



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD SA**

SKONSOLIDOWANY RAPORT

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WARSZAWA, 14.11.2017 R.

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU ZAWIERA:

A.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU.....	3
B.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD.....	31

**A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA  
1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU**

## SPIS TREŚCI

<b>I INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>5</b>
1 WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	5
2 OTOCZENIE RYNKOWE	6
3 STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	7
4 POLITYKA DYWIDENDY	7
5 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	8
6 WŁADZE SPÓŁKI	10
7 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	13
<b>II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>14</b>
1 PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	14
2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	14
3 PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	18
<b>III INFORMACJE FINANSOWE</b>	<b>20</b>
1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	20
2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	21
3 KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	22
4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	23
5 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	23
6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	23
<b>IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>24</b>
1 INNE ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE TRZECH KWARTAŁÓW 2017R.	24
2 TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	25
3 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	27
4 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	27
5 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	28
6 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	29
7 OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	29
8 INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	29
9 INFORMACJE O ODDZIAŁACH	29
10 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	29
11 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	30
12 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	30
13 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	30
14 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	30

## 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 półrocznego za okres od dnia 01.01.2017r. do dnia 30.09.2017r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA sporządzone na dzień 30.09.2017 r. i obejmujące okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

### 1 Wprowadzenie - 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. Aktualnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG 80 oraz WIG-Nieruchomości.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia.

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

Grupa Polnord posiada jeden z większych, wśród polskich deweloperów, banków ziemi, w skład którego wchodzi atrakcyjne nieruchomości zlokalizowane w największych polskich aglomeracjach (m.in. Warszawa, Trójmiasto, Łódź i Szczecin).

Na koniec trzeciego kwartału 2017 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 20 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli 4, w ramach których zostanie wybudowanych 2117 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 114.000 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 1 231 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 1 034 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2017r. do 30 września 2017 r. wyniosła 557 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W 2017 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży łącznie 13 inwestycji. Projekty planowane do uruchomienia w 2017 roku stworzą potencjał do rozszerzenia oferty łącznie o 1714 lokale o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 90.400 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

## 2 Otoczenie rynkowe

Rozpędzony rynek mieszkaniowy w największych polskich aglomeracjach nie zwalnia. Sprzedaż w trzecim kwartale 2017 roku utrzymała się na tym samym poziomie, co kwartał wcześniej, zaś nowa podaż prawie jej dorównała. Dobrą koniunkturę wspierają pozytywne zjawiska w gospodarce: stabilny wzrost gospodarczy, rekordowo niskie bezrobocie, rosnące płace, a także stosunkowo niski deficyt finansów publicznych.

Kluczowe znaczenie mają niskie stopy procentowe, które w połączeniu ze zgromadzonymi oszczędnościami przez Polaków, silnie wspierają popyt na mieszkania kupowane pod kątem inwestycyjnym. W sześciu aglomeracjach o największej skali rynku (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku sprzedanych zostało 53,9 tysięcy mieszkań (wzrost o prawie 38% 1-3Q 17/1-3Q 16), zaś do sprzedaży wprowadzono w tym samym czasie blisko 51 tysięcy lokali.

Czynnikami stymulującymi popyt na rynku nieruchomości były m. in.:

- (i) niskie stopy procentowe (kredytów hipotecznych i lokat terminowych),
- (ii) stabilne ceny lokali,
- (iii) oferta dostosowana do potrzeb nabywców,
- (iv) rachunki powiernicze, zapewniające poczucie bezpieczeństwa nabywcom,
- (v) inwestowanie w mieszkania na wynajem.

Bardzo dobre wyniki sprzedażowe osiągnięte przez deweloperów w III kwartale br. uzasadniają prognozę rekordowej liczby transakcji w całym 2017r. Podaż w perspektywie całego roku najprawdopodobniej będzie niższa od sprzedaży, ale nie na tyle, aby oferta znacząco zmalała.

W IV kwartale spodziewany jest pozytywny wpływ programu MdM. Z pewnością nie dla wszystkich zainteresowanych wystarczy pieniędzy. Wśród osób, która nie otrzymają wsparcia z programu MdM, znajdują się osoby, które zdecydują się na zakup nawet bez dopłaty, zwłaszcza jeśli deweloperzy przygotowują dla nich atrakcyjną ofertę. Niezależnie od działań jakie podejmą deweloperzy, aby utrzymać zainteresowanie swoją ofertą, od lutego 2018 roku program Mieszkanie dla Młodych przestanie wspierać popyt. Najbardziej odczuwalny będzie to w segmencie najtańszych mieszkań, szczególnie, że na decyzje tej grupy wpływać będzie pojawienie się tanich lokali w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus.

Źródło: „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – III kwartał”, REAS 2017.

### 3 Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019 ("Strategia"). Zgodnie z przyjętym dokumentem, strategicznym celem jest wzrost wartości Grupy Kapitałowej Polnord.

Cel ten będzie realizowany przede wszystkim poprzez:

- 1) wzrost rentowności prowadzonej działalności uzyskany w oparciu o wprowadzane do sprzedaży nowe inwestycje deweloperskie, na poziomie rentowności nie niższej niż 18% netto,
- 2) koncentrację działalności na terenie dużych aglomeracji (Warszawa i Trójmiasto),
- 3) racjonalne obniżanie zadłużenia i w efekcie zmniejszanie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Celem Strategii jest osiągnięcie w 2019 r. przychodów na poziomie przekraczającym ponad 500 mln zł oraz rocznej sprzedaży lokali, ważonej udziałami Polnord, w ilości nie niższej niż 1.500 szt. rocznie (1.024 szt. w 2016 r.).

Zamiarem Spółki jest również powrót do wypłacania dywidendy począwszy od 2018 r.

Strategia wskazuje cel, który będzie determinował czynności podejmowane przez Zarząd w kolejnych 3 latach oraz przedstawia instrumenty służące do jego realizacji.

Zarząd Polnord na bieżąco będzie prowadził analizę otoczenia rynkowego i w przypadku istotnej zmiany warunków makroekonomicznych dopuszcza zaktualizowanie Strategii.

### 4 Polityka dywidendy

W zakresie polityki dywidendy Zarząd Spółki kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy począwszy od 2018 r. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnić będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

Za lata obrotowe 2011-2016 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej, a także pokryciem strat z lat ubiegłych.



## 5 Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

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

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2017 r. jest nieoznaczony.

---

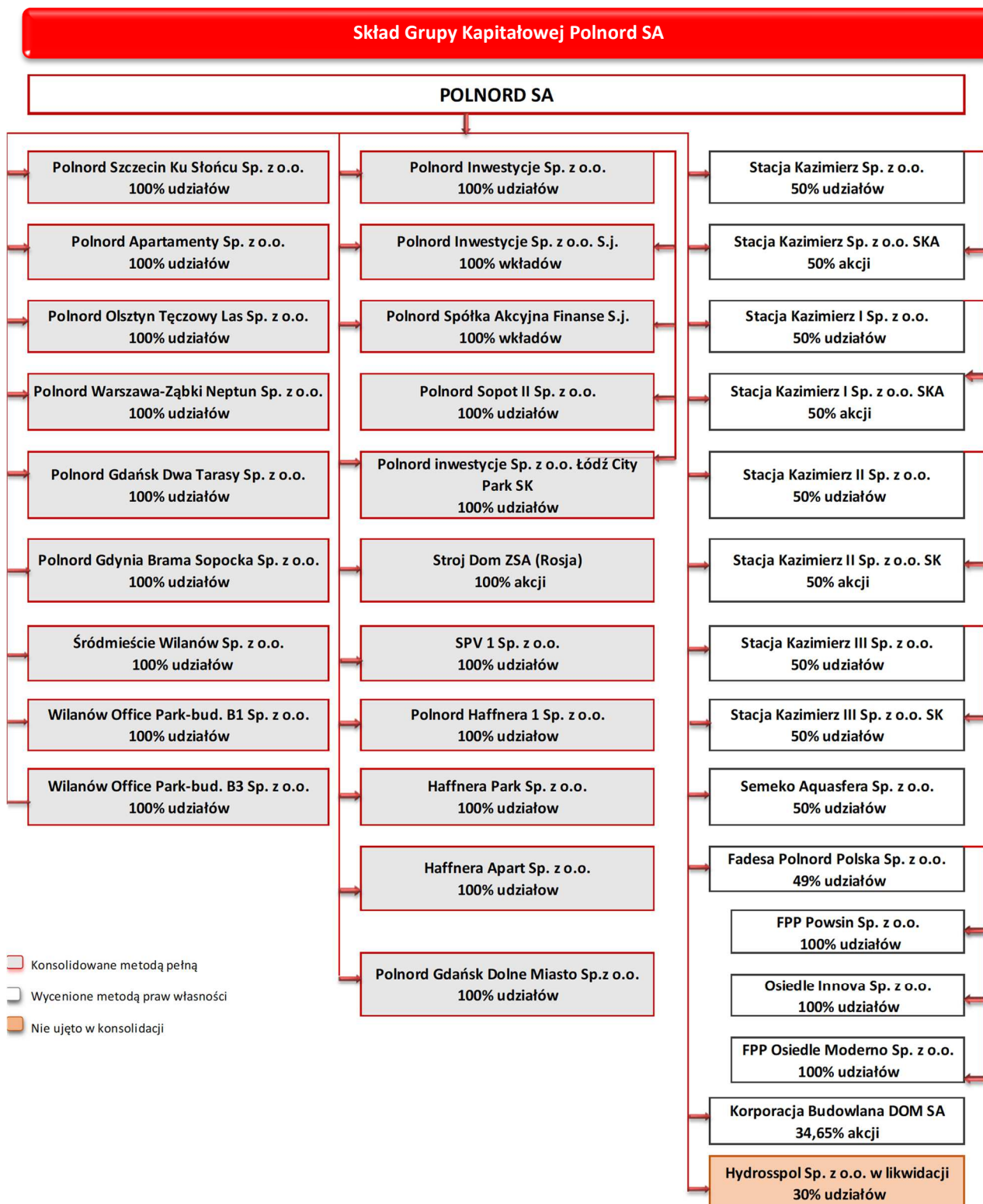
Pełna nazwa (firma)	<b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>
Siedziba	<b>02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15</b>
KRS	<b>0000041271</b>
Numer identyfikacji podatkowej NIP	<b>583-000-67-67</b>
Numer Identyfikacji REGON	<b>000742457</b>
Zarejestrowany kapitał zakładowy	<b>65.386.254 zł (w pełni opłacony)</b>
PKD	<b>6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek</b>
Strona www	<b><a href="http://www.polnord.pl">www.polnord.pl</a></b>

---

5.1. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA



PONIŻEJ ZAPREZENTOWANY ZOSTAŁ SCHEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNO-KAPITAŁOWYCH POLNORD SA NA DZIEŃ 30.09.2017 R.



Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w części B w rozdziale VI pkt. 4 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 5.2 WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK	W dniu 10.01.2017r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o przekształceniu spółki w sp. komandytową. Polnord SA jest komandytariuszem.
Haffnera Apart Sp. z o.o.	W dniu 08.02.2017r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
Haffnera Park Sp. z o.o.	W dniu 09.02.2017r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
<i>Zwiększenie stanu posiadanych akcji</i>	
Korporacja Budowlana DOM SA	Zwiększenie stanu posiadania jest wynikiem przejęcia na własność przedmiotu zabezpieczenia w postaci 290 000 akcji spółki KB Dom w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Transakcja odbyła się poza rynkiem regulowanym GPW w drodze czynności prawnej za pośrednictwem domów maklerskich.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 03.04.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 12.604.863,10 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	W dniu 27.07.2017r. Spółka Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 04.07.2017r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2016, dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 13.600.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 26.09.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 18.744.887,52 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.

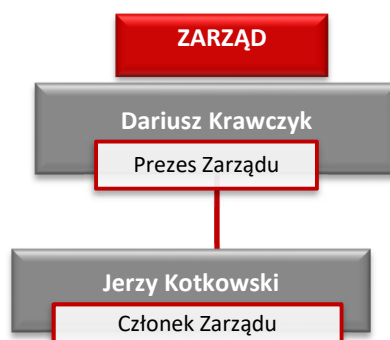
Po dniu bilansowym nie miały miejsce istotne zmiany.

Na dzień 30.09.2017 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

## 6 Władze Spółki

### Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki na dzień 30.09.2017 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Obecnie Zarząd pełni obowiązki w ramach kadencji, która rozpoczęła się w dniu 29.06.2017 r.

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Polnord S.A.:

Data zdarzenia	Opis zdarzenia
27.04.2017r.	W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę, na mocy której ustaliła, że w skład Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020 wchodzić będzie dwóch członków, z których jeden pełnił będzie funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza powołała Pana Dariusza Krawczyka na Prezesa Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020. Ponadto Rada Nadzorcza, zgodnie z §10 ust 2 Statutu Spółki powołała Pana Jerzego Kotkowskiego na Członka Zarządu na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020. Powyższe uchwały Rady Nadzorczej weszły w życie z chwilą zakończenia XXVI Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki

Życiorysy Członków Zarządu Spółki znajdują się na stronie internetowej Spółki oraz w opublikowanym 21.03.2017r. Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2016r. w pkt. 7 na stronie 16-18.

#### **Rada Nadzorcza**

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję. Na dzień 30.09.2017 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

<b>Czibor Dawid</b> Przewodniczący Rady Nadzorczej		
<b>Jerzy Bartosiewicz</b> Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	<b>Łukasz Adamczyk</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Michał Rokosz</b> Członek Rady Nadzorczej
<b>Agata Gola</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Eryk Karski</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Maciej Stradomski</b> Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki:

Data zdarzenia	Opis zdarzenia
09.05.2017r.	Rezygnacja z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z przyczyn osobistych złożyła Pani Julia Walicka – Ostachowska. Rezygnacja Pani Julii Walickiej - Ostachowskiej została złożona ze skutkiem na dzień odbycia XXVI Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.
28.06.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Marek Dietl.
29.06.2017r.	XXVI Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Michała Rokosza oraz Pana Eryka Karskiego do Rady Nadzorczej Spółki na obecną wspólną trzyletnią kadencję.

Po dniu bilansowym nie miały miejsce istotne zmiany.

Panowie Łukasz Adamczyk, Jerzy Bartosiewicz, Maciej Stradomski, Michał Rokosz oraz Eryk Karski złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków. Bieżąca trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 28.06.2016 r.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki oraz w opublikowanym 21.03.2017r. Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2016r. w pkt 7 na stronie 18-20. Poniżej życiorysy nowych Członków Rady Nadzorczej:

#### **Michał Rokosz – Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Wydziału Ekonomii Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz studiów podyplomowych w zakresie finansów w Wyższej Szkole Finansów i Zarządzania w Warszawie, kierunek Dyrektor Finansowy. Członek Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Ekonomista z blisko 20 letnim doświadczeniem w sektorze finansów i doradztwa gospodarczego. Doświadczenie zdobył pracując w ECORYS w Wielkiej Brytanii i w Polsce, w Millenium Leasing, w Banku Współpracy Europejskiej oraz ING Lease (Polska). Z rynkiem nieruchomości związany od 2004 roku – pracował kolejno w Banku Zachodnim WBK S.A. jako Kierownik Zespołu Project and Property Finance; następnie w CB Richard Ellis – jako Wicedyrektor w zespole doradztwa inwestycyjnego, a w latach 2010-2011 pełnił funkcję Członka Zarządu ING Bank Hipoteczny. Do 2014 pracował w Deloitte jako Wicedyrektor - Doradztwo Nieruchomościowe, obecnie pracuje w HSBC Bank Polska jako Dyrektor ds. Finansowania Nieruchomości. W latach 2005 – 2007 był członkiem Komitetu Doradczego Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości FIZ.

#### **Eryk Karski – Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Wydziału Finansów i Bankowości w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Związany z branżą finansową, kolejno: w latach 1999-2003 w BRE Bank jako analityk inwestycyjny, 2003- 2006 dyrektor ekonomiczny Mennicy Państwowej SA, dyrektor d/s ekonomicznych Boryszew SA, oddział Elana w Toruniu. Zarządzał również spółkami parterowymi funduszu Supernova Capital SA. W latach 2009 - 2011 pełnił funkcję Prezesa Zarządu Zakłady Lentex SA, a od 2006 do obecnie jest zarządzającym Value Fund Poland Activist FIZ. Ponadto Członek Rad Nadzorczych spółek publicznych i niepublicznych: Mercor SA, Elektrobudowa SA, Projprzem SA, LW Bogdanka SA, Aparator SA, Bomi SA, Sfinks SA, Hygienika SA, Wrocławski Dom Maklerski SA, Call Center Poland SA, Internet Group SA, Stolarka SA, Plast-Box SA, Termisil Huta Szkła Wołomin SA, J&M Enterprise sp. z o.o., Polskie Zakłady Optyczne SA, WPBP nr 1 Grupa Jedynka Wrocławska SA, Elana Pet sp. z o.o. (GK Boryszew SA), Elana Energetyka sp. z o.o. (GK Boryszew SA), Optimus SA, Mennica Metale Szlachetne SA (GK Mennicy Państwowej SA), Mennica Ochrona SA (GK Mennicy Państwowej SA), Mennica Technologie SA (GK Mennicy Państwowej SA), Mennica Invest SA (GK Mennicy Państwowej SA), Mennica Państwowa SA, BiznesNet.pl SA, Polskie Sieci Teleinformatyczne SA, Wonlok SA, Billbird SA. Członek Polskiego Instytutu Dyrektorów od lutego 2008. Profesjonalny członek rad nadzorczych wpisany na listę Polskiego Instytutu Dyrektorów.

#### **6.1 ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA**

**Według informacji posiadanych przez Spółkę, niżej wskazane osoby zarządzające Polnord posiadały akcje Spółki:**

Tabela 1. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.09.2017r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Dariusz Krawczyk	Prezes Zarządu	150.000
Jerzy Kotkowski	Członek Zarządu	826

**Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby nadzorujące Polnord nie posiadały akcji Spółki.**

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w ilości posiadanych akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

## 7 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.09.2017 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 2. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.09.2017 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11.28%
Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA	2.499.850	4.999.700	7.65%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.428.258	4.856.516	7.43%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7.18%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6.38%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5.00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	18.009.787	36.019.574	55.08%
<b>Ogółem</b>	<b>32.693.127</b>	<b>65.386.254</b>	<b>100.00%</b>

\*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

W okresie od dnia 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
03.03.2017 r.	Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał 1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65% kapitału zakładowego Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>
13.03.2017 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p><i>Przekroczenie progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 07.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie akcjonariatu Spółki.

## II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1 Podstawowe produkty, towary, usługi oraz rynki zbytu

W pierwszych trzech kwartałach 2017 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 147 913 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 92,96%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł został zaprezentowany poniżej:

Tabela 3. Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	I-III Q 2017 r.		I-III Q 2016 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	137 481	92,96	146 384	93,5
Wynajem	5 603	3,78	7 095	4,5
Sprzedaż działek – grunty			410	0,3
Inne	4 829	3,26	2 723	1,7
<b>Razem</b>	<b>147 913</b>	<b>100,0</b>	<b>156 612</b>	<b>100,0</b>

\* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

### 2 Działalność Operacyjna Grupy Kapitałowej

#### 2.1 INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

##### Mieszkania sprzedane\*:

I – III Q 2017r.

**1 034**

III Q 2017r.

**383**

I – III Q 2016r.

**782**

I – III Q 2017/ I – III Q 2017

**+ 32,23%**

##### Mieszkania wprowadzone do sprzedaży\*:

I – III Q 2017r.

**1 288**

III Q 2017r.

**391**

I – III Q 2016r.

**768**

I – III Q 2017/ I – III Q 2017

**+ 67,70%**

##### Wielkość oferty na koniec okresu:

I – III Q 2017r.

**1 395**

III Q 2017r.

**1 395**

I – III Q 2016r.

**1 145**

I – III Q 2017/ I – III Q 2017

**+ 21,83%**

\*dane ważone udziałem Polnord

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 30.09.2017r.

**Tabela 4. Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2017 r.**

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.10.2017
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2016	w I-III kwartale 2017	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Neptun I (etap I)	6 211	109	IIQ 2015	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	108	1	-
Neptun I (etap II)	5 639	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	104	-1	2
Neptun II (etap Ia)	7 501	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	62	75	13
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	151	-1	1
Brzozowy Zakątek (bud. A1)	7 768	128	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	117	11	-
Smart Aparthotel I	3 883	179	IIQ 2017	Polnord Sopot II	110	27	42
<b>Projekty w realizacji</b>							
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 520	129	IVQ 2017*	Śródmieście Wilanów	76	49	4
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	IQ 2018*	Śródmieście Wilanów	28	59	12
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 592	107	IIIQ 2018*	Śródmieście Wilanów	2	45	60
Neptun II (etap Ib)	3 447	65	IQ 2018*	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	10	50	5
Neptun II (etap II)	11 078	209	IQ 2019*	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	-	13	196
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	238	1	3
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	160	2	-
2 Potoki III	7 239	156	2012-2013	Polnord Apartamenty	147	9	-
2 Potoki IV	4 504	96	IVQ 2016	Polnord Apartamenty	91	5	-
Brama Sopocka I	3 549	54	IIIQ 2015	Polnord Gdynia Brama Sopocka	41	13	-
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	6	7	29
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	IIIQ 2017	Polnord Apartamenty	27	117	8
<b>Projekty w realizacji</b>							
Chabrowe Wzgórze II	6 117	139	IQ 2018*	Polnord Apartamenty	-	31	108
Fotoplastykon I	7 833	157	IIIQ 2018*	Polnord Apartamenty	-	79	78
Fotoplastykon II	7 743	161	IVQ 2019*	Polnord Apartamenty	-	-	161
Studio Morena	19 965	382	IVQ 2019*	Polnord Apartamenty	-	80	302
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	90	1	-
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IVQ 2013	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	101	2	-
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 971	149	IIIQ 2015	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	148	1	-
<b>Projekty w realizacji</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	19	77
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	34	30	23
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	220	1	1
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	160	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	159	1	-
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	180	IIQ 2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	123	36	21
<b>Projekty w realizacji</b>							
Ku Słońcu III (bud. 4)	7 341	154	IQ 2018*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	24	54	76

ŁÓDŹ							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85		2
City Park IV (bud. A5)	3 868	94	IVQ 2015	Polnord Łódź City Park	93		1
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IIQ 2017	Polnord Łódź City Park	61	23	31
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>149 711</b>	<b>2 927</b>			<b>2 442</b>	<b>331</b>	<b>154</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>94 580</b>	<b>1 785</b>			<b>174</b>	<b>509</b>	<b>1 102</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2017 r.</i>	<i>58 774</i>	<i>1 144</i>			-	222	922
<b>łącznie Część I</b>	<b>244 290</b>	<b>4 712</b>			<b>2 616</b>	<b>840</b>	<b>1 256</b>
<b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>							
WARSZAWA							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	383		1
Ostoja Wilanów VIa (B4)	4 543	67	IVQ 2015	Fadesa Polnord	67		0
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IVQ 2016	Fadesa Polnord	50	11	-
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ 2017	Fadesa Polnord	15	6	2
Stacja Kazimierz I	4 706	92	IQ 2016	Stacja Kazimierz	91	1	1
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ 2017	Stacja Kazimierz II	55	2	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
Stacja Kazimierz III	5 275	88	IVQ 2018*	Stacja Kazimierz III	9	48	31
Stacja Kazimierz IV	2 241	40	III Q 2018*	Stacja Kazimierz IV	-	23	18
TRÓJMIASTO							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	104	2	1
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IIIQ 2017	Semeko Aquasfera	29	11	4
<b>Projekty w realizacji</b>							
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	42	IVQ 2017*	Semeko Aquasfera	13	21	8
WROCŁAW							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Apartamenty Innova	4 543	103	IVQ 2016	Osiedle Innova	102	1	0
<b>Projekty w realizacji</b>							
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ 2017*	Osiedle Innova	21	21	17
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ 2018*	Osiedle Innova	-	29	34
Apartamenty Innova D	2 417	41	IVQ 2018*	Osiedle Innova	-	19	23
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>60 656</b>	<b>939</b>			<b>895</b>	<b>34</b>	<b>9</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>20 077</b>	<b>332</b>			<b>43</b>	<b>160</b>	<b>130</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2017 r.</i>	<i>8 396</i>	<i>144</i>			-	70	74
<b>łącznie Część II</b>	<b>80 733</b>	<b>1 271</b>			<b>938</b>	<b>194</b>	<b>139</b>
<b>Podsumowanie Części I i Części II</b>							
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>210 367</b>	<b>3 866</b>			<b>3 337</b>	<b>365</b>	<b>163</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>114 656</b>	<b>2 117</b>			<b>217</b>	<b>669</b>	<b>1 232</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2017 r.</i>	<i>67 171</i>	<i>1 288</i>			-	292	996
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>325 023</b>	<b>5 983</b>			<b>3 554</b>	<b>1 034</b>	<b>1 395</b>

\*planowany termin oddania do użytkowania



## 2.2 PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

W pierwszych trzech kwartałach 2017r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 1288 lokali w ramach 9 projektów (dane ważone udziałem Polnord S.A.) w Trójmieście, Warszawie i Wrocławiu o łącznej powierzchni ponad 66.500 m<sup>2</sup>. W 2017 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży łącznie 13 inwestycji. Projekty planowane do uruchomienia w 2017 roku stworzą potencjał do rozszerzenia oferty łącznie o 1714 lokale o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 90.400 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

### Fotoplastykon etap I

- Lokalizacja: Gdańsk
- 7.833 m<sup>2</sup> PUM
- 157 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 1Q2017

### Fotoplastykon etap II -III

- Lokalizacja: Gdańsk
- 7.743 m<sup>2</sup> PUM/ 3.325 m<sup>2</sup> PUM
- 161 lokali / 56 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2017/4Q2017

### Chabrowe Wzgórze etap II

- Lokalizacja: Gdańsk
- 6.116 m<sup>2</sup> PUM
- 139 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

### Studio Morena

- Lokalizacja: Gdańsk
- 19.340 m<sup>2</sup> PUM
- 382 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2-3Q2017

### Neptun II (etap II)

- Lokalizacja: Ząbki k. Warszawy
- 11.078 m<sup>2</sup> PUM
- 209 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

### Tęczowy Las II (bud. 7)

- Lokalizacja: Olsztyn
- 6.039 m<sup>2</sup> PUM
- 96 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

### Tęczowy Las III (bud. 9-12)

- Lokalizacja: Olsztyn
- 7.158 m<sup>2</sup> PUM
- 119 lokali
- Planowane rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2017

### Senatorska

- Lokalizacja: Łódź
- 10.764 m<sup>2</sup> PUM
- 203 lokale
- Planowane rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2017

### Apartamenty Innova (Budynek C)

- Lokalizacja: Wrocław
- 3.738 m<sup>2</sup> PUM
- 63 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

### Stacja Kazimierz Etap IV Budynek 3

- Lokalizacja: Warszawa
- 2.241 m<sup>2</sup> PUM
- 40 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

### Stacja Kazimierz Etap V

- Lokalizacja: Warszawa
- 2.985m<sup>2</sup> PUM
- 48 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2017

### Apartamenty Innova (Budynek D)

- Lokalizacja: Wrocław
- 2.417 m<sup>2</sup> PUM
- 41 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

— Inwestycje uruchomione samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

..... Inwestycje uruchomione przez spółki współkontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA.

### 3 Projekty deweloperskie uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat

W tabeli 5 przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. wyniosła 557 sztuk. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach).

Tabela 5. Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017				
Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Śródmieście Wilanów (bud. D)	1	55	348	0.25%
Śródmieście Wilanów (bud. E)	142	8 018	59 025	43.05%
Brzozowy Zakątek A1	103	6 040	40 967	29.88%
Neptun I etap I	1	65	313	0.23%
Neptun I etap II	1	66	340	0.26%
<b>Trójmiasto</b>				
Ostoja Myśliwska I-II	1	89	361	0.26%
2 Potoki I	2	127	508	0.37%
2 Potoki II	1	43	248	0.18%
2 Potoki III	15	706	2 702	1.97%
2 Potoki IV	50	2 442	9 521	6.95%
Brama Sopocka I	10	747	4 216	3.08%
<b>Olsztyn</b>				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	47	180	0.13%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	2	142	700	0.51%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	2	82	426	0.31%
<b>Szczecin</b>				
Ku Słońcu II (bud. 1)	1	71	321	0.23%
Ku Słońcu II (bud. 2)	1	45	252	0.18%
Ku Słońcu III (bud. 3)	17	896	4 540	3.31%
<b>Łódź</b>				
City Park IV (bud. A3)	43	2 532	11 925	8.70%
<b>łącznie Część I</b>	<b>394</b>	<b>22 213**</b>	<b>137 094*</b>	<b>100**%</b>
*Suma przychodów zawiera również przychody z projektów, na których nie było w sprzedaży lokali				
** Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych				
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Stacja Kazimierz I	2	129	1 060	1.73%
Stacja Kazimierz II	56	3 192	24 555	40.10%
Ostoja Wilanów VI-VII	19	1 501	13 791	22.52%

<b>Wrocław</b>				
Apartamenty Innova	50	2 461	14 071	22.98%
<b>Trójmiasto</b>				
Aquasfera	37	1 757	7 759	12.67%
<b>łącznie Część II</b>	<b>163</b>	<b>9 040</b>	<b>61 235</b>	<b>100%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>				
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>557</b>	<b>31 253</b>	<b>198 329</b>	<b>100%</b>

### III INFORMACJE FINANSOWE

#### 1 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Tabela 6. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>147 913</b>	<b>156 612</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	137 481	146 795
od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	4 829	2 722
od jednostek powiązanych	3 819	1 853
Przychody z wynajmu	5 603	7 095
od jednostek powiązanych	82	54
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(115 627)</b>	<b>( 110 620)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>32 286</b>	<b>45 992</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	( 8 624)
Koszty sprzedaży	(6 494)	( 4 659)
Koszty ogólnego zarządu	(17 261)	( 16 016)
Pozostałe przychody operacyjne	1 238	3 359
Pozostałe koszty operacyjne	(5 547)	( 15 344)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>4 222</b>	<b>4 708</b>
Przychody finansowe	12 796	4 046
Koszty finansowe	(14 933)	( 11 742)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	(741)	8 765
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>1 343</b>	<b>5 777</b>
Podatek dochodowy	(3 136)	( 175)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(1 793)</b>	<b>5 602</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>(1 793)</b>	<b>5 602</b>

## 2 Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej (Bilans)

Tabela 7. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>732 053</b>	<b>703 019</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9 453	8 130
Nieruchomości inwestycyjne	455 994	450 522
Aktywa niematerialne	192	211
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	119 654	100 528
Wartość firmy	16	16
Należności długoterminowe	97 136	98 080
Pozostałe aktywa finansowe	4 537	88
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	45 071	45 444
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>849 916</b>	<b>807 984</b>
Zapasy	649 348	606 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 765	22 812
Pożyczki udzielone	17 536	22 889
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	10 114	6 203
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 535	4 181
Rozliczenia międzyokresowe	3 887	2 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123 731	143 520
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	6 992
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>849 916</b>	<b>814 975</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 581 969</b>	<b>1 517 994</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>704 062</b>	<b>705 577</b>
Kapitał podstawowy	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	974 670	974 670
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(8 857)	(9 121)
Pozostałe kapitały rezerwowe	211 337	202 136
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(538 474)	(527 494)
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>704 062</b>	<b>705 577</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>296 697</b>	<b>348 416</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	292 038	346 528
Rezerwy	496	496
Pozostałe zobowiązania	1 947	1 389
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 216	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>581 210</b>	<b>464 001</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 357	59 321
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	132 906	12 791
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	30 001	128 160
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	8 607	5 404
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	295	184
Rozliczenia międzyokresowe	22 964	8 789
Otrzymane zaliczki	202 756	133 670
Rezerwy	121 324	115 682
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>581 210</b>	<b>464 001</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>877 908</b>	<b>812 417</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 581 969</b>	<b>1 517 994</b>

### 3 Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

W trzech kwartałach 2017 roku przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Polnord spadły o 5,6% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku i wyniosły 147.913 tys. zł. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miało przekazanie klientom 394 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. Najwięcej lokali, bo aż 142, zostało przekazanych w inwestycji Śródmieście Wilanów bud. E. W inwestycji Brzozowy Zakątek A1 zostało przekazanych 103 lokali, a w inwestycji 2 Potoki w Trójmieście było to 68 lokali.

Zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na Klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie podpisanego aktu notarialnego. W efekcie wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży lokalu może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce wydanie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu).

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że wartości tam wskazane nie obejmują wyników z działalności deweloperskiej realizowanej w spółkach współkontrolowanych przez Grupę Polnord. Efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji 'Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności', poniżej pozycji 'zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej' i zostały opisane w akapicie poniżej.

W trzech kwartałach 2017 roku spółka dokonała aktualizacji wartości produkcji w toku, dotyczącej projektów Brzozowy Zakątek A4 oraz Ku Słońcu III bud. 4, poprzez rozwiązanie odpisu na utratę wartości tych inwestycji na łączną kwotę 9.315 tys. zł wykazaną w kosztach własnych sprzedaży.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 23.755 tys. zł i były wyższe o prawie 15% w porównaniu do trzech kwartałów 2016 roku. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o prawie 8%. Wzrost kosztów sprzedaży o ponad 39% związany jest ze wzrostem sprzedaży ilości lokali.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 5.547 tys. zł. Koszty te składały się głównie z aktualizacji rezerwy na opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów do ANR (3.268 tys. zł).

Koszty finansowe wzrosły w trzech kwartałach 2017 z 11.742 tys. zł do 14.933 tys. zł w porównaniu do 11.742 tys. zł. Odsetki od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji wyniosły 9.688 tys. zł w porównaniu do 8.319 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Największy wpływ na wykazaną wartość w wysokości -741 tys. zł w pozycji „udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności”, miał KB Dom S.A. Grupa Fadesa wypracowała w tym okresie 300 tys. zł zysku. Stacja Kazimierz II miała 7.582 tys. zł zysku. Jednakże ze względu na wypłatę przez Stację Kazimierz dywidendy w wysokości 6.536 tys. zł (kwota pokazana w przychodach finansowych) łączny udział Stacji Kazimierz w omawianej pozycji wyniósł 376 tys. zł.

Prowadzone obecnie prace zmierzające do uruchomienia i wprowadzenia do sprzedaży nowych projektów mieszkaniowych oraz kontynuacja aktualnie realizowanych projektów wraz z dalszą optymalizacją kosztów działalności Grupy Polnord będą pozytywnie oddziaływać na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach.

#### **4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2017 rok nie była publikowana.

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

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. w Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia (w szczególności o charakterze nietypowym), które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

#### **6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD**

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18 (rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu). Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie podpisanego aktu notarialnego. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

## IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1 Inne istotne wydarzenia w okresie trzech kwartałów 2017r.

#### 1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Spółka nie dokonywała publicznego programu emisji obligacji.

#### 1.2 ISTOTNE UMOWY

- **Umowy na zakup nieruchomości**

- ✓ W dniu 05.07.2017 r. – zawarcie umowy przeniesienia, na mocy której Polnord SA nabył prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Gdańsku, o łącznej powierzchni 40.604 m<sup>2</sup>.

- **Umowy emisji obligacji**

- ✓ W dniu 06.02.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii NS7, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł. W dniu 27.02.2017r. dokonany został przydział 14.743 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS7 o łącznej wartości nominalnej 14.743.000,00 zł. W dniu 26.04.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 14.743 obligacji na okaziciela serii NS7 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00217.
- ✓ W dniu 03.04.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 5.257 sztuk obligacji na okaziciela serii NS8, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 5.257.000,00 zł. W dniu 24.04.2017r. dokonany został przydział 5.257 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS8 o łącznej wartości nominalnej 5.257.000,00 zł. W dniu 14.06.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 5.257 obligacji na okaziciela serii NS8 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00225.
- ✓ W dniu 18.05.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 5.201 sztuk obligacji na okaziciela serii NS9, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 5.201.000,00 zł. W dniu 22.05.2017r. dokonany został przydział 5.201 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS9 o łącznej wartości nominalnej 5.201.000,00 zł. W dniu 14.06.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 5.201 obligacji na okaziciela serii NS9 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00233.
- ✓ W dniu 20.09.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 18.000 sztuk obligacji na okaziciela serii NS10, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 18.000.000,00 zł. W dniu 29.09.2017r. dokonany został przydział 18.000 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS10 o łącznej wartości nominalnej 18.000.000,00 zł. Obecnie Spółka prowadzi działania, celem zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych KDPW.

#### 1.3 ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 29.06.2017r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2016 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2016,
- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2016 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok obrotowy 2016,
- ✓ zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z działalności za rok 2016 wraz z oceną sytuacji Spółki,
- ✓ pokrycia straty netto za rok obrotowy 2016,



- ✓ udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2016,
- ✓ zmian w Statucie Spółki (zmiana siedziby) oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 30/2017 w dniu 29.06.2017r.

## **2 Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Szczegółowy opis wszystkich toczących się postępowań został przedstawiony w Skonsolidowanym raporcie rocznym za 2016r. opublikowanym 21.03.2017r. w Sprawozdaniu Zarządu w części B dział IV pkt.2 str. 39-45.

W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2017 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki. W pierwszym trzech kwartałach 2017 r. nie zostały wszczęte nowe istotne postępowania.

### **Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa – KOWR (następca prawny ANR) o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR było nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne. Przeciwko Spółce prowadzonych jest obecnie 48 spraw o zapłatę, z czego 6 spraw związanych jest z domaganiem się przez KOWR zapłaty opłat za działki, których użytkowanie wieczyste wygasło.

Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 30.09.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości ok. 65 487 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości ok 39 448 tys. zł.zł.

### **Postępowanie o zapłatę odszkodowania od Skarbu Państwa – roszczenie deliktowe w związku z wydaniem niezgodnych z prawem decyzji**

28 czerwca 2013 r. Polnord S.A. skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m.st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki).

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

30.07.2013r. Spółka złożyła zawezwanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło. 16.09.2013 r. Polnord S.A. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 27 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu ze względu, iż już po wniesieniu pozwu zapadł wyrok Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że odpowiedzialność za niezgodne z prawem decyzje ponosi tylko ten organ, który wydaje decyzje ostateczną, a więc organ drugiej instancji. Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek.

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

Na ostatniej rozprawie po wysłuchaniu ustanej opinii biegłego Sąd zamknął przewód sądowy. Spółka oczekuje na publikację orzeczenia.

#### **Postępowanie Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. przeciwko POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA) o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego oznaczonego symbolem B1**

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m<sup>2</sup> w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania wymaganych przez Najemcę kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 900.000 zł miesięcznie), które następnie w październiku tego roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

Obie sprawy (z powództwa Najemcy oraz Wynajmującego) zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Połączone postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym i obejmuje żądania:

- ze strony Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,
- ze strony Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01 kwietnia 2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu.

Przeprowadzono już wszystkie dowody w sprawie, przy czym ostatnim dowodem było przed Sądem w Madrycie świadka ze strony Polaqua – Eduardo Martinez. We wrześniu 2017 odbyła się rozprawa, na którą Sąd wezwał Strony do ugody, zobowiązał PolAqua do wypowiedzenia się co do wysokości czynszu, dopuszczając dowód z opinii biegłego na okoliczność „klasy” budynku. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała. Postępowanie jest w toku przy czym Sąd wyznaczył kolejny termin rozprawy.

### 3 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

#### Emisje akcji

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

#### Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 43.201 tys. zł:

Tabela 8. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
27.02.2017	27.02.2020	14.743	Noble Securities
24.04.2017	24.04.2020	5.257	Noble Securities
22.05.2017	22.05.2020	5.201	Noble Securities
29.09.2017	29.09.2020	18.000	Noble Securities
<b>łącznie</b>		<b>43.201</b>	

#### Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 69.950 tys. zł.

Tabela 9. Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
11.02.2017	11.02.2017	50.000	Noble Securities
12.06.2017	12.06.2017	19.950	mBank
<b>łącznie</b>		<b>69.950</b>	

### 4 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 30.09.2017 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Tabela 10. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2016	Wykup/emisja w 1-3Q 2017	Zadłużenie na 30.09.2017	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]				Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			4Q2017	2018	2019	2020	
2014-02-11	Noble	50	-50	0					2017-02-11
2014-06-12	mBank	19.950	-19.950	0					2017-06-12
2014-12-11	mBank	18.5		18.5	18.5				2017-12-11
2015-01-27	Noble	10.5		10.5		10.5			2018-01-27
2015-02-13	Noble	26.9		26.9		26.9			2018-02-13
2015-07-02	mBank	50		50		50			2018-06-30
2016-07-29	mBank	20.024		20.024		20.024			2018-07-30
2016-07-27	UpperFinance	20		20			20		2019-07-27
2015-12-18	SGB Bank	60		60			60		2019-12-18
2016-12-20	Noble	30		30			30		2019-12-20
2016-12-22	Noble	20		20			20		2019-12-22
2016-12-30	Noble	6.8		6.8			6.8		2019-12-30
2017-02-27	Noble	-	14.743	14.743				14.743	2020-02-27
2017-04-24	Noble	-	5.257	5.257				5.257	2020-04-24
2017-05-22	Noble	-	5.201	5.201				5.201	2020-05-22
2017-09-29	Noble	-	18	18				18	2020-09-29
<b>Razem</b>		<b>332.674</b>	<b>-26.749</b>	<b>305.925*</b>	<b>18.5</b>	<b>107.424</b>	<b>136.8</b>	<b>43.201</b>	

\*kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord SA oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 11. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.09.2017 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]				Ostateczny termin spłaty
					4Q2017	2018	2019	od 2020	
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50.000	43.960	0.0	44.0	0.0	0.0	2018-08-03
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	40.000	40.000	0.0	40.0	0.0	0.0	2018-12-20
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	37.946	37.946	0.9	2.8	2.8	31.5	2030-12-31
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	28.032	28.032	0.9	3.4	3.4	20.3	2025-04-30
<b>Zadłużenie</b>				<b>149.938</b>	<b>1.843</b>	<b>90.128</b>	<b>6.200</b>	<b>51.767</b>	

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 30.09.2017 r. wyniosło 454 945 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 344 783 tys. zł.

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

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

## **6 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**

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord SA za zobowiązania kredytowe spółek zależnych (Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. i Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.) według stanu na dzień 30.09.2017 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 65.979 tys. zł.

Na dzień 30.09.2017 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 30.09.2017 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 30.09.2017 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 43.960 mln zł.
- Polnord SA Finanse Spółka Jawna za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. wyniosła 15.000 tys. zł.

Polnord udziela poręczeń spółkom z Grupy, a spółki z Grupy udzielają poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków tytułem wykonania świadczenia, Grupa zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

## **7 OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Spółki z Grupy nie prowadzą działań w zakresie badań i rozwoju.

## **8 INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH**

W okresie od początku roku do 30.09.2017 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

## **9 INFORMACJE O ODDZIAŁACH**

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

## **10 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne. Grupa nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Więcej informacji o instrumentach finansowych zostało przedstawionych w nocie 20 Skonsolidowanego sprawozdania.

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

W ocenie Spółki nie występują inne istotne informacje, dla oceny powyższych czynników, niż wskazane w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

## **12 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 w kolejnych okresach należy zaliczyć:

- powodzenie realizacji strategii Grupy Kapitałowej;
- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy, na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych.

## **13 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA**

Istotne czynniki mogące mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Polnord zostały szczegółowo opisane w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2016 r. opublikowanym 21.03.2017r. w części B rozdziale IV pkt 14 str. 49.

## **14 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE**

- W dniu 23.10.2017r. Zarząd Polnord SA, działając na podstawie art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych oraz w związku z żądaniem akcjonariusza Spółki – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie, złożonym w trybie art. 400 § 1 KSH, postanowił o zwołaniu na dzień 30 listopada 2017 roku XXXII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.
- W dniu 31.10.2017r. Spółka zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, o powierzchni 8 402 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do zakupionych przez Spółkę nieruchomości, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2017 z dnia 7.02.2017r. i nr 33/2017 z dnia 05.07.2017r.
- W dniu 06.11.2017r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży 3 nieruchomości w Lublinie o łącznej powierzchni 18.631 m<sup>2</sup>.

B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU  
ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD

## SPIS TREŚCI

<b>I</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>34</b>
<b>II</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>35</b>
<b>III</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)</b>	<b>36</b>
	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD</b>	<b>37</b>
<b>IV</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>38</b>
<b>V</b>	<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>39</b>
<b>VI</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>40</b>
1.	Informacje ogólne.....	40
	Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA .....	40
2.	Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego .....	42
4.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	43
4.1	Oświadczenie o zgodności.....	43
4.2	Zmiany wynikające ze zmian MSSF .....	43
	<i>Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)</i> .....	43
4.3	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	45
5.	Sezonowość działalności .....	46
6.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	46
7.	Przychody i koszty.....	48
7.1	Przychody operacyjne .....	48
7.2	Koszty operacyjne .....	48
7.3	Pozostałe koszty operacyjne .....	49
7.4	Koszty finansowe .....	49
7.5	Pozostałe przychody operacyjne .....	49
7.6	Przychody finansowe .....	50
8.	Nieruchomości inwestycyjne .....	50
9.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	51
10.	Zapasy.....	51
11.	Kapitał podstawowy .....	52
12.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	52
13.	Rezerwy .....	54
14.	Zobowiązania i aktywa warunkowe .....	54
15.	Zobowiązania inwestycyjne .....	54
16.	Udzielone i otrzymane poręczenia .....	54
17.	Sprawy sądowe.....	54
18.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	54
18.1	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	54
18.2	Pozostałe podmioty powiązane .....	56
18.3	Pożyczki udzielone członkom Zarządu .....	56
18.4	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	56



18.5 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	56
19. Instrumenty finansowe .....	57
19.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych .....	57
19.2 Hierarchia wartości godziwej .....	59
20. Struktura zatrudnienia .....	59
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	59

## **VII SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA 60**

1. Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat .....	60
2. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	61
3. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	62
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	63
4. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	64
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	65
6. Skrócona informacja dodatkowa .....	65
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	66
7.1 Ważne oszacowania i założenia .....	66
7.2 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej.....	66
8. Przychody i koszty.....	68
8.1 Przychody operacyjne .....	68
8.2 Koszty operacyjne .....	69
9. Nieruchomości inwestycyjne .....	69
10. Zapasy.....	69
11. Segmenty działalności.....	70
12. Informacje o podmiotach powiązanych .....	70
12.1 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	70
13. Instrumenty finansowe .....	72
13.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych .....	72
13.2 Hierarchia wartości godziwej .....	74

# I ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	7.1	<b>147 913</b>	<b>156 612</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		137 481	146 795
od jednostek powiązanych		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		4 829	2 722
od jednostek powiązanych		3 819	1 853
Przychody z wynajmu		5 603	7 095
od jednostek powiązanych		82	54
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	7.2	<b>(115 627)</b>	<b>(110 620)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>32 286</b>	<b>45 992</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	(8 624)
Koszty sprzedaży		(6 494)	(4 659)
Koszty ogólnego zarządu		(17 261)	(16 016)
Pozostałe przychody operacyjne		1 238	3 359
Pozostałe koszty operacyjne	7.3	(5 547)	(15 344)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>4 222</b>	<b>4 708</b>
Przychody finansowe		12 796	4 046
Koszty finansowe	7.4	(14 933)	(11 742)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(741)	8 765
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>1 343</b>	<b>5 777</b>
Podatek dochodowy		(3 136)	(175)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(1 793)</b>	<b>5 602</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>(1 793)</b>	<b>5 602</b>
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(1 793)	5 602
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 103	32 663 103
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 103	32 693 103
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	-	<b>0,05</b>	<b>0,09</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	-	<b>0,05</b>	<b>0,09</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	-	<b>0,05</b>	<b>0,09</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	-	<b>0,05</b>	<b>0,09</b>

## II ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 793)</b>	<b>5 602</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>	<b>264</b>	<b>(297)</b>
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	<b>264</b>	<b>(297)</b>
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	264	(297)
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>(1 529)</b>	<b>5 305</b>
<b>Przypisany:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 529)	5 305
Akcjonariuszom mniejszościowym	-	-

### III ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

NA DZIEŃ 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>732 053</b>	<b>703 019</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		9 453	8 130
Nieruchomości inwestycyjne	8	455 994	450 522
Aktywa niematerialne		192	211
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	119 654	100 528
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		97 136	98 080
Pozostałe aktywa finansowe		4 537	88
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		45 071	45 444
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>849 916</b>	<b>807 984</b>
Zapasy	10	649 348	606 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		42 765	22 812
Pożyczki udzielone		17 536	22 889
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		10 114	6 203
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 535	4 181
Rozliczenia międzyokresowe		3 887	2 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		123 731	143 520
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	<b>6 992</b>
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>849 916</b>	<b>814 975</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 581 969</b>	<b>1 517 994</b>

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD

NA DZIEŃ 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>704 062</b>	<b>705 577</b>
Kapitał podstawowy	11	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		974 670	974 670
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(8 857)	(9 121)
Pozostałe kapitały rezerwowe		211 337	202 136
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(538 474)	(527 494)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>704 062</b>	<b>705 577</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>296 697</b>	<b>348 416</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	292 038	346 528
Rezerwy	13	496	496
Pozostałe zobowiązania		1 947	1 389
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 216	-
Rozliczenia międzyokresowe		-	3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>581 210</b>	<b>464 001</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		62 357	59 321
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	132 906	12 791
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	30 001	128 160
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		8 607	5 404
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		295	184
Rozliczenia międzyokresowe		22 964	8 789
Otrzymane zaliczki		202 756	133 670
Rezerwy	13	121 324	115 682
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>581 210</b>	<b>464 001</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>877 908</b>	<b>812 417</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 581 969</b>	<b>1 517 994</b>

## IV ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

**ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.**

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)</b>	<b>1 343</b>	<b>5 777</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>38 149</b>	<b>( 7 694)</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	741	( 8 765)
Amortyzacja	953	833
Odsetki i dywidendy, netto	7 464	8 366
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(12 907)	5 890
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(23 920)	11 201
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(31 910)	( 36 685)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	75 324	2 654
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13 355	( 233)
Zmiana stanu rezerw	5 642	9 449
Podatek dochodowy	1 647	( 201)
Pozostałe	1 761	( 203)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>39 492</b>	<b>( 1 917)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>18 278</b>	<b>22 717</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	19	206
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		325
Sprzedaż aktywów finansowych	1 402	
Odsetki otrzymane	9 007	12 281
Spłata udzielonych pożyczek	7 850	9 906
Wykup obligacji obcych		
<b>Wydatki</b>	<b>(20 598)</b>	<b>( 11 895)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(748)	( 1 547)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Nabycie aktywów finansowych		3
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(18 720)	
Udzielenie pożyczek	(1 130)	( 10 350)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 320)</b>	<b>10 822</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>61 003</b>	<b>54 098</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji		504
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	29 785	13 570
Wpływy z tytułu emisji obligacji	31 218	40 024
<b>Wydatki</b>	<b>(117 964)</b>	<b>( 53 900)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(65)	( 99)
Spłata pożyczek/kredytów	(32 912)	( 16 100)
Odsetki zapłacone	(15 037)	( 15 751)
Wykup obligacji	(69 950)	( 21 950)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(56 961)</b>	<b>198</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(19 788)</b>	<b>9 104</b>
Różnice kursowe netto		
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>143 520</b>	<b>53 746</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>123 731</b>	<b>62 850</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	13 569	1 837

## V ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)		
<b>Na dzień 01.01.2016</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 8 351)</b>	<b>223 482</b>	<b>( 617 334)</b>	<b>722 817</b>	<b>722 817</b>
Wynik roku					5 602	5 602	5 602
Inne całkowite dochody			( 297)			( 297)	( 297)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>( 297)</b>		<b>5 602</b>	<b>5 305</b>	<b>5 305</b>
Emisja akcji	120	421				541	541
Zyski zatrzymane							
Koszty emisji akcji		( 37)				( 37)	( 37)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		( 85 469)		( 21 345)	106 771	( 43)	( 43)
Opcje menadżerskie							
<b>Na dzień 30.09.2016</b>	<b>65 386</b>	<b>974 670</b>	<b>( 8 648)</b>	<b>202 136</b>	<b>( 504 961)</b>	<b>728 583</b>	<b>728 583</b>
<b>Na dzień 01.01.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 670</b>	<b>( 9 121)</b>	<b>202 136</b>	<b>( 527 494)</b>	<b>705 576</b>	<b>705 576</b>
Wynik roku					( 1 793)	( 1 793)	( 1 793)
Inne całkowite dochody			264			264	264
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>264</b>		<b>( 1 793)</b>	<b>( 1 529)</b>	<b>( 1 529)</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				9 201	( 9 187)	14	14
<b>Na dzień 30.09.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 670</b>	<b>( 8 857)</b>	<b>211 337</b>	<b>( 538 474)</b>	<b>704 062</b>	<b>704 062</b>

## VI DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Informacje ogólne

W skład Grupy Kapitałowej Polnord SA („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany) wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. oraz dane porównawcze na dzień 31.12.2016 r. oraz za okres 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r. („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zamieszczone w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane za okres 9 miesięcy zakończonych dniem 30.09.2017 r. oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończonych dniem 30.09.2016 r. nie były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta. Dane porównawcze na dzień 31.12.2016 r. były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Podstawowe dane Spółki Dominującej – Polnord SA zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Tabela 12. Podstawowe dane Polnord SA.

Pełna nazwa (firma)	<b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>
Siedziba	<b>02-972 Warszawa, ul. Adama Branickiego 15</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>65.386.254 zł (w pełni opłacony)</b>
PKD	<b>6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek</b>
Strona www	<b><a href="http://www.polnord.pl">www.polnord.pl</a></b>

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2017 r. jest nieoznaczony.

### Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30.09.2017 r. zostały przedstawione poniżej.



Tabela 13. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k.****	Gdynia	100.000	100%	Pełna
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	100.000	100%	Pełna
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna***	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Polnord SA Finanse Spółka jawna**	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
SPV 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Haffnera Park Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Haffnera Apart Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	18.744.888	50%	Praw własności
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Gdynia	10.000.000	50%	Praw własności
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	1.472.450	49%	Praw własności
Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyo	55.027.024	34,65%	Praw własności

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

\*\*dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA

\*\*\* dawniej Surplus Sp. z o.o. SKA

\*\*\*\*dawniej Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.

Na dzień 30.09.2017 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w ciągu dziewięciu miesięcy 2017 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zostały szczegółowo opisane w tabelach poniżej:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK	W dniu 10.01.2017r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o przekształceniu spółki w sp. komandytową. Polnord SA jest komandytariuszem.
Haffnera Apart Sp. z o.o.	W dniu 08.02.2017r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
Haffnera Park Sp. z o.o.	W dniu 09.02.2017r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
	<i>Zwiększenie stanu posiadanych akcji</i>
Korporacja Budowlana DOM SA	Zwiększenie stanu posiadania jest wynikiem przejęcia na własność przedmiotu zabezpieczenia w postaci 290 000 akcji spółki KB Dom w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Transakcja odbyła się poza rynkiem regulowanym GPW w drodze czynności prawnej za pośrednictwem domów maklerskich.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 03.04.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 12.604.863,10 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	W dniu 27.07.2017r. Spółka Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 04.07.2017r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2016, dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 13.600.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 26.09.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 18.744.887,52 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca istotne zmiany.

### **Spółki wyłączone z konsolidacji**

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

## **2. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14.11.2017 r.

## **3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

### **4.1 Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30.09.2017 r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W stosunku do 31.12.2016 r. Grupa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

#### **4.2 Opisy czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

W analizowanym okresie powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

#### **4. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Śródroczne skrócone 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r.

#### **4.1 Oświadczenie o zgodności**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) zatwierdzonym przez Unię Europejską.

#### **4.2 Zmiany wynikające ze zmian MSSF**

Zastosowane w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym główne zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2016, z wyjątkiem poniższych zmian do istniejących standardów oraz nowej interpretacji.

##### ***Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2017***

W 2017 r. nie obowiązują i nie zostały zastosowane przez Grupę Kapitałową Polnord żadne nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów.

##### ***Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)***

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących zmian do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zastępuje MSR 39. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według

zamortyzowanego kosztu. MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.,

- MSSF 15 „Umowy z klientami” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy, co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Wyjaśnienia precyzują niektóre wymogi standardu i wprowadzają do przepisów przejściowych dodatkowe uproszczenia w celu redukcji złożoności i kosztów związanych z pierwszym zastosowaniem standardu. Wyjaśnienia nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 dotyczące rozpoznania aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” stanowiące część projektu „Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji”, zgodnie z którymi jednostki powinny ujawniać dodatkowe informacje dotyczące zmiany zobowiązań finansujących działalność, w tym zmiany o charakterze pieniężnym oraz zmiany o charakterze niepieniężnym - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach”, które wprowadzają dodatkowe wytyczne w zakresie klasyfikacji i wyceny transakcji opartych na akcjach – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 dotyczące 4 standardów: MSSF1, MSSF 12, MSR 28 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) oraz 1 stycznia 2018 roku (MSSF 1, MSR 28) lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe”. Interpretacja ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Interpretacja nie została jeszcze zatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, precyzujące zasady przenoszenia nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- MSSF 16 „Leasing” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji

leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników. MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE,

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami” – termin wejścia w życie został odroczony na czas nieokreślony. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.
- MSSF 17 „Umowy Ubezpieczeniowe” – standard obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

Według szacunków Grupy, ww. standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy, za wyjątkiem wpływu zmian do MSSF 9, MSSF 15 i MSSF 16, które ze względu na datę wejścia do stosowania począwszy od okresów rozpoczynających się po 01.01.2018 r. nie zostały jeszcze przez Grupę przeanalizowane.

### 4.3 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 śródrocznego skróconego 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 14. Kursy walut

Waluta	Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat	
	30.09.2017	31.12.2016	Od 01.01.2017 do 30.09.2017	Od 01.01.2016 do 30.09.2016
USD	3,6519	4,1793	3,8043	3,9360
EUR	4,3091	4,4240	4,2566	4,3805
RUB	0,0631	0,0680	0,0655	0,0573

Tabela 15. Wybrane dane finansowe – Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	Od 01.01.2017 do 30.09.2017	Od 01.01.2016 do 30.09.2016	Od 01.01.2017 do 30.09.2017	Od 01.01.2016 do 30.06.2016
Przychody ze sprzedaży	147 913	156 612	34 749	35 863
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	32 286	45 992	7 585	10 532
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	4 222	4 708	992	1 078
Zysk (strata) brutto	1 343	5 777	316	1 323
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 793)	5 602	(421)	1 283
Zysk (strata) netto	(1 793)	5 602	(421)	1 283
<b>BILANS</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kapitał własny	704 062	705 577	163 390	159 488
Zobowiązania długoterminowe	296 697	348 416	68 854	78 756
Zobowiązania krótkoterminowe	581 210	464 001	134 880	104 883
Aktywa trwałe	732 053	703 019	169 885	158 910
Aktywa obrotowe	849 916	814 975	197 238	184 217
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 581 969</b>	<b>1 517 994</b>	<b>367 123</b>	<b>343 127</b>

## 5. Sezonowość działalności

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18 (rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu). Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie podpisanego aktu notarialnego. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

## 6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Grupa działa przede wszystkim na terenie Polski. W pierwszym dziewięciu miesiącach 2017 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej i zaniechanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów i mieszkań.
- b. Projekty komercyjne zawierające wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe.
- c. Działalność nieprzypisana:
  - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio przypisane w segmentach opisanych powyżej),
  - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
  - inne aktywa, przychody i koszty nieujęte powyżej.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	137 481	5 603	4 829	<b>147 913</b>
Przychody segmentu ogółem	137 481	5 603	4 829	<b>147 913</b>
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	27 882	2 865	1 540	<b>32 286</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>22 962</b>	<b>(1 418)</b>	<b>(23 337)</b>	<b>(1 793)</b>

Na dzień 30.09.2017	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	555 779	121 430	785 106	<b>1 462 315</b>
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	119 654	<b>119 654</b>
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>555 779</b>	<b>121 430</b>	<b>904 760</b>	<b>1 581 969</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	247 320	86 937	543 651	<b>877 908</b>
Kapitały własne	-	-	704 062	<b>704 062</b>
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>247 320</b>	<b>86 937</b>	<b>1 247 713</b>	<b>1 581 969</b>

Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016 <i>dane opublikowane</i>	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	146 795	7 095	2 723	<b>156 612</b>
Przychody segmentu ogółem	146 795	7 095	2 723	<b>156 612</b>
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	44 853	5 187	( 4 048)	45 992
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>37 502</b>	<b>10</b>	<b>( 31 910)</b>	<b>5 602</b>

Na dzień 31.12.2016	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkania)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	450 486	122 931	944 578	1 517 994
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>450 486</b>	<b>122 931</b>	<b>944 578</b>	<b>1 517 994</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	195 618	101 818	514 982	812 417
Kapitały własne			705 577	705 577
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>195 618</b>	<b>101 818</b>	<b>1 220 559</b>	<b>1 517 994</b>

## 7. Przychody i koszty

### 7.1 Przychody operacyjne

Przychody operacyjne	Za okres	
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	137 479	146 385
Sprzedaż działek - grunty		410
Wynajem	5 635	7 095
Inne	4 800	2 722
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>147 913</b>	<b>156 612</b>

### 7.2 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres	
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Amortyzacja	953	833
Zużycie materiałów i energii	1 313	1 108
Usługi obce	140 731	147 848
Podatki i opłaty	2 185	1 743
Wynagrodzenia	9 745	7 292
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 653	1 200
Pozostałe koszty rodzajowe	10 039	5 336
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>166 618</b>	<b>165 361</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(9 112)	(34 163)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(6 494)	(4 659)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(17 261)	(16 016)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>151 976</b>	<b>110 524</b>
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	(36 349)	96



Koszt własny sprzedaży	115 627	110 620
------------------------	---------	---------

### 7.3 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Utworzenie rezerw razem, w tym:</b>	<b>3 314</b>	<b>3 721</b>
– aktualizacja należności	41	-
- rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości do Agencji Nieruchomości Rolnej	3 268	3 721
– inne	6	-
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>2 233</b>	<b>11 623</b>
– koszty postępowania spornego	721	58
– Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	767	871
– Odpis aktualizujący należność	-	9 653
– Inne	745	1 040
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>5 547</b>	<b>15 344</b>

### 7.4 Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	9 688	8 319
Odsetki od innych zobowiązań	-	-
Odsetki od wierzytelności	24	11
Rezerwy na odsetki od sporu z ANR	2 865	2 909
Inne	2 356	503
<b>Koszty finansowe, ogółem</b>	<b>14 933</b>	<b>11 742</b>

### 7.5 Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Rozwiązanie rezerw razem</b>	<b>804</b>	<b>10</b>
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>433</b>	<b>3 349</b>
– spisane zobowiązania	406	-
– kary i odszkodowania	-	-

- inne	28	3 349
<b>Pozostałe przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>1 238</b>	<b>3 301</b>

## 7.6 Przychody finansowe

<b>Przychody finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017</b>	<b>Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	1 904	398
Przychody z tytułu inwestycji	10 985	2 734
Dodatnie różnice kursowe	(97)	912
Inne	4	2
<b>Przychody finansowe, ogółem</b>	<b>12 796</b>	<b>4 046</b>

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.09.2017 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 455 994 tys. zł.

W okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 nie zaszły żadne przesłanki w Grupie wymagające dokonania aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

W roku 2017 prace nad procesem weryfikacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych Spółka rozpoczęła w III i zamierza kontynuować w IV kwartale.

W dniu 7.02.2017r. Polnord SA zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Gdańsku, o łącznej powierzchni 40.604 m<sup>2</sup>.

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017</b>	<b>Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016</b>	<b>Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>			
Bilans otwarcia	450 522	517 038	517 038
Zwiększenia stanu (w tym w związku z przeliczeniem aktywów jednostki zagranicznej)	-	101	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	( 8 624)	( 12 561)
Reklasyfikacja	5 472	( 5 248)	( 53 956)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>455 994</b>	<b>503 267</b>	<b>450 522</b>

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 435 441 tys. zł. zaś na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 395 439 tys. zł.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystania aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Na dzień 30.09.2017 r. podmiotami współkontrolowanymi przez Polnord SA są:

- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA
- Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK
- Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK
- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- FPP Powsin Sp. z o.o.\*
- Osiedle Innova Sp. z o.o.\*
- FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.\*

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

Do jednostek stowarzyszonych Grupy zaliczana jest Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom SA.

Szczegółowy wykaz Grupy Kapitałowej Polnord uwzględniający podmioty współkontrolowane znajduje się w Tabeli 13 na stronie 39. W tabeli zostały przedstawione nominalne wartości posiadanych udziałów oraz % posiadanego kapitału dla każdej ze spółek.

## 10. Zapasy

<b>Zapasy</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały (według ceny nabycia)	16	21
Produkcja w toku	160 184	340 445
Produkty gotowe:	290 111	66 924
Towary	199 032	198 919
Zaliczki na dostawy	5	-
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>649 348</b>	<b>606 309</b>

<b>Zapasy brutto i odpis aktualizujący</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały		
Wartość brutto	263	268
Odpis aktualizujący	-247	( 247)
Produkcja w toku		
Wartość brutto	214 339	372 348
Odpis aktualizujący	-54 155	( 31 903)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	300 005	100 002
Odpis aktualizujący	-9 894	( 33 078)
Towary		
Wartość brutto	231 010	236 512
Odpis aktualizujący	-31 978	( 37 593)
Zaliczki na dostawy	5	-
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>649 348</b>	<b>606 309</b>

Zabezpieczeniem wyemitowanych przez Spółkę obligacji oraz zaciągniętych kredytów przez Spółki Grupy są m.in. nieruchomości zaklasyfikowane do zapasów. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 233 863 tys. zł.

## 11. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.09.2017 r. kapitał zakładowy Polnord SA wynosi 65.386.254 zł i dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 zł każda.

### Wartość nominalna akcji

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

### Prawa akcjonariuszy

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

## 12. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz obligacje</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>		
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Obligacje	126 431	88 363
Kredyty bankowe i pożyczki	36 476	52 588
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>162 907</b>	<b>140 951</b>
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>		
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Obligacje	178 434	242 474
Kredyty bankowe i pożyczki	113 604	104 053
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>292 038</b>	<b>346 528</b>

W związku z dokonanymi odpisami aktywów w sprawozdaniu skonsolidowanym za 2015 r., Grupa w ramach umów kredytowych z PKO BP S.A. nie dotrzymała umownych poziomów wskaźników dotyczących

- wskaźnika LTV dla biurowca B1 oraz
- wskaźnika DSCR dla biurowców B3.

Grupa poinformowała bank o wyżej wymienionych niedopełnieniach i otrzymała waiver na testowanie wskaźnikiem LTV z zastrzeżeniem wykonania planów komercjalizacji biurowców, które do dnia sprawozdania są przedmiotem negocjacji przez strony. Waiver na wskaźnik DSCR pozostaje przedmiotem negocjacji z bankiem.

W ocenie Spółki, niedotrzymanie wskaźników na wymaganym umową poziomie związane było głównie z odpisami aktualizującymi wartości aktywów dokonanymi przez Spółkę w 2015r, co w ocenie Spółki nie ma wpływu na możliwość terminowego spłaty zadłużenia.

#### Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek oraz obligacji

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
Bilans otwarcia	487 479	433 962
Zaciągnięcie	61 003	53 594
Spłata (kapitał + odsetki)	(117 899)	( 53 801)
Naliczone odsetki	24 362	18 535
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>454 945</b>	<b>452 290</b>

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 43.201 tys. zł. W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 69.950 tys. zł. W analogicznym okresie porównywalnym Polnord S.A. wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 40.024 tys. zł. W okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 21.950 tys. zł.

Tabela 16. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
27.02.2017	27.02.2020	14.743	Noble Securities
24.04.2017	24.04.2020	5.257	Noble Securities
22.05.2017	22.05.2020	5.201	Noble Securities
29.09.2017	29.09.2020	18.000	Noble Securities
<b>łącznie</b>		<b>43.201</b>	

Tabela 17. Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r.

Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
11.02.2017	11.02.2017	50.000	Noble Securities
12.06.2017	12.06.2017	19.950	mBank
<b>łącznie</b>		<b>69.950</b>	

### 13. Rezerwy

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec Agencji Nieruchomości Rolnej ("ANR") z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zawiązana rezerwa dotyczy różnicy między wysokością zmienionej opłaty przez ANR, a opłatą obowiązującą do 2007 roku wraz z odsetkami. W opinii Grupy wypowiedzenie dotychczasowej obowiązującej opłaty przez ANR było nieskuteczne. Wiarygodne oszacowanie terminu zakończenia sporu nie jest możliwe, gdyż zależy on od daty rozstrzygnięcia przez organa sądowe, na działalność których Grupa nie ma wpływu.

Stan rezerw na dzień 30.09.2017 roku z tytułu opłaty głównej wynosił 59 573 tys. zł, a odsetek z tytułu zaległości 37 355 tys. zł.

### 14. Zobowiązania i aktywa warunkowe

	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>		
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Zobowiązania warunkowe</b>		
Poręczenie spłaty kredytu*		
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>		
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Roszczenia związane z infrastrukturą	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	27 084	27 084
Pozostałe należności warunkowe	35 469	35 469
<b>Razem aktywa warunkowe</b>	<b>244 780</b>	<b>244 780</b>

\*Polnord udziela poręczeń na zabezpieczenie spłaty przez spółki z Grupy zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków ze Spółki tytułem wykonania świadczenia, Spółka zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

### 15. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30.09.2017 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

### 16. Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły oraz nie otrzymały poręczeń, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.09.2017 r. oraz 30.09.2016, Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne.

### 17. Sprawy sądowe

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w Skonsolidowanym raporcie rocznym za 2016r. opublikowanym 21.03.2017r.

### 18. Informacje o podmiotach powiązanych

#### 18.1 Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za dany okres sprawozdawczy.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych i rozliczane w formie pieniężnej.

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2017-30.09.2017 r.	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży		3 902			3 902
Pozostałe przychody operacyjne					
Przychody finansowe		820			820
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe					
<b>RAZEM</b>		<b>4 722</b>			<b>4 722</b>

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2016-30.09.2016 r.	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	63	1 844			1 907
Pozostałe przychody operacyjne					
Przychody finansowe		2 734			2 734
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe					
<b>RAZEM</b>	<b>63</b>	<b>4 578</b>			<b>4 641</b>

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 30.09.2017	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług	367	1 434			1 801
Pozostałe należności finansowe					
Pożyczki udzielone		17 536			17 536
Nabyte obligacje					
Pozostałe aktywa krótkoterminowe					
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>367</b>	<b>18 970</b>			<b>19 337</b>
<b>PASYWA</b>					
Wyemitowane obligacje					
Otrzymane pożyczki					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14 709				14 709
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>14 709</b>				<b>14 709</b>

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2016	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					

<b>AKTYWA</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług	1 396	508	1 904
Pozostałe należności finansowe			
Pożyczki udzielone		22 944	22 944
Nabyte obligacje			
Pozostałe aktywa krótkoterminowe			
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>1 396</b>	<b>23 452</b>	<b>24 848</b>
<b>PASYWA</b>			
Wyemitowane obligacje			
Otrzymane pożyczki		3 061	3 061
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 176		33 176
Pozostałe zobowiązania finansowe			
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>33 176</b>	<b>3 061</b>	<b>36 237</b>

## 18.2 Pozostałe podmioty powiązane

Nie wystąpiły transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi, które wymagałyby ujawnienia.

## 18.3 Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. oraz w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord SA.

## 18.4 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. oraz w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r. w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Polnord SA.

## 18.5 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

<b>Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017</b>	<b>Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 320	1 893
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	540	645
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	11	10
<b>łącznie kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej</b>	<b>2 871</b>	<b>2 548</b>
Zarząd Polnord SA	2 871	2 548
Rada Nadzorcza Polnord SA	275	323
<b>Razem</b>	<b>3 146</b>	<b>2 871</b>



## 19. Instrumenty finansowe

### 19.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2017	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Pozostałe aktywa finansowe			4 537				4 537
Należności długoterminowe			97 136				97 136
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			42 765				42 765
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			17 536				17 536
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			123 731				123 731
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	-	-	<b>285 706</b>	-	-	-	<b>285 706</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					237 906		237 906
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					62 357	775	63 132
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					132 906		132 906
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					84 134		84 134
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	-	-	-	-	<b>517 302</b>	<b>775</b>	<b>518 077</b>

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2016</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki i należności</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSR 39</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Pozostałe aktywa finansowe	34		54				88
Należności długoterminowe			98 080				98 080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			22 812				22 812
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			22 889				22 889
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			143 520				143 520
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34 -</b>		<b>287 355</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>287 389</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					346 528		346 528
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					59 321	562	59 883
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					12 791		12 791
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					128 160		128 160
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>- -</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>546 801</b>	<b>562</b>	<b>547 363</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2017 roku oraz na dzień 31.12.2016 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta nie jest istotny;
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

Grupa nie ujawnia również wartości godziwej dla udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach, zaklasyfikowanych w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz aktywów wyłączonych z zakresu MSR 39. Grupa nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

## 19.2 Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 9.

## 20. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Polnord oraz spółkach 100% zależnych kształtowało się następująco:

Struktura zatrudnienia	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
Zarząd Jednostki	2	3
Pion Finansowo-Administracyjny	56	51
Pion Deweloperski	26	20
<b>Razem</b>	<b>84</b>	<b>74</b>

## 21. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2017 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania Polnord SA i skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Polnord SA oraz za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniesie 160 tys. zł.

## 22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 23.10.2017r. Zarząd Polnord SA, działając na podstawie art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych oraz w związku z żądaniem akcjonariusza Spółki – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie, złożonym w trybie art. 400 § 1 KSH, postanowił o zwołaniu na dzień 30 listopada 2017 roku XXXII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.
- W dniu 31.10.2017r. Spółka zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, o powierzchni 8 402 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do zakupionych przez Spółkę nieruchomości, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2017 z dnia 7.02.2017r. i nr 33/2017 z dnia 05.07.2017r.
- W dniu 06.11.2017r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży 3 nieruchomości w Lublinie o łącznej powierzchni 18.631 m<sup>2</sup>.

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

### 1. Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	8.1	<b>63 966</b>	<b>32 865</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		32 968	6 223
od jednostek powiązanych		32 968	5 813
Przychody ze sprzedaży usług		30 771	26 400
od jednostek powiązanych		30 454	25 880
Przychody z wynajmu		226	242
od jednostek powiązanych		155	138
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	8.2	<b>(33 242)</b>	<b>( 6 428)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>30 723</b>	<b>26 437</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty sprzedaży		(6 503)	( 4 530)
Koszty ogólnego zarządu		(20 284)	( 17 902)
Pozostałe przychody operacyjne		1 289	18
Pozostałe koszty operacyjne		(4 771)	( 10 450)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>454</b>	<b>( 6 428)</b>
Przychody finansowe		34 757	22 744
Koszty finansowe		(23 335)	( 32 101)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej		-	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>11 876</b>	<b>( 15 786)</b>
Podatek dochodowy		(1 719)	3 863
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>10 157</b>	<b>( 11 923)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>10 157</b>	<b>( 11 923)</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 969 826
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0,31</b>	<b>-0,36</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0,31</b>	<b>-0,36</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0,31</b>	<b>-0,36</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0,31</b>	<b>-0,36</b>

## 2. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
Zysk (strata) netto	10 157	( 11 923)
Inne całkowite dochody:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	756	( 3 779)
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>10 913</b>	<b>( 15 702)</b>

### 3. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 138 452</b>	<b>1 259 659</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		2 846	2 917
Nieruchomości inwestycyjne	9	350 092	343 100
Aktywa niematerialne		192	211
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		485 189	466 469
Pożyczki udzielone		162 915	297 945
Należności długoterminowe		97 136	98 080
Pozostałe aktywa finansowe			9 135
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		40 082	41 801
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>548 953</b>	<b>400 101</b>
Zapasy	10	214 800	226 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		93 758	59 640
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		2 103	977
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 690	3 183
Rozliczenia międzyokresowe		469	169
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		37 183	86 744
Pożyczki udzielone		198 950	22 889
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			-
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			6 992
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>548 953</b>	<b>407 092</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 687 405</b>	<b>1 666 751</b>

## Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2017	Stan na 31.12.2016
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>708 110</b>	<b>697 197</b>
Kapitał podstawowy		65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		974 637	974 637
Akcje własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		218 234	208 408
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		-550 147	( 551 233)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>617 203</b>	<b>646 729</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		232 533	262 160
Rezerwy		496	496
Pozostałe zobowiązania		384 174	384 073
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>362 092</b>	<b>322 824</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		73 916	76 057
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek		126 432	3 146
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		30 006	128 161
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		493	376
Pozostałe zobowiązania finansowe		295	184
Rozliczenia międzyokresowe		20 783	7 186
Otrzymane zaliczki		1 093	766
Rezerwy		109 074	106 949
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>			-
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>979 295</b>	<b>969 554</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 687 405</b>	<b>1 666 751</b>

#### 4. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	11 876	( 15 786)
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>(18 463)</b>	<b>13 195</b>
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-
Amortyzacja	696	800
Odsetki i dywidendy, netto	11 743	23 734
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(23 566)	( 17 199)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(35 301)	12 733
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	11 698	( 6 754)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 697)	( 6 623)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14 297	( 525)
Zmiana stanu rezerw	(2 741)	6 996
Podatek dochodowy zapłacony	1 494	-
Pozostałe	4 914	33
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(6 587)</b>	<b>( 2 591)</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>65 175</b>	<b>40 333</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	23	206
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		325
Sprzedaż aktywów finansowych	1 402	-
Dywidendy otrzymane	6 793	-
Odsetki otrzymane	1 667	12 276
Spłata udzielonych pożyczek	16 976	27 526
Wykup obligacji obcych	38 314	-
<b>Wydatki</b>	<b>(120 303)</b>	<b>( 58 283)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(748)	( 736)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-
Nabycie aktywów finansowych	(1 148)	( 3)
Udzielenie pożyczek	(99 686)	( 57 544)
Pozostałe	(18 720)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(55 127)</b>	<b>( 17 950)</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>100 082</b>	<b>54 135</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji		541
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	68 864	13 570
Wpływy z tytułu emisji obligacji	31 218	-
Pozostałe		40 024
<b>Wydatki</b>	<b>(87 977)</b>	<b>( 41 637)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
Spłata pożyczek/kredytów	(6 040)	( 7 259)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		-
Odsetki zapłacone	(11 987)	( 12 428)
Wykup obligacji	(69 950)	( 21 950)
Pozostałe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>12 105</b>	<b>12 498</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(49 609)</b>	<b>( 8 043)</b>
Różnice kursowe netto	48	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>86 744</b>	<b>32 482</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>37 183</b>	<b>24 439</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	-	40



## 5. Zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 R. DO DNIA 30.09.2017 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	
<b>Na dzień 01.01.2016</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 721</b>	<b>216 296</b>	<b>( 605 968)</b>	<b>735 315</b>
Wynik roku				( 11 923)	( 11 923)
Inne całkowite dochody			( 3 779)		( 3 779)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>( 3 779)</b>	<b>( 11 923)</b>	<b>( 15 702)</b>
Emisja akcji	120	421			541
Koszty emisji akcji		( 37)			( 37)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		( 85 468)	( 7 102)	92 570	0
<b>Na dzień 30.09.2016</b>	<b>65 386</b>	<b>974 637</b>	<b>205 416</b>	<b>( 525 322)</b>	<b>720 117</b>
<b>Na dzień 01.01.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 637</b>	<b>208 408</b>	<b>( 551 233)</b>	<b>697 197</b>
Wynik roku				10 157	10 157
Inne całkowite dochody			756		756
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>756</b>	<b>10 157</b>	<b>10 913</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			9 071	(9 071)	
<b>Na dzień 30.09.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 637</b>	<b>218 234</b>	<b>(550 147)</b>	<b>708 110</b>

## 6. Skrócona informacja dodatkowa

W skróconej informacji dodatkowej do Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała jedynie te noty, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółki, a nie zostały zamieszczone w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów dostępnych do sprzedaży, dla których możliwe jest ustalenie wiarygodnej wartości godziwej.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę 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.

## 7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### 7.1 Ważne oszacowania i założenia

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30.09.2017 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

W stosunku do 31.12.2016 r. Spółka nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

#### WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
Przychody ze sprzedaży	63 966	32 865	15 027	7 526
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 723	26 437	7 218	6 054
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	454	( 6 428)	107	( 1 472)
Zysk (strata) brutto	11 876	( 15 786)	2 790	( 3 615)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 157	( 11 923)	2 386	( 2 730)
Zysk (strata) netto	10 157	( 11 923)	2 386	( 2 730)
<b>BILANS</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2016</b>
Kapitał własny	708 110	720 117	164 329	167 004
Zobowiązania długoterminowe	617 203	609 060	143 233	141 248
Zobowiązania krótkoterminowe	362 092	299 934	84 030	69 558
Aktywa trwałe	1 138 452	1 288 840	264 197	298 896
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	548 953	340 272	127 394	78 913
<b>Suma aktywów / pasywów</b>	<b>1 687 405</b>	<b>1 629 112</b>	<b>783 182</b>	<b>377 809</b>

### 7.2 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej

W roku 2014 Spółka dokonała kompleksowej analizy regulacji zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (dalej „MSSF”) pod kątem ujmowania przychodów finansowych generowanych w roku obrotowym przez spółkę Polnord SA Finance SJ w jednostkowym sprawozdaniu Polnord SA.

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, przeprowadzono analizę stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami finansowymi (pożyczkami udzielonymi) wniesionymi aportem przez Polnord SA do Polnord SA Finance SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus S.J, dalej zwane SPV) zgodnie z warunkami określonymi w MSR 39.

Standard ten wskazuje, że „jednostka wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu wtedy i tylko wtedy, gdy:

- (a) wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub
- (b) przenosi składnik aktywów finansowych zgodnie z paragrafami 18 i 19, a przeniesienie spełnia warunki wyłączenia z bilansu zgodnie z paragrafem 20.” (MSR 39.17)

W analizowanym przypadku umowne prawa do przepływów pieniężnych nie wygasają (pożyczki nadal muszą być spłacane przez pożyczkobiorców), dlatego dokonano analizy warunków przeniesienia aktywa, które następują, ponieważ spełnione jest kryterium z MSR 39.18 „Jednostka przenosi składnik aktywów finansowych wtedy i tylko wtedy, gdy (...) przenosi umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych (...)”.

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, Spółka dokonała analizy stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami zgodnie z warunkami w MSR 39.20, który przelizowano szczegółowo poniżej:

Przenosząc składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 18) jednostka ocenia, w jakim stopniu zachowuje ryzyko i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych:

(a) jeśli jednostka przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu i ujmuje oddzielnie jako aktywa lub zobowiązania wszelkie prawa i obowiązki powstałe lub zachowane w wyniku przeniesienia,

- Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord SA przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord SA. W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord SA będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord SA zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.
- Warunek z MSR 39.21 „Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).” nie jest w ocenie Zarządu Spółki spełniony.

(b) jeśli jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych,

- Nie można uznać, że Polnord SA zachował zasadniczo całe ryzyko i korzyści. W przypadku, gdy SPV nie wygeneruje dodatniego wyniku finansowego i nie będzie miała wystarczających środków pieniężnych, Polnord SA nie będzie m.in. miał możliwości wypłaty środków z SPV (w postaci wypłat z zysku lub zaliczek na poczet wypłat z zysku lub pożyczek udzielonych przez SPV do Polnord SA), zmianie ulegnie też harmonogram płatności (wypłaty środków z SPV nie będą w tych samych kwotach i terminach, co przepływy z pożyczek).

(c) jeśli jednostka nie przenosi ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to ustala, czy zachowała kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych. W tym przypadku:

- W ocenie Zarządu Polnord SA ani nie zachowała, ani nie przekazała zasadniczo całego ryzyka i korzyści, dlatego też należy dokonać analizy kontroli. MSR 39.23. wskazuje, że „zachowanie przez jednostkę kontroli (zob. paragraf 20 c)) nad przeniesionym składnikiem aktywów zależy od tego, czy strona przyjmująca ma zdolność sprzedania go. Jeśli przyjmujący praktycznie ma możliwość sprzedaży składnika aktywów w całości na rzecz niepowiązanej strony trzeciej i może skorzystać z tej możliwości jednostronnie, bez konieczności nakładania dodatkowych ograniczeń na przeniesienie, to jednostka nie zachowuje kontroli. W pozostałych przypadkach jednostka zachowuje kontrolę.

W świetle powyższego konieczna jest ocena (nie)zależności SPV od Polnord SA. Mając na uwadze, że:

- Polnord SA posiada 99% udziałów w SPV
- Zarządy Polnord SA i SPV pokrywają się osobowo w 66%
- Intencją Polnord SA jest regulowanie zobowiązań z tytułu obligacji środkami uzyskiwanymi z kwot spłacanych z tytułu pożyczek do SPV (intencja ta nie jest natomiast potwierdzona formalnie w planie finansowym),

możliwe jest uznanie, że SPV nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord SA) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord SA zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30).

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz interpretacji MSR39 Spółka uznała, że Polnord SA Finanse SJ nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord SA) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord SA zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30). Tym samym pożyczki będące przedmiotem analizy powinny zostać utrzymane w bilansie Polnord SA. Oznacza to również, iż Polnord SA powinien rozpoznawać na bieżąco przychody finansowe z tytułu odsetek od tych pożyczek.

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz kontynuując dotychczasowe podejście Spółka ujęła na dzień 30.09.2017 w sprawozdaniu finansowym Polnord SA następujące pozycje ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ (dokonując również odpowiednich wyłączeń):

- aktywa w wysokości 362 225 tys. zł (w tym pożyczki długoterminowe w wysokości 149 276 tys. zł; pożyczki krótkoterminowe w wysokości 198 950 tys. zł),
- wpływ na zobowiązania wyniósł 314 439 tys. zł (w tym wykazano pozostałe zobowiązania w wysokości 383.695; dokonano także wyłączenia wzajemnych transakcji i rozrachunków),
- wpływ na kapitał własny wyniósł 47 786 tys. zł.

W związku z powyższym Spółka w sprawozdaniu jednostkowym Polnord SA za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. wykazała powyższe pozycje prezentując jednocześnie dane porównawcze za okres od 1.01.2016 r. do 30.09.2016 r. oraz na dzień 31.12.2016 r.

Wobec powyższego w jednostkowym rachunku zysków i strat Polnord SA za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 24 789 tys. zł i wynik netto w kwocie 25 999 tys. zł ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ.

## 8. Przychody i koszty

### 8.1 Przychody operacyjne

Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Sprzedaż działek - grunty	32 968	6 223
Wynajem	226	242
Zarządzanie projektami	30 454	0
Inne	317	26 400
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>63 966</b>	<b>32 865</b>

## 8.2 Koszty operacyjne

<b>Koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017</b>	<b>Za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Amortyzacja	696	800
Zużycie materiałów i energii	561	572
Usługi obce	15 861	13 087
Podatki i opłaty	624	566
Wynagrodzenia	9 725	7 240
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 651	1 197
Pozostałe koszty rodzajowe	3 502	197
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>32 620</b>	<b>23 659</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(27 409)	(264)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(6 503)	(4 530)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(20 284)	(17 902)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>33 242</b>	<b>1 491</b>
Wartość sprzedanych materiałów	-	4 937
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>33 242</b>	<b>6 428</b>

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.09.2017 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 350 092 tys. zł.

W okresie od 01.01.2017 do 30.09.2017 nie zaszyły żadne przesłanki wymagające dokonania aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 322 791 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 375 794 tys. zł.

## 10. Zapasy

<b>Zapasy</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały (według ceny nabycia)	16	21
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	-	-
Produkty gotowe:	34 646	34 646
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	34 646	34 646
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	34 646	34 646
Towary	180 139	191 832
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	182 140	224 742
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	180 139	191 832
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>214 800</b>	<b>226 498</b>

<b>Zapasy brutto i odpis aktualizujący</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały		
Wartość brutto	16	21
Odpis aktualizujący		
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	34 646	34 646
Odpis aktualizujący		
Towary		
Wartość brutto	182 140	224 742
Odpis aktualizujący	(2 002)	( 32 910)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>214 800</b>	<b>226 499</b>

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2017 r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Spółka sprzedała zapasy o wartości 33 242 tys do jednostek zależnych w celu rozpoczęcia projektów deweloperskich. Spółka wykorzystwała odpis na zapasy w kwocie 1 188 tys zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów oraz obligacji Spółki są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.09.2017 r. wynosi 148 217 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2016 r. odpowiednio 157.077 tys. zł.

## 11. Segmenty działalności

W związku ze specyfiką działalności Spółki Polnord SA (działalność operacyjna prowadzona jest w spółkach zależnych), Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu jednostkowym. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Polnord SA w sprawozdaniu skonsolidowanym.

## 12. Informacje o podmiotach powiązanych

### 12.1 Warunki transakcji z podmiotami powiązanimi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanimi za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązanimi są przeprowadzane na warunkach rynkowych i rozliczane w formie pieniężnej.

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanimi za okres 01.01.2017-30.09.2017 r.	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	59 719	63	3 795			63 577
Pozostałe przychody operacyjne						
Przychody finansowe	24 609		7 058			31 667
Koszty działalności operacyjnej						
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe						
<b>RAZEM</b>	<b>84 328</b>	<b>63</b>	<b>10 853</b>			<b>95 244</b>

<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres 01.01.2016-30.09.2016 r.</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	24 099	63	1 856			26 018
Pozostałe przychody operacyjne						
Przychody finansowe	18 151		3 381			21 533
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe	( 13 229)					( 13 229)
<b>RAZEM</b>	<b>29 021</b>	<b>63</b>	<b>5 237</b>			<b>34 322</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.09.2017</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	69 562	93	1 529			71 184
Pozostałe należności finansowe						
Pożyczki udzielone	342 426		19 439			361 865
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>411 988</b>	<b>93</b>	<b>20 969</b>			<b>433 050</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	684					684
Pozostałe zobowiązania finansowe	69 950					69 950
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>70 634</b>					<b>70 634</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2016</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	50 869	44	754			51 667
Pozostałe należności finansowe						
Pożyczki udzielone	297 891		22 944			320 834
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>348 760</b>	<b>44</b>	<b>23 698</b>			<b>372 502</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki			3 061			3 061
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	113	9				123
Pozostałe zobowiązania finansowe						
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>113</b>	<b>9</b>				<b>3 184</b>

## 13. Instrumenty finansowe

### 13.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2017							
Wyszczególnienie [tys. zł]	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Udzielone pożyczki - długoterminowe			162 915				162 915
Należności długoterminowe			97 136				97 136
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			93 758				93 758
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			198 950				198 950
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			37 183				37 183
Pozostałe Aktywa finansowe							
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>			<b>589 943</b>				<b>589 943</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					232 533		232 533
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					73 916	295	74 211
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe						479	479
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					126 432		126 432
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					30 006		30 006
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>462 886</b>	<b>775</b>	<b>463 661</b>



Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2016							
Wyszczególnienie [tys. zł]	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Udzielone pożyczki - długoterminowe			297 945				297 945
Należności długoterminowe			98 080				98 080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			59 640				59 640
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			22 889				22 889
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			86 744				86 744
Pozostałe Aktywa finansowe	9 135						9 135
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>9 135</b>	<b>-</b>	<b>565 299</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>574 434</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					262 160		262 160
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					76 057	562	76 619
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					3 146		3 146
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					128 161		128 161
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>469 524</b>	<b>562</b>	<b>470 086</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2017 r. oraz na dzień 31.12.2016 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta nie jest istotny;
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

Spółka nie ujawnia również wartości godziwej dla udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach, zaklasyfikowanych w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz aktywów wyłączonych z zakresu MSR 39. Spółka nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

### 13.2 Hierarchia wartości godziwej

Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1/ metoda 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2/ metoda 2) oraz
- dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3/metoda 3).

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 30.09.2017 r. oraz 31.12.2016 r. prezentuje poniższa tabela.

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 30.09.2017			Stan na 31.12.2016		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Aktywa</b>						
Udziały i akcje	11 005			9 101		

W okresach sprawozdawczych nie miały miejsca przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Warszawa, dnia 14.11.2017 r.

**Dariusz Krawczyk**

**Jerzy Kotkowski**

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

**Jerzy Pasakalik**

Główny Księgowy