzibą w Gdyni oraz jej podmiotów powiązanych i działających z nią w porozumieniu, reprezentujący 25,89% ogólnej liczby głosów w Spółce działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. b) Statutu Spółki – spośród 4 kandydatów zgłoszonych przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1% kapitału zakładowego Spółki powołali: | Piotr Nadolski – jako Wiceprzewodniczący Rady,<br>Piotr Chudzik, który spełnia kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki,<br>Artur Jędrzejewski oraz Zygmunt Roman. |

Po dniu bilansowym skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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

Tabela 5. Akcje Spółki będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.03.2014 r. oraz na dzień 15.05.2014 r.

| Imię i Nazwisko    | Funkcja                 | Liczba akcji [szt.] |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Piotr Wesołowski   | Prezes Zarządu          | 38.227              |
| Tomasz Sznajder    | Wiceprezes Zarządu      | 26.877              |
| Marcin Dukaczewski | Członek Rady Nadzorczej | 7.115               |

W pierwszym kwartale 2014 r. oraz w okresie do dnia opublikowania niniejszego Raportu nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez powyższe osoby zarządzające i nadzorujące.

## 9. AKJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.03.2014 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Tabela 6. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.03.2014 r.

| Akjonariusz   | Liczba akcji/głosów [szt.] | Nominalna wartość akcji [zł] | % kapitału/głosów |
|---|----------------------------|------------------------------|-------------------|
| Prokom Investments SA w Gdyni   | 6.451.416                  | 12.902.832                   | 19,77%            |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)        | 1.508.492                  | 3.016.984                    | 4,62%             |
| Pioneer Pekao Investment Management SA w Warszawie (wszyscy klienci PPIM) <sup>*)</sup> | 3.119.628                  | 6.239.256                    | 9,56%             |
| SEB Asset Management SA   | 1.752.593                  | 3.505.186                    | 5,37%             |
| Pozostali akcjonariusze łącznie   | 19.800.898                 | 39.601.796                   | 60,68%            |
| <b>OGÓŁEM</b>   | <b>32.633.027</b>          | <b>65.266.054</b>            | <b>100,00%</b>    |

*\*) w tym, Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w ogólnej liczbie głosów i w kapitale.*

W I kwartale 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

| Data zawiadomienia Spółki | Nazwa podmiotu zawiadamiającego  | Treść zawiadomienia  |
|---------------------------|--|--|
| 23.01.2014 r.             | SEB Asset Management SA  | <p><i>Wzrost zaangażowania do poziomu 5,37% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</i></p> <p>Powyzsza zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.01.2014 r. akcji Spółki.</p> <p>Po zmianie udziału, SEB Asset Management SA posiada 1.752.593 akcje w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 1.752.593 głosów, co stanowi 5,37% w kapitale zakładowym Spółki i 5,37% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p>  |
| 28.01.2014 r.             | Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc. | <p><i>Zmniejszenie udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce o ok. 2% oraz zmniejszenie udziału posiadanego przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii i zejście poniżej progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</i></p> <p>Powyzsza zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 21.01.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 400.000 akcji Polnord.</p> <p>Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.893.477 akcji Spółki, z czego 2.893.477 akcji było w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowiło 8,87% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 2.893.477 głosów, stanowiących 8,87% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> |

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| 24.02.2014 r. | Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc. | <p>Zmiana udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce i zejście poniżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 13.02.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 139.911 akcji Polnord.</p> <p>Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadają łącznie 1.492.920 akcji Spółki, z czego 1.492.920 akcji jest w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowi 4,57% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 1.492.920 głosów, stanowiących 4,57% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> |
|---------------|--|---|

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w akcjonariacie Spółki:

| Data zawiadomienia Spółki | Nazwa podmiotu zawiadamiającego | Treść zawiadomienia   |
|---------------------------|---------------------------------|---|
| 11.04.2014 r.             | Prokom Investments SA           | <p>Wzrost bezpośredniego zaangażowania do poziomu 21,08% oraz pośredniego zaangażowania do poziomu 25,70% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem, na podstawie dwóch umów cywilnoprawnych, zawartych w dniu 11.04.2014 r. z podmiotami trzecimi, łącznie 428.387 akcji Spółki.</p> <p>W rezultacie nabycia akcji Spółki, Prokom posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcje, uprawniające do 6.879.803 głosów, co stanowi 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz</li> <li>(ii) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim łącznie 8.388.295 akcji Spółki, uprawniających do 8.388.295 głosów, co stanowi 25,70% w kapitale zakładowym Spółki i 25,70% w ogólnej liczbie głosów.</li> </ul> |

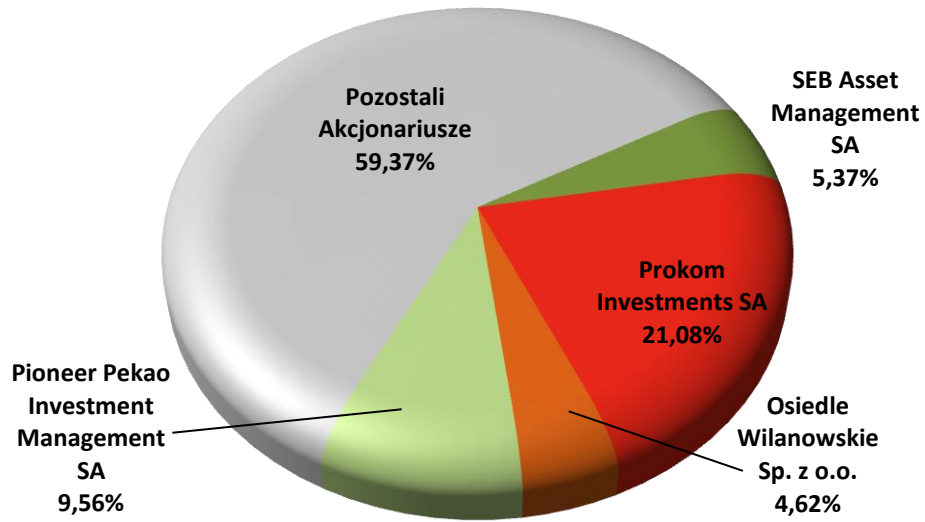
Na dzień 15.05.2014 r. skład Akcjonariatu przedstawia się następująco:

Tabela 7. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 15.05.2014 r.

| Akcjonariusz   | Liczba akcji/głosów [szt.] | Nominalna wartość akcji [zł] | % kapitału/głosów |
|--|----------------------------|------------------------------|-------------------|
| Prokom Investments SA w Gdyni  | 6.879.803                  | 13.759.606                   | 21,08%            |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA) | 1.508.492                  | 3.016.984                    | 4,62%             |
| Pioneer Pekao Investment Management SA w Warszawie (wszyscy klienci PPIM)*)      | 3.119.628                  | 6.239.256                    | 9,56%             |
| SEB Asset Management SA  | 1.752.593                  | 3.505.186                    | 5,37%             |
| Pozostali akcjonariusze łącznie  | 19.372.511                 | 38.745.022                   | 59,37%            |
| <b>OGÓŁEM</b>  | <b>32.633.027</b>          | <b>65.266.054</b>            | <b>100,00%</b>    |

\*) w tym, Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w ogólnej liczbie głosów i w kapitale.

Schemat 3. Skład Akcjonariatu na dzień 15.05.2014 r.





## II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

#### 1.1. Informacja o liczbie sprzedanych lokali

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 31.03.2014 r. W I kwartale 2014 roku spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały (po uwzględnieniu anulacji oraz dodatkowo umów rezerwacyjnych) 307 lokali.

Tabela 8. Sprzedaż i oferta na dzień 31.03.2014 r.

| Projekt   | Informacje ogólne     |               |                               |                      | Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji) |                   | Oferta na 31.03.2014 |
|---|-----------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|--|-------------------|----------------------|
|   | PUM (m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali | Termin oddania do użytkowania | Spółka realizująca   | do 31.12.2013  | w I kwartale 2014 |                      |
| <b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b> |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| <b>Warszawa</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Śródmieście Wilanów (bud. A)  | 9 532                 | 170           | IVQ 2013                      | Śródmieście Wilanów  | 169  | -                 | 1                    |
| <b>Projekty w realizacji</b>  |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Śródmieście Wilanów (bud. C)  | 10 565                | 162           | IIIQ 2014*                    | Śródmieście Wilanów  | 139  | 7                 | 16                   |
| Śródmieście Wilanów (bud. D)  | 9 533                 | 189           | IIQ 2015*                     | Śródmieście Wilanów  | 75   | 75                | 39                   |
| Neptun  | 6 204                 | 109           | II/IIIQ 2015*                 | Polnord Żąbki Neptun | 16   | 16                | 77                   |
| <b>Trójmiasto</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Ostoja Myśliwska I-II   | 13 706                | 242           | 2011-2012                     | Polnord Apartamenty  | 225  | 4                 | 13                   |
| 2 Potoki I  | 7 475                 | 162           | IVQ 2012                      | Polnord Apartamenty  | 145  | 5                 | 12                   |
| 2 Potoki II   | 7 142                 | 162           | IVQ 2013                      | Polnord Apartamenty  | 70   | 17                | 75                   |
| 2 Potoki III (bud. 1-3)   | 4 468                 | 96            | IVQ 2012                      | Polnord Apartamenty  | 17   | -                 | 79                   |
| 2 Potoki III (bud. 4-5)   | 2 771                 | 60            | IIQ 2013                      | Polnord Apartamenty  | -  | -                 | 60                   |
| Sopocka Rezydencja  | 9 672                 | 162           | IQ 2012                       | Polnord Sopot II     | 146  | 6                 | 10                   |
| <b>Projekty w realizacji</b>  |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Dwa Tarasy I  | 7 336                 | 162           | IVQ 2014*                     | Polnord Dwa Tarasy   | 28   | 45                | 89                   |
| <b>Olsztyn</b>  |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)  | 4 590                 | 91            | IIIQ 2012                     | OTL Polnord          | 88   | 1                 | 2                    |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)  | 5 838                 | 103           | IVQ 2013                      | OTL Polnord          | 75   | 9                 | 19                   |
| <b>Projekty w realizacji</b>  |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)  | 6 743                 | 149           | IIQ 2015*                     | OTL Polnord          | 3  | 8                 | 138                  |
| <b>Szczecin</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>   |                       |               |                               |                      |  |                   |                      |
| Ku Słońcu I   | 12 203                | 222           | IVQ 2011                      | Polnord Szczecin     | 191  | 10                | 21                   |

|  |                |              |            |  |              |            |              |
|--|----------------|--------------|------------|--|--------------|------------|--------------|
| Ku Słońcu II (bud. 2)  | 7 657          | 157          | IVQ 2012   | Ku Słońcu<br>Polnord Szczecin<br>Ku Słońcu | 144          | 3          | 10           |
| <b>Projekty w realizacji</b>   |                |              |            |  |              |            |              |
| Ku Słońcu II (bud. 1)  | 7 701          | 158          | IVQ 2014*  | Polnord Szczecin<br>Ku Słońcu              | 25           | 26         | 107          |
| <b>Łódź</b>  |                |              |            |  |              |            |              |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>  |                |              |            |  |              |            |              |
| City Park I-III  | 14 833         | 235          | 2009-2012  | Polnord Łódź City<br>Park                  | 228          | 3          | 4            |
| <b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>                                    |                |              |            |  |              |            |              |
| City Park IV   | 10 965         | 209          | IQ 2016*   | Polnord Łódź City<br>Park                  | -            | -          | 209          |
| <b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>  | <b>99 887</b>  | <b>1 862</b> |            |  | <b>1 498</b> | <b>58</b>  | <b>306</b>   |
| <b>łącznie - projekty w realizacji</b>   | <b>59 047</b>  | <b>1 138</b> |            |  | <b>286</b>   | <b>177</b> | <b>675</b>   |
| <b>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</b>   | <b>10 965</b>  | <b>209</b>   |            |  | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>209</b>   |
| <b>łącznie Część I</b>   | <b>158 934</b> | <b>3 000</b> |            |  | <b>1 784</b> | <b>235</b> | <b>981</b>   |
| <b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b> |                |              |            |  |              |            |              |
| <b>Warszawa</b>  |                |              |            |  |              |            |              |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>  |                |              |            |  |              |            |              |
| Ostoja Wilanów II-VI   | 98 250         | 1 146        | 2009-2011  | Fadesa Polnord                             | 1 138        | -1         | 9            |
| <b>Projekty w realizacji</b>   |                |              |            |  |              |            |              |
| Ostoja Wilanów VII   | 19 430         | 324          | IIQ 2014*  | Fadesa Polnord                             | 245          | 26         | 53           |
| <b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>                                    |                |              |            |  |              |            |              |
| Ostoja Wilanów V   | 9 203          | 136          | IQ 2016*   | Fadesa Polnord                             | -            | -          | 136          |
| <b>Trójmiasto</b>  |                |              |            |  |              |            |              |
| <b>Projekty w realizacji</b>   |                |              |            |  |              |            |              |
| Aquasfera (Pacific)  | 11 114         | 213          | IIQ 2015*  | Semeko<br>Aquasfera                        | 76           | 20         | 117          |
| <b>Wrocław</b>   |                |              |            |  |              |            |              |
| <b>Projekty oddane do użytkowania</b>  |                |              |            |  |              |            |              |
| Osiedla Innova I-V   | 21 150         | 421          | 2012-2013  | Osiedle Innova                             | 413          | 8          | -            |
| <b>Projekty w realizacji</b>   |                |              |            |  |              |            |              |
| Osiedle Innova VI  | 3 194          | 56           | IIIQ 2014* | Osiedle Innova                             | 23           | 6          | 27           |
| Osiedle Innova VII   | 3 260          | 56           | IIIQ 2014* | Osiedle Innova                             | 12           | 13         | 31           |
| <b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>                                    |                |              |            |  |              |            |              |
| Osiedle Moderno  | 7 245          | 158          | IVQ 2015*  | Osiedle Moderno                            | -            | -          | 158          |
| <b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>  | <b>119 400</b> | <b>1 567</b> |            |  | <b>1 551</b> | <b>7</b>   | <b>9</b>     |
| <b>łącznie - projekty w realizacji</b>   | <b>53 446</b>  | <b>943</b>   |            |  | <b>356</b>   | <b>65</b>  | <b>522</b>   |
| <b>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</b>   | <b>16 448</b>  | <b>294</b>   |            |  | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>294</b>   |
| <b>łącznie Część II</b>  | <b>172 846</b> | <b>2 510</b> |            |  | <b>1 907</b> | <b>72</b>  | <b>531</b>   |
| <b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>  | <b>219 287</b> | <b>3 429</b> |            |  | <b>3 049</b> | <b>65</b>  | <b>315</b>   |
| <b>łącznie - projekty w realizacji</b>   | <b>112 493</b> | <b>2 081</b> |            |  | <b>642</b>   | <b>242</b> | <b>1 197</b> |
| <b>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</b>   | <b>27 413</b>  | <b>503</b>   |            |  | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>503</b>   |
| <b>ŁĄCZNIE Część I i II</b>  | <b>331 780</b> | <b>5 510</b> |            |  | <b>3 691</b> | <b>307</b> | <b>1 512</b> |

\*Planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane nieważone udziałem Polnord

### 1.2. Projekty rozpoczęte

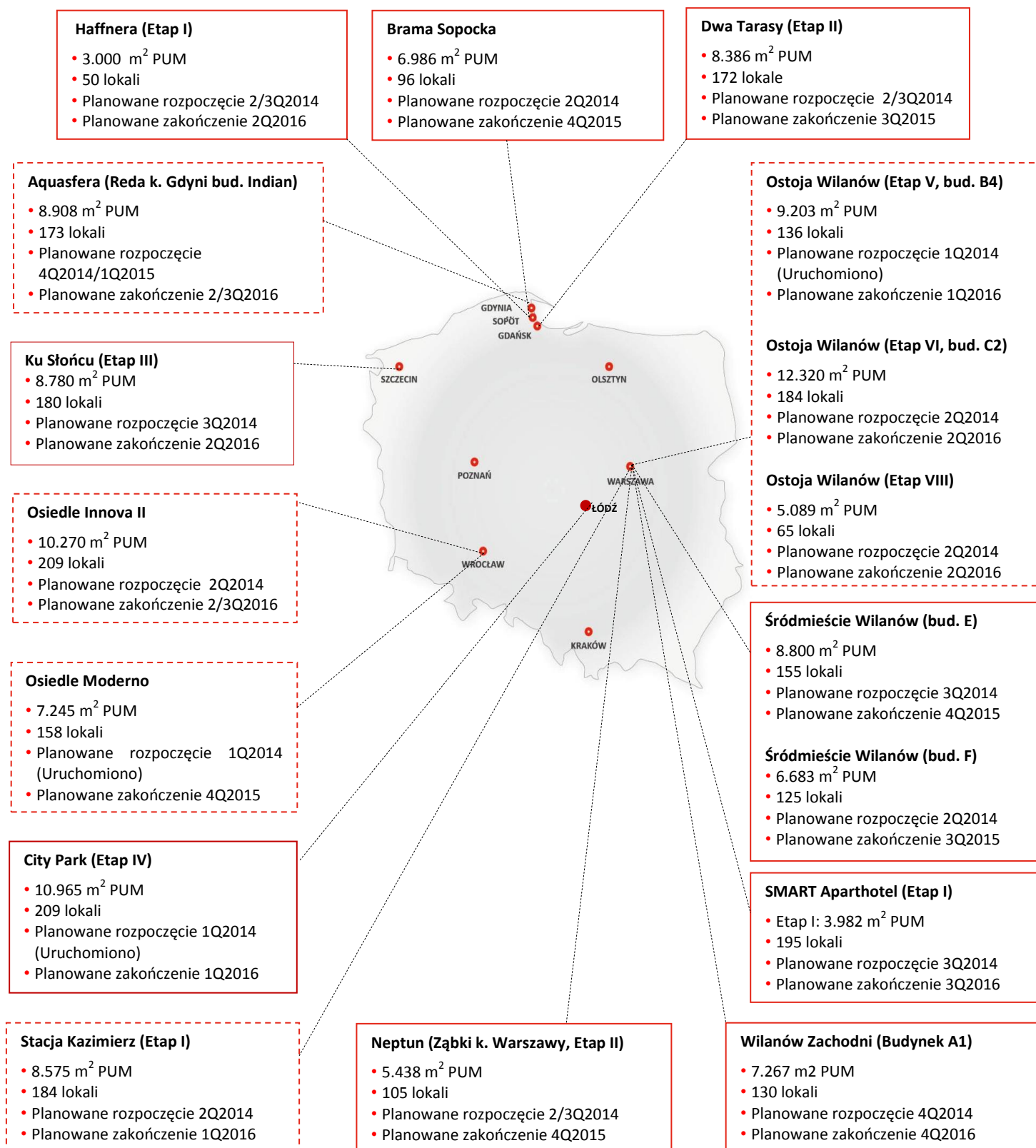
W I kwartale 2014 r. Grupa uruchomiła realizację trzech projektów, w ramach których wybudowane zostaną 503 mieszkania w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi o łącznej powierzchni 27.413 m<sup>2</sup> (oznaczone kolorem zielonym w tabeli nr 8).

### 1.3. Projekty do uruchomienia

W nadchodzących okresach Grupa planuje uruchomić jeszcze 14 inwestycji, z których 9 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Pozostałe 5 to inwestycje rozpoczynane samodzielnie lub z partnerami, w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście Wrocławiu i Szczecinie. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 2.023 lokale o łącznej powierzchni PUM 104.485 tys. m<sup>2</sup>.

Wieloletowe projekty deweloperskie, których rozpoczęcie planowane jest do końca 2014 r. opisane zostały poniżej:

Schemat 4. Projekty planowane do uruchomienia w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014 r.



— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

- - - Inwestycje planowane do uruchomienia, realizowane przez spółki współzależne od Polnord

#### 1.4. Zakup gruntów

W analizowanym okresie Grupa nie dokonała zakupu gruntów.

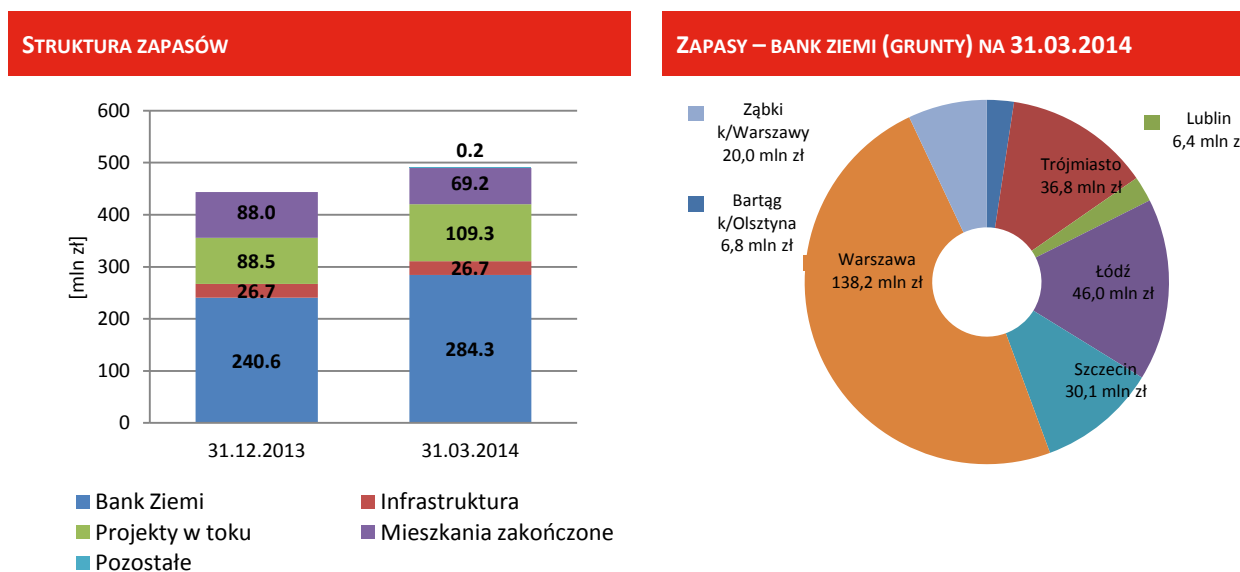
#### 1.5. Zestawienie zapasów i nieruchomości inwestycyjnych

Poniżej zaprezentowane zostały wykresy przedstawiające aktualne zestawienie zapasów oraz nieruchomości inwestycyjnych wraz z rozbiciem banku ziemi kwalifikowanego zarówno jako zapasy jak i nieruchomości inwestycyjne. Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, skutkujące zmianą metody konsolidacji z dniem 01.01.2014 r., dane na 31.12.2013 r. zostały sprowadzone do porównywalności z danymi I kwartału 2014 r., co oznacza, że przekształcone dane na 31.12.2013 r. nie uwzględniają proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań jednostek współkontrolowanych w skonsolidowanym bilansie Grupy.

##### Zapasy

W stosunku do stanu na dzień 31.12.2013 r. wartość zapasów wzrosła o blisko 46 mln zł. Zmiana wartości zapasów wynika głównie zarówno ze zmiany kwalifikacji gruntu, jak i wydań lokali. W I kwartale 2014 r. spółka celowa nabyła od Polnord SA działkę nr 2/101, położoną w Warszawie, na której realizowany będzie projekt Smart Aparthotel. Z uwagi na planowane rozpoczęcie projektu w najbliższym czasie, kwalifikacja działki została zmieniona z nieruchomości inwestycyjnych na zapas. Zdarzenie to w sprawozdaniu odzwierciedlone zostało kwotą 53 mln zł. W banku ziemi, wchodzącym w skład zapasów, największą pozycją są grunty posiadane przez Grupę w Warszawie – stanowią one ponad 49% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zapasów.

Wykres 4. Struktura zapasów



Najistotniejszą pozycją zapasów o wartości ok. 60 mln zł są grunty położone w Wilanowie przeznaczone pod inwestycję Śródmieście Wilanów, zarówno pod etapy realizowane, jak i planowane do realizacji. Posiadany zapas gruntu na terenie Wilanowa pozwoli na wybudowanie, nie wliczając rozpoczętego w II połowie 2013 r. bud. D realizowanego w ramach projektu Śródmieście Wilanów, kolejnych ok. 15.500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (budynek E i F).

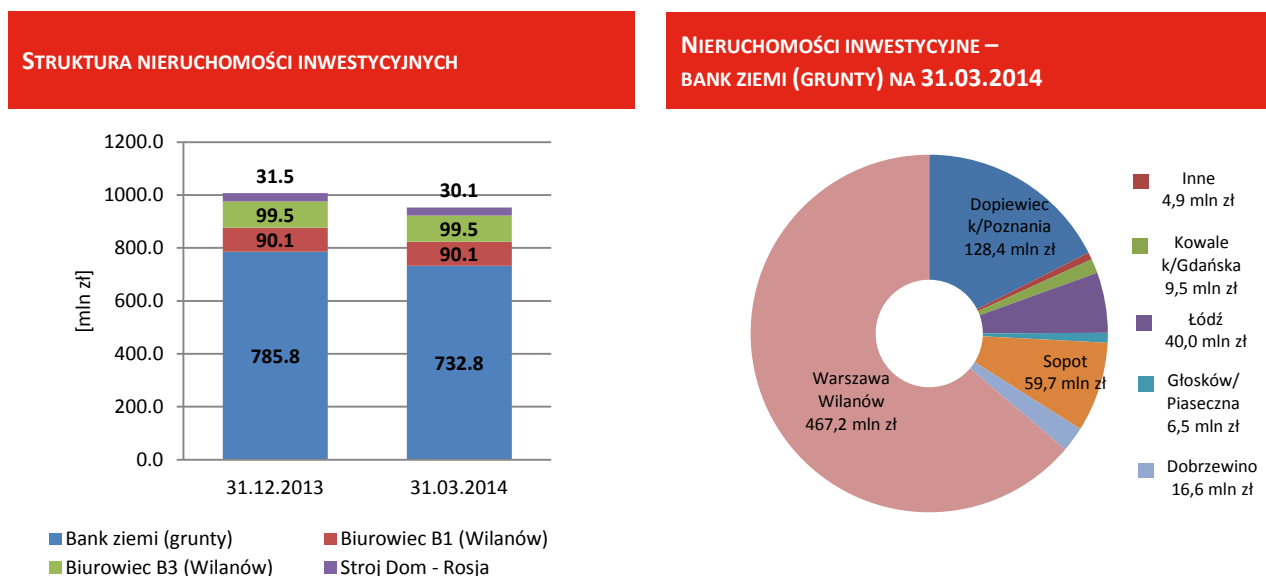
Część zapasów Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich oraz obligacji. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31.03.2014 r. wyniosła 234.045 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2013 r. (sprowadzone do porównywalności w związku ze zmianą standardów rachunkowości) wynosiła 216.073 tys. zł.

### Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.03.2014 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 952 mln zł i była o 54 mln zł niższa niż na koniec 2013 r. Zmniejszenie to wynika w głównej mierze ze zmiany kwalifikacji sprzedanej działki nr 2/101, opisane przy omówieniu zapasów.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów otrzymanych przez spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich oraz obligacji. Wartość bilansowa nieruchomości obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31.03.2014 r. wyniosła 901.781 tys. zł, a dla porównania na dzień 31.12.2013 r. (sprowadzona do porównywalności w związku ze zmianą standardów rachunkowości) wynosiła 866.170 tys. zł.

Wykres 5. Struktura nieruchomości inwestycyjnych



Poniżej zaprezentowano szczegóły dotyczące działek o największej wartości wraz z ich planowym przeznaczeniem.

Tabela 9. Zestawienie działek o największej wartości położonych w Wilanowie

| Lokalizacja       | Nr działki   | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Wartość w sprawozdaniu [tys. zł] | Plany inwestycyjne   |
|-------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|--|
| Warszawa Wilanów* | 2/70   | 93.581                         | 147.671                          | Teren przylegający do planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. Działka o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym. Możliwość zabudowy ok. 95,6 tys. m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.   |
| Warszawa Wilanów* | 2/48   | 72.421                         | 88.933                           | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty pożytku publicznego, a także obiekty sportowe i rekreacyjne. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat. Spółka przewiduje wystąpienie o zmianę planu zagospodarowania tej nieruchomości.  |
| Warszawa Wilanów* | 2/244, 2/245, 2/246, 2/247, 2/248<br>(2/101 przed podziałem) | 29.023                         | 53.008                           | Teren w całości przeznaczony pod projekt SMART Aparthotel, którego realizacja rozpocznie się w 2014 r.<br>W dniu 29.01.2014 r. Spółka otrzymała decyzję zatwierdzającą projekt budowlany pierwszego etapu obejmującego ponad 190 lokali, które będą zlokalizowane na działkach 2/245, 2/246 i 2/247.<br>W dniu 20.03.2014r. Spółka złożyła wniosek w sprawie decyzji zezwalającej na budowę. |
| Warszawa Wilanów* | 2/96<br>2/228  | 30.899                         | 53.263                           | Działki stanowią kompleks położony w okolicy planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. W 2014 r. planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej około 30 tys. m <sup>2</sup> .  |

| Lokalizacja       | Nr działki  | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Wartość w sprawozdaniu [tys. zł] | Plany inwestycyjne   |
|-------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|--|
| Warszawa Wilanów* | 9/1, 9/2 i 9/3<br>(9 przed podziałem)                                   | 21.627                         | 38.410                           | Działka położona jest w sąsiedztwie działek 2/96 i 2/228. Na tym obszarze planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o powierzchni użytkowej około 20 tys. m <sup>2</sup> . |
| Warszawa Wilanów* | 2/241, 2/242,<br>2/243<br>2/239, 2/240<br>(2/115, 2/97 przed podziałem) | 23.211                         | 27.842                           | Spółka podpisała umowę przedwstępną w sprawie sprzedaży przedmiotowego terenu.   |
| <b>ŁĄCZNIE</b>    |   | <b>270.762</b>                 | <b>409.127</b>                   |  |

\* Wymienione działki w Wilanowie stanowią 88% wartości gruntów zlokalizowanych w Warszawie, kwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne. Większości tych działek położona jest w południowej części Miasteczka Wilanów poniżej ulic Płaskowickiej Bis i Alei Rzeczypospolitej. Tereny te są dobrze skomunikowane z centrum miasta, posiadają pełne zaplecze techniczne oraz infrastrukturalne. W sąsiedztwie istnieje także pełno infrastruktura społeczna, oświatowa i medyczna. Na pobliskich terenach planowana jest także budowa dużego centrum handlowego.





Tabela 10. Zestawienie działek o największej wartości położnych w pozostałych lokalizacjach

| Lokalizacja          | Nr działki                                 | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Wartość w sprawozdaniu [tys. zł] | Plany inwestycyjne  |
|----------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|---|
| Dopiewiec k/Poznania | 188/1<br>184/6<br>184/7<br>184/8           | 497.447                        | 128.395                          | Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami, chłonność terenu wynosi ponad 346 tys. m <sup>2</sup> , jednak Spółka planuje realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 173 tys. m <sup>2</sup> oraz 34 tys. m <sup>2</sup> powierzchni usługowej, tak aby zachować naturalne walory krajobrazowe charakteryzujące teren.<br><br>Podpisany został List Intencyjny ze spółką Nickel Development Sp. z o.o. |
| Sopot                | 38   | 28.047                         | 59.666                           | Szacowana chłonność terenu zakłada możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ok. 7 tys. m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, budynków typu apartotel o powierzchni ok. 5,7 tys. m <sup>2</sup> , budynku biurowego o powierzchni ok. 7,9 tys. m <sup>2</sup> oraz budynku hotelowego na 140-150 pokoi.<br><br>Spółka zakłada uzyskanie pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej o pow. użytkowej ok. 8 tys. m <sup>2</sup> jeszcze w 2014r.      |
| Łódź                 | 568/30<br>568/32<br>568/33                 | 19.474                         | 40.042                           | Możliwa realizacja zabudowy wielorodzinnej o powierzchni mieszkalnej ok. 44 tys. m <sup>2</sup> z usługami w parterach o powierzchni usługowej ok. 2,5 tys. m <sup>2</sup> .  |
| Dobrzewino           | 224/6<br>224/8                             | 145.194                        | 16.624                           | Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami teren można podzielić na ok. 150 działek o powierzchni ok. 1000 m <sup>2</sup> , na których możliwa jest realizacja domów czterolokalowych.  |
| Kowale k/Gdańska     | 109/54                                     | 40.672                         | 9.477                            | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni ok. 8,5 tys. m <sup>2</sup> oraz obiekty usługowe o powierzchni ok. 3,3 tys. m <sup>2</sup> . Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.  |
| Głusków k/Piaseczna  | 18/3-18/18<br>(18/2-18/14 przed podziałem) | 42.468                         | 6.511                            | Na przedmiotowej działce możliwa jest realizacja 30 domów jednorodzinnych. Dla planowanych 11 domów uzyskano decyzje o warunkach zabudowy. Dla pozostałych domów uruchomiono procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.  |
| <b>ŁĄCZNIE</b>       |  | <b>773.302</b>                 | <b>260.715</b>                   |   |



## 2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W tabeli 11 przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I kwartał 2014 r.

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.03.2014 r. Grupa wydała Klientom w Polsce 343 lokale.

Tabela 11. Wynik finansowy w podziale na projekty za I kwartał 2014 r.

| Projekt  | 1Q2014                     |                                       |                             |                |             |                          |            |
|--|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|--------------------------|------------|
|  | Lokale przekazane klientom |                                       | Lokale sprzedane do wydania | Przychody      |             | Zysk brutto ze sprzedaży |            |
|  | Liczba lokali              | Powierzchnia lokali [m <sup>2</sup> ] | Liczba lokali               | [tys. zł]      | [%]         | [tys. zł]                | [%]        |
| <b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>        |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| <b>Warszawa</b>  |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Śródmieście Wilanów (bud. A)   | 22                         | 1 449                                 | 11                          | 9 945          | 32%         | 1 740                    | 17%        |
| <b>Trójmiasto</b>  |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Apartamenty Albatros   | 1                          | 139                                   | -                           | 420            | 1%          | 8                        | 2%         |
| Ostoja Myśliwska I   | 3                          | 358                                   | 6                           | 1 748          | 6%          | 480                      | 27%        |
| Ostoja Myśliwska II  | 6                          | 465                                   | 3                           | 2 107          | 7%          | 445                      | 21%        |
| 2 Potoki I   | 1                          | 35                                    | 4                           | 137            | 0%          | 22                       | 16%        |
| 2 Potoki II  | 12                         | 497                                   | 17                          | 2 064          | 7%          | 316                      | 15%        |
| 2 Potoki III (bud. 1-3)  | 1                          | 49                                    | 1                           | 178            | 1%          | 15                       | 8%         |
| Sopocka Rezydencja   | 8                          | 567                                   | 4                           | 4 820          | 16%         | 8                        | -          |
| <b>Olsztyn</b>   |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)   | 1                          | 48                                    | 1                           | 219            | 1%          | 66                       | 30%        |
| Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)   | 18                         | 987                                   | 16                          | 4 046          | 13%         | 579                      | 14%        |
| <b>Szczecin</b>  |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Ku Słońcu I  | 6                          | 422                                   | 8                           | 1 886          | 6%          | 7                        | -          |
| Ku Słońcu II (bud. 2)  | 10                         | 468                                   | -                           | 2 175          | 7%          | 117                      | 5%         |
| <b>Łódź</b>  |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| City Park II   | 2                          | 224                                   | 1                           | 1 019          | 3%          | 57                       | 6%         |
| City Park III  | 1                          | 54                                    | -                           | 238            | -           | 5                        | 2%         |
| <b>Łącznie Część I</b>   | <b>92</b>                  | <b>5 763</b>                          | <b>131</b>                  | <b>31 002</b>  | <b>100%</b> | <b>3 864</b>             | <b>12%</b> |
| <b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b> |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| <b>Warszawa</b>  |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Ostoja Wilanów II-VII  | 206                        | 12 425                                | 50                          | 91 710         | 89%         | 19 585                   | 21%        |
| <b>Wrocław</b>   |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Osiedle Innova I-VII   | 22                         | 1 120                                 | 59                          | 6 326          | 6%          | 1 454                    | 23%        |
| <b>Trójmiasto</b>  |                            |                                       |                             |                |             |                          |            |
| Aquasfera  | 23                         | 1 018                                 | 32                          | 5 284          | 5%          | 1 265                    | 24%        |
| <b>Łącznie Część II</b>  | <b>251</b>                 | <b>14 562</b>                         | <b>141</b>                  | <b>103 320</b> | <b>100%</b> | <b>22 304</b>            | <b>22%</b> |
| <b>ŁĄCZNIE Część I i II</b>  | <b>343</b>                 | <b>20 325</b>                         | <b>272</b>                  | <b>134 322</b> | <b>100%</b> | <b>26 168</b>            | <b>19%</b> |

Dane nieważone udziałem Polnord

### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ

Tabela 12. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

| Wyszczególnienie w tys. zł                                | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013<br><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|---|--|--|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                             | <b>37 048</b>                              | <b>34 835</b>  |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów    | 33 274                                     | 32 169   |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                           |  |  |
| Przychody ze sprzedaży usług                              | 208  | 110  |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                           | 120  |  |
| Przychody z wynajmu                                       | 3 566                                      | 2 556  |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                           | 22   |  |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                             | <b>( 29 867)</b>                           | <b>( 32 048)</b>   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                  | <b>7 181</b>                               | <b>2 787</b>   |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych        | ( 189)                                     | 21 480   |
| Koszty sprzedaży  | ( 1 308)                                   | ( 1 214)   |
| Koszty ogólnego zarządu                                   | ( 5 091)                                   | ( 6 042)   |
| Pozostałe przychody operacyjne                            | 2 234                                      | 416  |
| Pozostałe koszty operacyjne                               | ( 1 080)                                   | ( 6 409)   |
| <b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>    | <b>1 747</b>                               | <b>11 018</b>  |
| Przychody finansowe                                       | 961  | 3 973  |
| Koszty finansowe  | ( 7 535)                                   | ( 9 976)   |
| Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności | 5 786                                      | ( 1 258)   |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                               | <b>959</b>                                 | <b>3 757</b>   |
| Podatek dochodowy   | 1 457                                      | ( 2 353)   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>   | <b>2 416</b>                               | <b>1 404</b>   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej            | ( 111)                                     | 51   |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>                | <b>2 305</b>                               | <b>1 455</b>   |

Począwszy od 2014 roku, z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynik Fadesa za bieżący okres został ujęty w jednej pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności, zamiast dotychczasowego proporcjonalnego ujmowania przychodów i kosztów. W celu zapewnienia porównywalności, dane za analogiczny okres roku ubiegłego zostały odpowiednio przekształcone.

W I kwartale 2014 r. Grupa Kapitałowa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 2.305 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 37.048 tys. zł. Najistotniejszą pozycję przychodów stanowią Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 33.274 tys. zł wygenerowane głównie na wydanych 92 lokalach wybudowanych w ramach projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Łodzi. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie osiągnęła poziom 19,4%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego wynosiła 8%. Działalność deweloperska Grupy odzwierciedlona została również w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności, na którą wpływ miało m. in. wydanie 251 mieszkań wybudowanych w ramach projektów zrealizowanych przez spółki współkontrolowane (Fadesa, Semeko Aquasfera Sp. z o.o.), a z uwagi na zmianę zasad konsolidacji niewykazanych w przychodach.

Ponieważ zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są w momencie wydania lokali nabywcom, wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce wydanie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu). W związku z powyższym, oczekiwany wynik działań sprzedażowych (spółek w 100% zależnych oraz współkontrolowanych) w I kwartale 2014 r. został przedstawiony w tabeli 1 w rozdziale I, pkt. 4 niniejszego Raportu.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w I kwartale 2014 r. wyniosły 6.399 tys. zł i były niższe o 12% w porównaniu do 7.256 tys. zł poniesionych w analogicznym okresie 2013 roku.

Pozostałe przychody operacyjne w analizowanym okresie zamknęły się kwotą 2.234 tys. zł, z czego 1.463 tys. zł stanowi naliczona kara w wartości netto, jednemu z generalnych wykonawców obsługującemu warszawską inwestycję, za nieterminowe wykonanie prac budowlanych. Ponadto na wysokość pozostałych przychodów operacyjnych wpływ miało rozwiązanie rezerwy na zobowiązania wobec podwykonawcy w wysokości 438 tys. zł, w związku z korzystnym rozstrzygnięciem sporu sądowego.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 1.080 tys. zł. Stanowią je głównie utworzone rezerwy na zobowiązania Grupy w kwocie 587 tys. zł, w związku ze złożeniem wniosku o upadłość jednego z generalnych wykonawców.

Na przychody finansowe w kwocie 961 tys. zł składają się przede wszystkim naliczone odsetki od pożyczek udzielonych spółkom konsolidowanym metodą praw własności. Niewielką kwotę stanowią przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych.

Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 7.535 tys. zł, z czego 6.590 tys. zł stanowią odsetki od kredytów bankowych i obligacji, zaś 916 tys. zł to ujemne różnice kursowe.

Istotny wpływ na zysk netto Grupy, miała pozycja Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności wykazująca kwotę 5.786 tys. zł, z czego 5.100 tys. zł stanowi udział w zysku Fadesy (49%). Pozostała wartość dotyczy spółek Semeko Aquasfera Sp. z o.o. oraz wszystkich spółek Stacja Kazimierz – w których Polnord posiada 50% udziałów.

Realizacja nowych projektów oraz kontynuacja już istniejących wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów działalności Grupy Polnord, w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

#### **4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA**

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

#### **5. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

##### **Emisje akcji**

W I kwartale 2014 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

### Emisje obligacji

W I kwartale 2014 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50 mln zł:

Tabela 13. Obligacje wyemitowane w I kwartale 2014 r.

| Emisje obligacji w 1Q2014 r. |                   |  |                     |
|------------------------------|-------------------|--|---------------------|
| Data emisji                  | Data zapadalności | łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł] | Agent Emisji        |
| 11.02.2014 r.                | 11.02.2017 r.     | 50.000                                       | Noble Securities SA |
| <b>OGÓŁEM</b>                |                   | <b>50.000</b>                                |                     |

### Wykup obligacji

W I kwartale 2014 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 26,5 mln zł.

Tabela 14. Obligacje wykupione/odkupione w I kwartale 2014 r.

| Wykup obligacji w 1Q2014 r. |                   |  |              |
|-----------------------------|-------------------|--|--------------|
| Data wykupu                 | Data zapadalności | łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł] | Agent Emisji |
| 12.02.2014 r.*              | 13.05.2016 r.     | 10.000                                       | SGB Bank SA  |
| 17.02.2014 r.*              | 31.03.2014 r.     | 13.570                                       | DM IDM SA    |
| 31.03.2014 r.               | 31.03.2014 r.     | 2.946  | DM IDM SA    |
| <b>OGÓŁEM</b>               |                   | <b>26.516</b>                                |              |

\*częściowy odkup

## 6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 31.03.2014 r. stan zobowiązań:

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 15. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji [w mln zł]

| Data emisji | Oferujący    | Zadłużenie na 31.12.2013   | Wykup/emisja w 1Q2014 | Zadłużenie na 31.03.2014 | Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł] |              |              |             | Termin wykupu |
|-------------|--------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|---|--------------|--------------|-------------|---------------|
|             |              | wartość nominalna [mln zł] |                       |                          | 2Q-4Q 2014  | 2015         | 2016         | 2017        |               |
| 29.03.2012  | DM IDM       | 16,5                       | -16,5                 | 0,0                      |   |              |              |             | 31.03.2014    |
| 28.06.2012  | mBank        | 30,0                       |                       | 30,0                     |   | 30,0         |              |             | 26.06.2015    |
| 12.07.2012  | mBank        | 10,0                       |                       | 10,0                     |   | 10,0         |              |             | 26.06.2015    |
| 20.08.2012  | SGB Bank     | 60,0                       |                       | 60,0                     |   |              | 60,0         |             | 20.08.2016    |
| 05.09.2012  | mBank        | 10,0                       |                       | 10,0                     |   | 10,0         |              |             | 26.06.2015    |
| 21.09.2012  | SGB Bank     | 8,5                        |                       | 8,5                      |   |              | 8,5          |             | 21.09.2016    |
| 26.09.2012  | mBank        | 39,5                       |                       | 39,5                     |   | 39,5         |              |             | 28.09.2015    |
| 24.10.2012  | DM Banku BPS | 24,0                       |                       | 24,0                     |   | 24,0         |              |             | 24.10.2015    |
| 16.01.2013  | DM Banku BPS | 19,0                       |                       | 19,0                     |   |              | 19,0         |             | 16.01.2016    |
| 18.01.2013  | DM Banku BPS | 20,0                       |                       | 20,0                     |   |              | 20,0         |             | 18.01.2016    |
| 22.01.2013  | DM Banku BPS | 26,5                       |                       | 26,5                     |   |              | 26,5         |             | 22.01.2016    |
| 13.05.2013  | SGB Bank     | 46,0                       | -10,0                 | 36,0                     |   |              | 36,0         |             | 13.05.2016    |
| 11.02.2014  | Noble        | 0,0                        | 50,0                  | 50,0                     |   |              |              | 50,0        | 11.02.2017    |
|             |              | <b>310,0</b>               | <b>23,5</b>           | <b>333,5 *</b>           | <b>0,0</b>  | <b>113,5</b> | <b>170,0</b> | <b>50,0</b> |               |

\*kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji, które wynoszą 4,1 mln zł.

Zadłużenie nominalne Polnord SA z tytułu wyemitowanych obligacji na 31.03.2014 r. wynosi 333,5 mln zł.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 16. Zestawienie kredytów Grupy Kapitałowej Polnord SA [w mln zł]

| Kredytobiorca  | Bank              | Rodzaj               | Aktualny limit [mln zł] | Zadłużenie na 31.03.2014 r. bez odsetek [mln zł] | Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł] |             |            |              | Ostateczny termin spłaty |
|--|-------------------|----------------------|-------------------------|--|---|-------------|------------|--------------|--------------------------|
|  |                   |                      |                         |  | 2Q14  | 3Q14        | 4Q14       | po 2014      |                          |
| <b>Kredyty Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych od Polnord SA</b> |                   |                      |                         |  |   |             |            |              |                          |
| Polnord SA   | mBank SA          | rach. bieżący        | 25,0                    | 7,0  | 7,0   |             |            |              | 27.06.2014               |
| Polnord SA   | DZ Bank Polska SA | rach. bieżący        | 37,0                    | 19,1   | 19,1  |             |            |              | 31.05.2014               |
| Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.                          | PKO BP SA         | refinansowy          | 62,8                    | 62,8   |   |             | 62,8       |              | 31.12.2030               |
| Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.                          | PKO BP SA         | realizacyjny (B3)    | 36,1                    | 36,1   | 0,3   | 0,5         | 0,5        | 34,8         | 30.04.2025               |
| Polnord Apartamenty Sp. z o.o.                                       | Alior Bank SA     | realizacyjny         | 3,7                     | 3,7  | 1,9   | 1,9         |            |              | 30.09.2014               |
|  | PKO BP SA         | realizacyjny         | 13,0                    | 13,0   | 0,1   | 6,3         | 0,1        | 6,4          | 30.09.2015               |
| Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.                                | PKO BP SA         | realizacyjny         | 24,6                    | 24,6   | 12,6  | 7,4         | 4,6        |              | 30.11.2014               |
| Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.                                 | Alior Bank SA     | realizacyjny         | 12,0                    | -  |   |             |            |              | 31.12.2015               |
| Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.                             | Bank BPS SA       | inwestycyjny (grunt) | 16,2                    | 16,2   |   |             | 0,4        | 15,8         | 31.12.2019               |
| <b>Zadłużenie:</b>   |                   |                      |                         | <b>182,6</b>                                     | <b>41,0</b>   | <b>16,1</b> | <b>5,6</b> | <b>119,9</b> |                          |

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, od dnia 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowana jest metodą praw własności co oznacza, iż w skonsolidowanym bilansie nastąpiło ujęcie Fadesa w pozycji aktywów - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, zaś zadłużenie z tytułu kredytów nie jest wykazywane (zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań Fadesa w skonsolidowanym bilansie).

Według nowych zasad konsolidacji zadłużenie brutto (kapitał + odsetki) na dzień 31.03.2014 r. wyniosło 520,1 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 510,3 mln zł.

### III. INFORMACJE FINANSOWE

#### 1. INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało na dzień 31.03.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 31.03.2014 r., oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i 31.12.2012 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 31.03.2013 r.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.03.2014 r. jest nieoznaczony.

##### 1.1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz przyznanych warrantów tj. Opcji Menedżerskich, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

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

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) 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 Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 r.

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

##### 1.2. Oświadczenie o zgodności

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

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

Grupa zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2014 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.03.2014 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 oraz zmiany zasad konsolidacji opisanych w pkt. 1.5, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 1.3. Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. W stosunku do 31.12.2013 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

Zgodnie z polityką rachunkowości nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej. W celu oszacowania tej wartości Grupa korzysta z usług rzeczoznawców wpisanych do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.

Koleją pozycją szacunkową jest podatek odroczony. Spółki z Grupy tworzą aktywo na podatek odroczony tylko w przypadkach, gdy późniejsze wykorzystanie powstałego aktywa jest prawdopodobne.

### 1.4. Waluta pomiaru i waluta sprawozdawcza

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

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

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

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

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

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

Tabela 17. Kursy Walut

| Waluta | Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej |            | Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysków i strat |                         |
|--------|--|------------|---|-------------------------|
|        | 31.03.2014                                   | 31.12.2013 | 01.01.2014 - 31.03.2014   | 01.01.2013 – 31.03.2013 |
| USD    | 3,0344                                       | 3,0120     | 3,0629  | 3,1714                  |
| EUR    | 4,1713                                       | 4,1472     | 4,1894  | 4,1738                  |
| RUB    | 0,0852                                       | 0,0914     | 0,0860  | 0,1038                  |

### 1.5. Istotne zasady rachunkowości

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

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



Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane szczegółowo w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 rok w części Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, za wyjątkiem zmienionych zasad konsolidacji opisanych poniżej.

Z uwagi na wejście w życie z dniem 01.01.2014 r. nowych standardów konsolidacji, w tym w szczególności MSSF 11 eliminującego metodę konsolidacji proporcjonalnej, wspólne przedsięwzięcia POLNORD SA jakimi są Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. wraz z jej jednostkami zależnymi, skonsolidowane zostały z początkiem 2014 roku metodą praw własności. W związku z powyższym od 2014 roku zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań jednostek współkontrolowanych w skonsolidowanym bilansie Grupy POLNORD SA, a nastąpiło ujęcie inwestycji w wartości bilansowej aktywów netto. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone poprzez zastosowanie nowych standardów konsolidacji w sposób retrospektywny.

#### **1.6. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowanymi prognozami**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2014 rok nie była publikowana.

#### **1.7. Stan rezerw**

Stan rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.03.2014 r. w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2013 r. uległ zmniejszeniu o kwotę 3.591 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zmniejszyła się o kwotę 1.589 tys. zł.

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

W I kwartale 2014 r. w Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w szczególności o charakterze nietypowym, które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| Wyszczególnienie w tys. zł                                | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013<br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|---|--|--|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                             | <b>37 048</b>                              | <b>34 835</b>  |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów    | 33 274                                     | 32 169   |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                           |  |  |
| Przychody ze sprzedaży usług                              | 208  | 110  |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                           | 120  |  |
| Przychody z wynajmu                                       | 3 566                                      | 2 556  |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                           | 22   |  |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                             | <b>( 29 867)</b>                           | <b>( 32 048)</b>   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                  | <b>7 181</b>                               | <b>2 787</b>   |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych        | ( 189)                                     | 21 480   |
| Koszty sprzedaży  | ( 1 308)                                   | ( 1 214)   |
| Koszty ogólnego zarządu                                   | ( 5 091)                                   | ( 6 042)   |
| Pozostałe przychody operacyjne                            | 2 234                                      | 416  |
| Pozostałe koszty operacyjne                               | ( 1 080)                                   | ( 6 409)   |
| <b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>    | <b>1 747</b>                               | <b>11 018</b>  |
| Przychody finansowe                                       | 961  | 3 973  |
| Koszty finansowe  | ( 7 535)                                   | ( 9 976)   |
| Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności | 5 786                                      | ( 1 258)   |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                               | <b>959</b>                                 | <b>3 757</b>   |
| Podatek dochodowy   | 1 457                                      | ( 2 353)   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>   | <b>2 416</b>                               | <b>1 404</b>   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej            | ( 111)                                     | 51   |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>                | <b>2 305</b>                               | <b>1 455</b>   |
| <b>Przypisany:</b>  |  |  |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej                      | 2 305                                      | 1 455  |
| Akcjonariuszom mniejszościowym                            |  |  |

| <b>Zysk na akcję - podstawowy</b>  | <b>Za okres<br/>od 01.01.2014<br/>do 31.03.2014</b> | <b>Za okres<br/>od 01.01.2013<br/>do 31.03.2013</b> |
|--|---|---|
| Zysk (strata) netto za okres   | 2 305   | 1 455   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres                            | ( 111)  | 51  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres                          | 2 416   | 1 404   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres                               | 32 633 027  | 25 633 027  |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>                              | 0,07  | 0,06  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>   | ( 0,00)   | 0,01  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b> | 0,07  | 0,05  |

| <b>Zysk na akcję - rozwodniony</b>   | <b>Za okres<br/>od 01.01.2014<br/>do 31.03.2014</b> | <b>Za okres<br/>od 01.01.2013<br/>do 31.03.2013</b> |
|--|---|---|
| Zysk (strata) netto za okres   | 2 305   | 1 455   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres  | ( 111)  | 51  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres  | 2 416   | 1 404   |
| Odsetki od obligacji zamiennych na akcje   |   |   |
| Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję                              | 2 305   | 1 455   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję   | ( 111)  | 51  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję | 2 416   | 1 404   |
| Wpływ rozwodnienia:  |   |   |
| Opcje na akcje   | 3 763   |   |
| Obligacje zamienne   |   |   |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres   | 32 636 790  | 25 633 027  |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>  | 0,07  | 0,06  |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>                     | ( 0,00)   | 0,01  |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>                   | 0,07  | 0,05  |

| <b>Zanualizowany zysk na akcję - podstawowy</b>                                    | <b>Za okres<br/>od 01.04.2013<br/>do 31.03.2014</b> | <b>Za okres<br/>od 01.04.2012<br/>do 31.03.2013</b> |
|--|---|---|
| Zysk (strata) netto za okres   | 5 608   | 25 318  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres                            | ( 3 946)  | ( 2 453)  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres                          | 9 554   | 27 771  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres                               | 27 550 835  | 24 496 817  |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>                              | <b>0,20</b>   | <b>1,03</b>   |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>   | <b>( 0,14)</b>                                      | <b>( 0,10)</b>                                      |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b> | <b>0,35</b>   | <b>1,13</b>   |

| <b>Zanualizowany zysk na akcję - rozwodniony</b>   | <b>Za okres<br/>od 01.04.2013<br/>do 31.03.2014</b> | <b>Za okres<br/>od 01.04.2012<br/>do 31.03.2013</b> |
|--|---|---|
| Zysk (strata) netto za okres   | 5 608   | 25 318  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres  | ( 3 946)  | ( 2 453)  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres  | 9 554   | 27 771  |
| Odsetki od obligacji zamiennych na akcje   |   | 6 973   |
| Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję                              | 5 608   | 32 291  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję   | ( 3 946)  | ( 2 453)  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję | 9 554   | 34 744  |
| Wpływ rozwodnienia:  |   |   |
| Opcje na akcje   | 931   |   |
| Obligacje zamienne   |   | 1 574 681   |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres   | 27 551 766  | 26 071 498  |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>  | <b>0,20</b>   | <b>1,24</b>   |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>                     | <b>( 0,14)</b>                                      | <b>( 0,09)</b>                                      |
| <b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>                   | <b>0,35</b>   | <b>1,33</b>   |

#### 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Wyszczególnienie w tys. zł   | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013<br><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|--|--|--|
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>   | <b>2 305</b>                               | <b>1 455</b>   |
| <b>Inne całkowite dochody:</b>   | <b>( 1 256)</b>                            | <b>856</b>   |
| <b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b> |  |  |
| Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży   |  |  |
| Różnice kursowe z przeliczenia   | ( 1 256)                                   | 856  |
| Pozostałe  |  |  |
| Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów                                   |  |  |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>   | <b>1 049</b>                               | <b>2 311</b>   |
| <b>Przypisany:</b>   |  |  |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej   | 1 049                                      | 2 311  |
| Akcjonariuszom mniejszościowym   |  |  |

## 5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

| Wyszczególnienie w tys. zł  | Stan na<br>31.03.2014 | Stan na<br>31.12.2013<br><i>dane<br/>przekształcone</i> | Stan na<br>31.12.2012<br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|---|-----------------------|---|---|
| <b>AKTYWA</b>   |                       |   |   |
| <b>Aktywa trwałe</b>  | <b>1 347 946</b>      | <b>1 396 604</b>  | <b>1 273 551</b>  |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 11 990                | 12 192  | 12 999  |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 952 512               | 1 006 897   | 944 631   |
| Wartości niematerialne  | 582                   | 581   | 814   |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności                | 182 655               | 176 868   | 162 361   |
| Aktywa finansowe  | 9 275                 | 9 275   | 19 425  |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                                       | 56 853                | 56 914  | 40 305  |
| Należności długoterminowe   | 134 058               | 133 856   | 92 995  |
| Wartość firmy   | 21                    | 21  | 21  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  | <b>754 904</b>        | <b>716 989</b>  | <b>875 474</b>  |
| Zapasy  | 489 740               | 443 862   | 518 969   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności              | 128 246               | 121 800   | 175 491   |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                     | 104 181               | 100 404   | 119 350   |
| Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych | 13 584                | 8 087   | 12 562  |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                   | 125                   | 11  | 1 048   |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 9 204                 | 8 554   | 4 730   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 9 824                 | 34 271  | 43 324  |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>   | <b>2 102 850</b>      | <b>2 113 593</b>  | <b>2 149 025</b>  |

| Wyszczególnienie w tys. zł  | Stan na<br>31.03.2014 | Stan na<br>31.12.2013<br><i>dane<br/>przekształcone</i> | Stan na<br>31.12.2012<br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|---|-----------------------|---|---|
| <b>PASYWA</b>   |                       |   |   |
| <b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>       | <b>1 371 159</b>      | <b>1 370 110</b>  | <b>1 327 558</b>  |
| Kapitał podstawowy  | 65 266                | 65 266  | 51 266  |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej                   | 1 061 668             | 1 061 668   | 1 028 116   |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej                         | ( 2 916)              | ( 1 660)  | ( 295)  |
| Pozostałe kapitały rezerwowe  | 265 963               | 265 963   | 228 799   |
| Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty   | ( 18 822)             | ( 21 127)   | 19 672  |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>  | <b>1 371 159</b>      | <b>1 370 110</b>  | <b>1 327 558</b>  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>507 767</b>        | <b>484 391</b>  | <b>485 821</b>  |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki                                      | 452 271               | 427 205   | 424 437   |
| Rezerwy   | 448                   | 153   | 196   |
| Pozostałe zobowiązania  | 1 014                 | 1 410   | 3 215   |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                              | 54 031                | 55 620  | 56 686  |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 3                     | 3   | 1 287   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>223 924</b>        | <b>259 092</b>  | <b>335 646</b>  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania              | 18 294                | 26 504  | 27 970  |
| Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek                    | 56 782                | 66 488  | 36 222  |
| Krótkoterminowe kredyty odnawialne  |                       |   | 788   |
| Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki                                       | 11 088                | 44 315  | 164 823   |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych | 10 273                | 5 348   | 1 560   |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 1 780                 | 1 976   | 2 516   |
| Otrzymane zaliczki  | 63 054                | 49 511  | 42 443  |
| Rezerwy   | 62 653                | 64 950  | 59 324  |
| <b>Zobowiązania razem</b>   | <b>731 691</b>        | <b>743 483</b>  | <b>821 467</b>  |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>   | <b>2 102 850</b>      | <b>2 113 593</b>  | <b>2 149 025</b>  |

## 6. POZYCJE POZABILANSOWE

| Wyszczególnienie w tys. zł                          | Stan na<br>31.03.2014 | Stan na<br>31.12.2013<br><i>dane<br/>przekształcone</i> | Stan na<br>31.12.2012<br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|---|-----------------------|---|---|
| <b>Zobowiązania warunkowe</b>                       |                       |   |   |
| Poręczenie spłaty kredytu                           |                       |   |   |
| Zobowiązania dotyczące odszkodowań                  | 16 250                | 16 250  | 26 250  |
| Inne zobowiązania warunkowe                         | 2 523                 | 2 523   | 2 523   |
| <b>Razem zobowiązania warunkowe</b>                 | <b>18 773</b>         | <b>18 773</b>   | <b>28 773</b>   |
| <b>Aktywa warunkowe</b>                             |                       |   |   |
| Roszczenia związane z infrastrukturą                | 142 327               | 142 327   |   |
| Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa | 123 036               | 123 036   |   |
| <b>Razem aktywa warunkowe</b>                       | <b>265 363</b>        | <b>265 363</b>  |   |



## 7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Wyszczególnienie w tys. zł   | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013<br><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|--|--|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                      |  |  |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>  | <b>848</b>                                 | <b>3 808</b>   |
| <b>Korekty o pozycje:</b>  | <b>5 294</b>                               | <b>( 14 517)</b>   |
| Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności                          | ( 5 786)                                   | 1 258  |
| Amortyzacja  | 195  | 254  |
| Odsetki i dywidendy, netto   | 6 536                                      | 6 793  |
| (Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej  | ( 641)                                     | ( 21 494)  |
| (Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności   | ( 11 187)                                  | ( 543)   |
| (Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów  | 8 733                                      | 4 213  |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek         | 9 509                                      | ( 1 248)   |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | 52   | ( 3 892)   |
| Zmiana stanu rezerw  | ( 1 935)                                   | 79   |
| Podatek dochodowy  | ( 185)                                     | ( 42)  |
| Pozostałe  | 3  | 105  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                             | <b>6 142</b>                               | <b>( 10 709)</b>   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                    |  |  |
| <b>Wpływy</b>  | <b>612</b>                                 | <b>25 370</b>  |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych                      | 48   | 13   |
| Dywidendy otrzymane  | 1  |  |
| Odsetki otrzymane  | 63   | 857  |
| Spłata udzielonych pożyczek  | 500  | 5 100  |
| Wykup obligacji obcych   |  | 19 400   |
| <b>Wydatki</b>   | <b>( 4 447)</b>                            | <b>( 741)</b>  |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych                       | ( 28)                                      |  |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych   | ( 278)                                     | ( 741)   |
| Nabycie aktywów finansowych  | ( 25)                                      |  |
| Udzielenie pożyczek  | ( 4 116)                                   |  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                           | <b>( 3 835)</b>                            | <b>24 629</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                       |  |  |
| <b>Wpływy</b>  | <b>50 000</b>                              | <b>82 871</b>  |
| Wpływy z tytułu emisji akcji   |  |  |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów                                       |  | 17 371   |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji   | 50 000                                     | 65 500   |
| <b>Wydatki</b>   | <b>( 76 754)</b>                           | <b>( 91 601)</b>   |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                                      | ( 15)                                      | ( 46)  |
| Spłata pożyczek/kredytów   | ( 41 469)                                  | ( 13 449)  |
| Odsetki zapłacone  | ( 8 754)                                   | ( 12 590)  |
| Wykup obligacji  | ( 26 516)                                  | ( 65 500)  |
| Pozostałe  |  | ( 16)  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                              | <b>( 26 754)</b>                           | <b>( 8 730)</b>  |
| <b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b> | <b>( 24 447)</b>                           | <b>5 190</b>   |
| Różnice kursowe netto  |  |  |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>   | <b>34 271</b>                              | <b>43 324</b>  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>                                      | <b>9 824</b>                               | <b>48 514</b>  |
| O ograniczonej możliwości dysponowania   | 28   | 114  |

## 8. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie w tys. zł

Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej

|  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty) | Razem            | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny ogółem |
|--|--------------------|---|---|------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Na dzień 01.01.2013</b>                 | <b>51 266</b>      | <b>1 028 116</b>  | <b>( 295)</b>   | <b>228 799</b>               | <b>19 672</b>                         | <b>1 327 558</b> |                         | <b>1 327 558</b>      |
| Całkowite dochody ogółem                   |                    |   | 856   |                              | 1 455                                 | <b>2 311</b>     |                         | <b>2 311</b>          |
| <b>Na dzień 31.03.2013</b>                 | <b>51 266</b>      | <b>1 028 116</b>  | <b>561</b>  | <b>228 799</b>               | <b>21 127</b>                         | <b>1 329 869</b> |                         | <b>1 329 869</b>      |
| Emisja akcji                               | 14 000             | 36 050  |   |                              |                                       | <b>50 050</b>    |                         | <b>50 050</b>         |
| Koszty emisji akcji                        |                    | ( 2 498)  |   |                              |                                       | <b>( 2 498)</b>  |                         | <b>( 2 498)</b>       |
| Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego |                    |   |   | 45 557                       | ( 45 557)                             |                  |                         |                       |
| Opcje menedżerskie                         |                    |   |   | 234                          |                                       | <b>234</b>       |                         | <b>234</b>            |
| Całkowite dochody ogółem                   |                    |   | ( 2 221)  | ( 8 627)                     | 3 303                                 | <b>( 7 545)</b>  |                         | <b>( 7 545)</b>       |
| <b>Na dzień 31.12.2013</b>                 | <b>65 266</b>      | <b>1 061 668</b>  | <b>( 1 660)</b>                                       | <b>265 963</b>               | <b>( 21 127)</b>                      | <b>1 370 110</b> |                         | <b>1 370 110</b>      |
| <b>Na dzień 01.01.2014</b>                 | <b>65 266</b>      | <b>1 061 668</b>  | <b>( 1 660)</b>                                       | <b>265 963</b>               | <b>( 21 127)</b>                      | <b>1 370 110</b> |                         | <b>1 370 110</b>      |
| Całkowite dochody ogółem                   |                    |   | ( 1 256)  |                              | 2 305                                 | <b>1 049</b>     |                         | <b>1 049</b>          |
| <b>Na dzień 31.03.2014</b>                 | <b>65 266</b>      | <b>1 061 668</b>  | <b>( 2 916)</b>                                       | <b>265 963</b>               | <b>( 18 822)</b>                      | <b>1 371 159</b> |                         | <b>1 371 159</b>      |

## 9. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w I kwartale 2014 r. nie wystąpiły.

W przypadku działalności zaniechanej w I kwartale 2014 r. nie wystąpiły przychody poza granicami kraju.

| Za okres od 01.01.2014 do 31.03.2014 lub na dzień 31.03.2014                           | Działalność kontynuowana               |                |                     |                       |                |                 |                       | Działalność zaniechana | Działalność ogółem |                  |
|--|--|----------------|---------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|--------------------|------------------|
|  | Działalność deweloperska (mieszaniowa) |                | Projekty komercyjne | Generalne wykonawstwo | Pozostałe      | Eliminacje      | Pozycje nieprzypisane | Razem                  |                    | Pozostałe        |
|  | Grupa POLNORD                          | Grupa FADESA   |                     |                       |                |                 |                       |                        |                    |                  |
| <b>Przychody</b>   |  |                |                     |                       |                |                 |                       |                        |                    |                  |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych  | 31 093                                 |                | 3 489               |                       |                |                 | 2 324                 | 36 906                 |                    | <b>36 906</b>    |
| Sprzedaż między segmentami   | 4                                      |                |                     |                       | 2 100          | ( 9 545)        | 7 583                 | 142                    |                    | <b>142</b>       |
| <b>Przychody segmentu ogółem</b>   | <b>31 097</b>                          |                | <b>3 489</b>        |                       | <b>2 100</b>   | <b>( 9 545)</b> | <b>9 907</b>          | <b>37 048</b>          |                    | <b>37 048</b>    |
| <b>Wynik</b>   |  |                |                     |                       |                |                 |                       |                        |                    |                  |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu   | 3 934                                  |                | 3 044               |                       |                |                 | 203                   | 7 181                  |                    | <b>7 181</b>     |
| Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych  |  |                | ( 189)              |                       |                |                 |                       | ( 189)                 |                    | <b>( 189)</b>    |
| Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży   | ( 4 559)                               |                | ( 431)              |                       | ( 636)         |                 | ( 773)                | ( 6 399)               | ( 94)              | <b>( 6 493)</b>  |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne  | 1 054                                  |                | ( 46)               |                       |                |                 | 146                   | 1 154                  | ( 38)              | <b>1 116</b>     |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi | 429                                    |                | 2 378               |                       | ( 636)         |                 | ( 424)                | 1 747                  | ( 132)             | <b>1 615</b>     |
| Przychody finansowe z tyt. odsetek   | 15                                     |                |                     |                       |                |                 | 8                     | 23                     |                    | <b>23</b>        |
| Pozostałe przychody finansowe  |  |                |                     |                       |                |                 | 938                   | 938                    | 23                 | <b>961</b>       |
| Koszty finansowe   | ( 2 490)                               |                | ( 2 130)            |                       | ( 10)          |                 | ( 2 905)              | ( 7 535)               | ( 2)               | <b>( 7 537)</b>  |
| Udział w zyskach jednostki wycenianej metodą praw własności                            | 686                                    | 5 100          |                     |                       |                |                 |                       | 5 786                  |                    | <b>5 786</b>     |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości                             | ( 1 360)                               | 5 100          | 248                 |                       | ( 646)         |                 | ( 2 383)              | 959                    | ( 111)             | <b>848</b>       |
| Podatek dochodowy  | 348                                    |                | 89                  |                       | ( 251)         |                 | 1 271                 | 1 457                  |                    | <b>1 457</b>     |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>   | <b>( 1 012)</b>                        | <b>5 100</b>   | <b>337</b>          |                       | <b>( 897)</b>  |                 | <b>( 1 112)</b>       | <b>2 416</b>           | <b>( 111)</b>      | <b>2 305</b>     |
| <b>Aktywa i zobowiązania</b>   |  |                |                     |                       |                |                 |                       |                        |                    |                  |
| Aktywa segmentu  | 491 552                                |                | 205 289             |                       | 283 925        |                 |                       | 980 766                | 2 449              | <b>983 215</b>   |
| w tym środki pieniężne   | 6 607                                  |                | 2 512               |                       | 140            |                 | 565                   | 9 824                  |                    | <b>9 824</b>     |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności                             | 11 987                                 | 170 668        |                     |                       |                |                 |                       | 182 655                |                    | <b>182 655</b>   |
| Aktywa nieprzypisane   |  |                |                     |                       |                |                 | 936 980               | 936 980                |                    | <b>936 980</b>   |
| <b>Aktywa ogółem</b>   | <b>503 539</b>                         | <b>170 668</b> | <b>205 289</b>      |                       | <b>283 925</b> |                 | <b>936 980</b>        | <b>2 100 401</b>       | <b>2 449</b>       | <b>2 102 850</b> |
| Zobowiązania i rezerwy segmentu  | 145 495                                |                | 115 168             |                       | 2 632          |                 |                       | 263 295                | 5 035              | <b>268 330</b>   |
| w tym zobowiązania kredytowe   | 57 498                                 |                | 98 942              |                       |                |                 | 363 701               | 520 141                |                    | <b>520 141</b>   |
| Zobowiązania nieprzypisane   |  |                |                     |                       |                |                 | 463 361               | 463 361                |                    | <b>463 361</b>   |
| Kapitały własne  |  |                |                     |                       |                |                 | 1 371 159             | 1 371 159              |                    | <b>1 371 159</b> |
| <b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>  | <b>145 495</b>                         |                | <b>115 168</b>      |                       | <b>2 632</b>   |                 | <b>1 834 520</b>      | <b>2 097 815</b>       | <b>5 035</b>       | <b>2 102 850</b> |

## IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W I KWARTALE 2014 R.

*Umowy zawarte pomiędzy Grupą Kapitałową Polnord a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. na realizację projektów mieszkaniowych*

W wyniku zawarcia w dniu 24.01.2014 r. umowy pomiędzy spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła łącznie 134 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord. Przedmiotem zawartych umów jest świadczenie usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Trójmiasta, Olsztyna i Warszawy.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 10/2014 z dnia 24.01.2014 r.

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

Niżej przedstawione postępowania są największymi w grupie wierzytelności prowadzonymi w okresie od 01.01.2014 r. do 31.03.2014 r. przez Polnord SA lub jednostki zależne. Szczegółowy opis postępowań wszczętych w 2013 r. został przedstawiony w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 r., podanym do publicznej wiadomości w dniu 21.03.2014 r.

W I kwartale 2014 r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

Tabela 18. Roszczenia sprzedane

| Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy   | Data umowy | Obszar gruntu będący przedmiotem odszkodowania | Otrzymana cena | Potencjalne wpływy |
|---|------------|--|----------------|--------------------|
| Wierzytelność I (sprzedana do Banku PBP SA)   | 29.06.2011 | 15,9 ha  | 101,5 mln zł   |                    |
| Wierzytelność II (sprzedana do Banku PBP SA)  | 17.07.2012 | 6,74 ha  | 43,4 mln zł    |                    |
| Porozumienie dodatkowe w ramach zawartych umów (partycypacja w nadwyżce ponad 144,9 mln zł) | 27.12.2012 |  | 20 mln zł      | 5 mln zł           |

Tabela 19. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

| Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy   | Data złożenia pozwu | Kwota roszczenia | Status sprawy   | Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu |
|---|---------------------|------------------|---|---|
| Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa  | 16.09.2013          | 123,0 mln zł     | Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu) |   |
| Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne*  | 28.06.2013          | 182,2 mln zł     | Złożono wniosek o podjęcie rokowań                        | 39,9 mln zł                                       |
| Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK  | Data złożenia pozwu | Kwota roszczenia | Status sprawy   | Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu |
| Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów | 25.04.2012          | 11,8 mln zł **   | Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu) | } 72 mln zł                                       |
| Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów                   | 05.03.2013          | 57,3 mln zł**    | Proces w toku   |   |
| Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji sanitarnej na terenie Miasteczka Wilanów                               |                     | Ok. 55 mln zł    | W przygotowaniu   |   |

\*Roszczenie dochodzone przez Polnord poprzez spółkę celową 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni;

\*\* Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

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

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

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

W pierwszym kwartale 2014 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Tabela 20. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.03.2014 r.

|               | Łączna wartość poręczeń udzielonych na rzecz: |                    | Razem<br>[tys. zł] |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | [tys. zł]                                     |                    |                    |
|               | spółek z Grupy                                | spółek spoza Grupy |                    |
| Polnord SA    | 220.875                                       | 2.523              | 223.398            |
| <b>OGÓŁEM</b> | <b>220.875*</b>                               | <b>2.523</b>       | <b>223.398</b>     |

\* w Skonsolidowanym Sprawozdaniu podlegają eliminacji

### 5. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO O ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

Istotne informacje dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian zostały wskazane w rozdziale II – Działalność Grupy Kapitałowej oraz w pkt. 6 poniżej.

### 6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę;
- 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 oraz poziom stóp procentowych;
- 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;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych;
- program Fundusz mieszkań na wynajem;
- czynniki makroekonomiczne.

## **7. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPLYNĄĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE**

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 03.04.2014 r. Spółka zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 37 mln zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym w dniu 20.12.2016 r.

Kredyt przeznaczony jest na sfinansowanie całkowitej spłaty zadłużenia Polnord wobec DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, dawniej: DZ BANK POLSKA SA, wynikającego z umowy kredytowej, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2012 w dniu 20.06.2012 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 21/2014 z dnia 03.04.2014 r.

## **8. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE**

W prezentowanym okresie Polnord SA nie deklarował i nie wypłacał dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14.05.2014 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto Polnord SA za 2013 rok w całości na kapitał zapasowy.



## V. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

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

### 1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| Wyszczególnienie w tys. zł                              | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013 |
|---|--|--|--|
|   |  | <i>dane<br/>połączone</i>                  | <i>dane<br/>opublikowane</i>               |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                           | <b>9 948</b>                               | <b>5 393</b>                               | <b>5 467</b>                               |
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów  | 2 261                                      |  |  |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                         |  |  |  |
| Przychody ze sprzedaży usług                            | 7 541                                      | 5 322                                      | 5 388                                      |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                         | 7 530                                      | 5 289                                      | 5 369                                      |
| Przychody z wynajmu                                     | 146  | 71   | 79   |
| <i>od jednostek powiązanych</i>                         | 54   | 18   | 27   |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                           | <b>( 2 263)</b>                            |  |  |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                | <b>7 685</b>                               | <b>5 393</b>                               | <b>5 467</b>                               |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych      |  | ( 1 643)                                   | ( 592)                                     |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych         | ( 21 071)                                  |  |  |
| Koszty sprzedaży  | ( 2 950)                                   | ( 575)                                     | ( 571)                                     |
| Koszty ogólnego zarządu                                 | ( 5 399)                                   | ( 6 842)                                   | ( 6 716)                                   |
| Pozostałe przychody operacyjne                          | 451  | 26   | 26   |
| Pozostałe koszty operacyjne                             | ( 304)                                     | ( 6 396)                                   | ( 6 396)                                   |
| <b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>  | <b>( 21 588)</b>                           | <b>( 10 037)</b>                           | <b>( 8 782)</b>                            |
| Przychody finansowe                                     | 68   | 10 565                                     | 10 565                                     |
| Koszty finansowe  | ( 7 782)                                   | ( 10 310)                                  | ( 8 444)                                   |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                             | <b>( 29 302)</b>                           | <b>( 9 782)</b>                            | <b>( 6 661)</b>                            |
| Podatek dochodowy                                       | 5 518                                      | 1 150                                      | 899  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b> | <b>( 23 784)</b>                           | <b>( 8 632)</b>                            | <b>( 5 762)</b>                            |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej          | ( 111)                                     | 51   | 51   |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>              | <b>( 23 895)</b>                           | <b>( 8 581)</b>                            | <b>( 5 711)</b>                            |

## 2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Wyszczególnienie w tys. zł   | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013 |
|--|--|--|--|
|  |  | <i>dane<br/>połączone</i>                  | <i>dane<br/>opublikowane</i>               |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>   | <b>( 23 895)</b>                           | <b>( 8 581)</b>                            | <b>( 5 711)</b>                            |
| <b>Inne całkowite dochody:</b>   |  |  |  |
| <b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b> |  |  |  |
| Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży   |  |  |  |
| Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów                                   |  |  |  |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>   | <b>( 23 895)</b>                           | <b>( 8 581)</b>                            | <b>( 5 711)</b>                            |

### 3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

| Wyszczególnienie w tys. zł  | Stan na 31.03.2014        | Stan na 31.12.2013        |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>AKTYWA</b>   |                           |                           |
| <b>Aktywa trwałe</b>  | <b>1 588 357</b>          | <b>1 640 201</b>          |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 12 112                    | 12 313                    |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 732 789                   | 785 785                   |
| Wartości niematerialne  | 582                       | 581                       |
| Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone                  | 643 998                   | 643 998                   |
| Aktywa finansowe  | 12 055                    | 12 920                    |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego   | 29 876                    | 27 864                    |
| Należności długoterminowe   | 156 945                   | 156 740                   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  | <b>226 668</b>            | <b>213 267</b>            |
| Zapasy  | 77 839                    | 80 056                    |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                  | 128 763                   | 92 167                    |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe   | 12 413                    | 12 529                    |
| Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych     | 764                       | 512                       |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 6 324                     | 5 474                     |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 565                       | 22 529                    |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>   | <b>1 815 025</b>          | <b>1 853 468</b>          |
| <b>Wyszczególnienie w tys. zł</b>   | <b>Stan na 31.03.2014</b> | <b>Stan na 31.12.2013</b> |
| <b>PASYWA</b>   |                           |                           |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>1 337 525</b>          | <b>1 361 420</b>          |
| Kapitał podstawowy  | 65 266                    | 65 266                    |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej                   | 1 059 721                 | 1 059 721                 |
| Pozostałe kapitały rezerwowe  | 245 294                   | 245 294                   |
| Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty   | ( 32 756)                 | ( 8 861)                  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>361 022</b>            | <b>324 541</b>            |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki                                      | 333 500                   | 293 500                   |
| Rezerwy   | 153                       | 153                       |
| Pozostałe zobowiązania  |                           | 13                        |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                              | 27 369                    | 30 875                    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>116 478</b>            | <b>167 507</b>            |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania              | 18 897                    | 33 367                    |
| Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek                    | 19 113                    | 24 062                    |
| Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki                                       | 11 089                    | 47 575                    |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych | 9 482                     | 2 058                     |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 46                        | 147                       |
| Otrzymane zaliczki  | 1 628                     | 2 676                     |
| Rezerwy   | 56 223                    | 57 622                    |
| <b>Zobowiązania razem</b>   | <b>477 500</b>            | <b>492 048</b>            |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>   | <b>1 815 025</b>          | <b>1 853 468</b>          |

#### 4. POZYCJE POZABILANSOWE

| Wyszczególnienie w tys. zł                          | Stan na 31.03.2014 | Stan na 31.12.2013 |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Zobowiązania warunkowe</b>                       |                    |                    |
| Poręczenie spłaty kredytu                           | 220 875            | 265 675            |
| Zobowiązania dotyczące odszkodowań                  | 16 250             | 16 250             |
| Inne zobowiązania warunkowe                         | 2 523              | 2 523              |
| <b>Razem zobowiązania warunkowe</b>                 | <b>239 648</b>     | <b>284 448</b>     |
| <b>Aktywa warunkowe</b>                             |                    |                    |
| Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa | 123 036            | 123 036            |
| <b>Razem aktywa warunkowe</b>                       | <b>123 036</b>     | <b>123 036</b>     |

## 5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

| Wyszczególnienie w tys. zł   | Za okres<br>od 01.01.2014<br>do 31.03.2014 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013 | Za okres<br>od 01.01.2013<br>do 31.03.2013 |
|--|--|--|--|
|  |  | <i>dane<br/>połączone</i>                  | <i>dane<br/>opublikowane</i>               |
| <b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                      |  |  |  |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>  | <b>( 29 413)</b>                           | <b>( 9 731)</b>                            | <b>( 6 610)</b>                            |
| <b>Korekty o pozycje:</b>  | <b>15 744</b>                              | <b>11 049</b>                              | <b>8 093</b>                               |
| Amortyzacja  | 194  | 233  | 233  |
| Odsetki i dywidendy, netto   | 6 798                                      | 1 329                                      | ( 482)                                     |
| (Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej  | 21 119                                     | 1 629                                      | 578  |
| (Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności   | ( 5 128)                                   | ( 5 487)                                   | 5 953                                      |
| (Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów  | 2 217                                      | ( 834)                                     | ( 10 328)                                  |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek         | ( 8 108)                                   | 17 333                                     | 14 948                                     |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | 51   | ( 3 204)                                   | ( 2 846)                                   |
| Zmiana stanu rezerw  | ( 1 399)                                   | 50   | 37   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                             | <b>( 13 669)</b>                           | <b>1 318</b>                               | <b>1 483</b>                               |
| <b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                    |  |  |  |
| <b>Wpływy</b>  | <b>98</b>                                  | <b>26 711</b>                              | <b>26 011</b>                              |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych                      | 48   | 13   | 13   |
| Sprzedaż aktywów finansowych   |  | 700  |  |
| Odsetki otrzymane  | 50   | 798  | 798  |
| Spłata udzielonych pożyczek  |  | 5 800                                      | 5 800                                      |
| Wykup obligacji obcych   |  | 19 400                                     | 19 400                                     |
| <b>Wydatki</b>   | <b>( 116)</b>                              | <b>( 8 496)</b>                            | <b>( 8 647)</b>                            |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych                       | ( 28)                                      |  |  |
| Nabycie aktywów finansowych  | ( 25)                                      |  |  |
| Udzielenie pożyczek  | ( 63)                                      | ( 8 496)                                   | ( 8 647)                                   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                           | <b>( 18)</b>                               | <b>18 215</b>                              | <b>17 364</b>                              |
| <b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                       |  |  |  |
| <b>Wpływy</b>  | <b>53 820</b>                              | <b>70 615</b>                              | <b>70 615</b>                              |
| Wpływy z tytułu emisji akcji   |  |  |  |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów                                       | 3 820                                      | 5 115                                      | 5 115                                      |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji   | 50 000                                     | 65 500                                     | 65 500                                     |
| <b>Wydatki</b>   | <b>( 62 097)</b>                           | <b>( 75 874)</b>                           | <b>( 75 173)</b>                           |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                                      | ( 15)                                      | ( 38)                                      | ( 37)                                      |
| Spłata pożyczek/kredytów   | ( 28 860)                                  |  |  |
| Odsetki zapłacone  | ( 6 706)                                   | ( 9 636)                                   | ( 9 636)                                   |
| Wykup obligacji  | ( 26 516)                                  | ( 65 500)                                  | ( 65 500)                                  |
| Pozostałe  |  | ( 700)                                     |  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                              | <b>( 8 277)</b>                            | <b>( 5 259)</b>                            | <b>( 4 558)</b>                            |
| <b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b> | <b>( 21 964)</b>                           | <b>14 274</b>                              | <b>14 289</b>                              |
| Różnice kursowe netto  |  |  |  |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>   | <b>22 529</b>                              | <b>17 842</b>                              | <b>17 651</b>                              |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>                                      | <b>565</b>                                 | <b>32 116</b>                              | <b>31 940</b>                              |
| O ograniczonej możliwości dysponowania   | 29   | 114  | 28   |

## 6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| <b>Wyszczególnienie w tys. zł</b>            | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zyski zatrzymane/niepokryte (straty) | Razem            |
|--|--------------------|---|------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Na dzień 01.01.2013 przed połączeniem</b> | <b>51 266</b>      | <b>1 026 169</b>  | <b>224 131</b>               | <b>50 581</b>                        | <b>1 352 147</b> |
| Połączenie przez przejęcie                   | 228 452            |   | 15 877                       | ( 23 402)                            | 220 927          |
| Korekty kapitałów w związku z połączeniem    | ( 228 452)         |   | ( 36 902)                    | 736                                  | ( 264 618)       |
| <b>Na dzień 01.01.2013 po połączeniu</b>     | <b>51 266</b>      | <b>1 026 169</b>  | <b>203 106</b>               | <b>27 915</b>                        | <b>1 308 456</b> |
| Całkowite dochody ogółem                     |                    |   |                              | ( 8 581)                             | ( 8 581)         |
| <b>Na dzień 31.03.2013 po połączeniu</b>     | <b>51 266</b>      | <b>1 026 169</b>  | <b>203 106</b>               | <b>19 334</b>                        | <b>1 299 875</b> |
| Emisja akcji                                 | 14 000             | 36 050  |                              |                                      | 50 050           |
| Koszty emisji akcji                          |                    | ( 2 498)  |                              |                                      | ( 2 498)         |
| Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego   |                    |   | 50 581                       | ( 50 581)                            |                  |
| Opcje menedżerskie                           |                    |   | 234                          |                                      | 234              |
| Całkowite dochody ogółem                     |                    |   | ( 8 627)                     | 22 386                               | 13 759           |
| <b>Na dzień 31.12.2013</b>                   | <b>65 266</b>      | <b>1 059 721</b>  | <b>245 294</b>               | <b>( 8 861)</b>                      | <b>1 361 420</b> |
| <b>Na dzień 01.01.2014</b>                   | <b>65 266</b>      | <b>1 059 721</b>  | <b>245 294</b>               | <b>( 8 861)</b>                      | <b>1 361 420</b> |
| Całkowite dochody ogółem                     |                    |   |                              | ( 23 895)                            | ( 23 895)        |
| <b>Na dzień 31.03.2014</b>                   | <b>65 266</b>      | <b>1 059 721</b>  | <b>245 294</b>               | <b>( 32 756)</b>                     | <b>1 337 525</b> |

Gdynia, 15.05.2014 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Katarzyna Brzózka

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy