



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD SA**

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WARSZAWA, 30.05.2018 R.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA I KWARTAŁ 2018 R. ZAWIERA:

- A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 MARCA 2018 ROKU ..... 3
- B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 MARCA 2018 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD..... 30
- C. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO DNIA 31 MARCA 2018 ROKU..... 71

**A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA  
1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 MARCA 2018 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	7
6 WŁADZE SPÓŁKI	10
7 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	12
<b>II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>13</b>
1 PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	13
2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
3 PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	17
<b>III INFORMACJE FINANSOWE</b>	<b>19</b>
1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	19
2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	20
3 KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	21
4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	22
5 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNAČĄCY 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 PIERWSZEGO KWARTAŁU 2018R.	24
2 TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	24
3 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	25
4 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	25
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	26
6 INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	27
7 OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	27
8 INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	27
9 INFORMACJE O ODDZIAŁACH	27
10 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	27
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	28
12 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	28
13 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	28
14 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	28

## I INFORMACJE OGÓLNE

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

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Skonsolidowanego raportu za okres od dnia 01.01.2018r. do dnia 31.03.2018r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.03.2018 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA sporządzone na dzień 31.03.2018 r. i obejmujące okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 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 sWIG80 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 pierwszego kwartału 2018 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 15 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli 4, w ramach których zostanie wybudowanych 1989 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 106.000 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 353 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 299 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 marca 2018 r. wyniosła 323 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 10 inwestycji, z których tylko 2 stanowią kolejne etapy już realizowanych projektów. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Łodzi i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 1265 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 67.400 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

## 2 Otoczenie rynkowe

Po rekordowym dla branży deweloperskiej 2017 roku, pierwszy kwartał 2018 roku przyniósł lekkie spowolnienie w ilości sprzedanych mieszkań i wprowadzonych do sprzedaży. Ilość sprzedanych mieszkań w Q1 2018 roku spadła o 9,7% w stosunku do Q4 2017 roku. Analogiczna sytuacja miała miejsce w przypadku ilości mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i spadek dla tej pozycji wyniósł 9,1%. Wielkość oferty nowych mieszkań w 6 polskich miastach o największej skali rynku na koniec Q1 2018r. wyniosła 44,7 tys. mieszkań i był niższa o 9,3 % w stosunku do Q4 2017 r.

Sytuacja otoczenia rynkowego w pierwszych miesiącach 2018 roku była silnie wspierana przez popyt. Polska gospodarka pokazała dobre wyniki, a sytuacja pracowników na rynku pracy, w tym wzrost średnich wynagrodzeń, pozwala z optymizmem patrzeć w przyszłość. Utrzymujący się niski poziom stóp procentowych zachęca nie tylko do zaciągania kredytów, ale także do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe z myślą o zysku czy to z najmu czy to z korzystnej odsprzedaży w przyszłości.

Skala wzrostu ceny wykonawstwa w okresie ostatnich miesięcy sięga w niektórych miastach nawet 30%. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest wzrost kosztów materiałów i robocizny, jak również chęć zrekompensowania sobie przez firmy budowlane niskich marż na obecnie realizowanych kontraktach. Równoległe nadal rosną ceny gruntów.

Do czynników zagrożenia dochodzą również planowane zmiany w zakresie spec ustawy inwestycyjnej oraz zmiany dotyczące zasad funkcjonowania i wykorzystania rachunków powierniczych. W tych okolicznościach nie dziwi wzrost średnich cen mieszkań jednak należy uwzględnić ryzyko w działalności deweloperskiej związane z sektorem wykonawczym oraz ryzyko osiągnięcia górnej granicy średnich cen, które spowodują spadek popytu.

Pomimo powyższych zagrożeń do końca 2018 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym nie powinna ulec istotnej zmianie.

Źródło: „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – I kwartał 2018”, REAS 2018.

### 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 (1.022 szt. w 2016 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 roku (dywidenda za 2018 rok). 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.

### 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 31.03.2018 r. jest nieoznaczony.



---

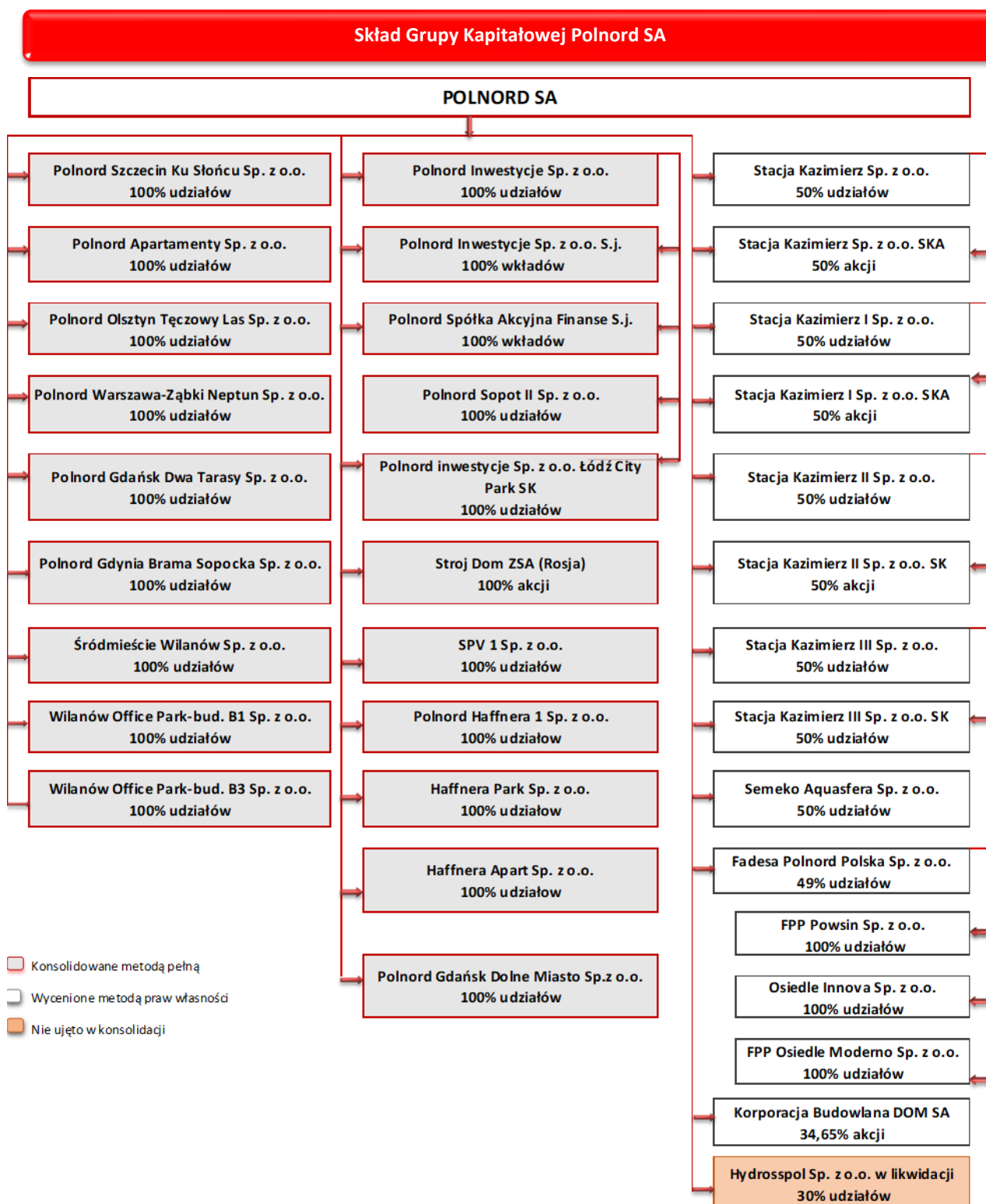
Pełna nazwa (firma)	<b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>
Siedziba	<b>02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15</b>
KRS	<b>0000041271</b>
Numer identyfikacji podatkowej NIP	<b>583-000-67-67</b>
Numer Identyfikacji REGON	<b>000742457</b>
Zarejestrowany kapitał zakładowy	<b>65.386.254 zł (w pełni opłacony)</b>
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 31.03.2018 R.



\*SPV 1 Sp. z o.o. – w trakcie zmiany nazwy na Polnord Construction Sp. z o.o.

Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w rozdziale VI, pkt 5 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 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

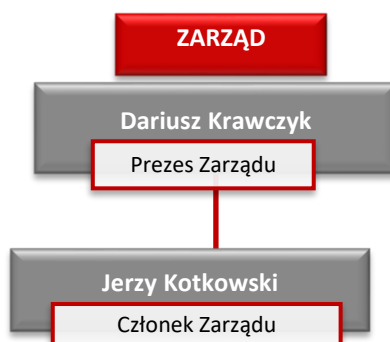
Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	W dniu 19.02.2018r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018r.
SPV 1 Sp. z o.o.	W dniu 1.03.2018r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „SPV 1” Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie umowy spółki w zakresie zmiany firmy spółki na Polnord Construction Sp. z o.o., zmiany PKD oraz zmiany w zakresie organów spółki – powołanie Rady Nadzorczej spółki. Przedmiotowe zmiany umowy spółki staną się skuteczne wraz z konstytutywnym wpisem tych zmian do KRS przez Sąd rejestrowy zgodnie z wnioskiem spółki złożonym do Sądu w dniu 9.03.2018r.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych. Na dzień 31.03.2018 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 31.03.2018 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 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w zarządzie Polnord S.A..

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 31.03.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

<b>Grzegorz Magdziarz</b> Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Paweł Laskowski - Fabisiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Tomasz Damzyn Członek Rady Nadzorczej	Michał Rokosz Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Szymczak Członek Rady Nadzorczej	Marcin Mosz Członek Rady Nadzorczej	Piotr Woźniak Członek Rady Nadzorczej

Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak 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 nie wykonawczych 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. W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki oraz w opublikowanym 30.04.2018r. Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2017r. w pkt 7 na stronie 18-20.

### 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 31.03.2018r.

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 31.03.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 2. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.03.2018 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11.28%
<i>Murapol SA</i>	3.227.000	6.454.000	9.87%
<i>Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA</i>	2.499.850	4.999.700	7.65%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7.43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7.18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6.38%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5.00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	14.782.787	29.565.574	45.21%
<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 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

## II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

W pierwszym kwartale 2018 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 84.273 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 96,02%, 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 Q 2018 r.		I Q 2017 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	80.917	96.02	10.461	81.3
Wynajem	2.249	2.67	1.723	13.4
Sprzedaż działek – grunty				
Inne	1.108	1.31	677	5.3
<b>Razem</b>	<b>84.273</b>	<b>100.0</b>	<b>12.861</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 01.01.2018 r. do 31.03.2018 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 kwartał 2018r.

**299**

IV kwartał 2017r.

**355**

I kwartał 2017r.

**336**

1Q 2018/1Q2017

**- 11,01%**

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

I kwartał 2018r.

**0**

IV kwartał 2017r.

**307**

I kwartał 2017r.

**201**

1Q 2018/1Q2017

**- 100,00%**

##### Wielkość oferty na koniec kwartału:

I kwartał 2018r.

**1103**

IV kwartał 2017r.

**1401**

I kwartał 2017r.

**961**

1Q 2018/1Q2017

**+ 14,78%**

\*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 31.03.2018r.

**Tabela 4. Sprzedaż i oferta na dzień 31.03.2018 r.**

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.04.2018
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	I kwartał 2018	
<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 II)	5 639	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	104	-	1
Neptun II (etap Ia)	7 501	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	141	3	6
Neptun II (etap Ib)	3 447	65	IVQ 2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	63	1	1
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	150	-	1
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 520	129	IVQ 2017	Śródmieście Wilanów	128	-	1
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	IQ 2018	Śródmieście Wilanów	98	1	-
<b>Projekty w realizacji</b>							
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 592	107	IIIQ 2018*	Śródmieście Wilanów	72	12	23
Neptun II (etap II)	11 078	209	IQ 2019*	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	22	29	158
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	-	3
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	18	7	17
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	IIIQ 2017	Polnord Apartamenty	151	1	2
Chabrowe Wzgórze II	6 117	139	IQ 2018	Polnord Apartamenty	70	45	24
<b>Projekty w realizacji</b>							
Fotoplastykon I	7 833	157	IIIQ 2018*	Polnord Apartamenty	110	24	23
Fotoplastykon II	7 743	161	IVQ 2019*	Polnord Apartamenty	20	29	112
Fotoplastykon III	3 325	66	IQ 2020*	Polnord Apartamenty	-	-	66
Studio Morena	19 965	382	IVQ 2019*	Polnord Apartamenty	137	35	210
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty w realizacji</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	21	9	66
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	70	7	10
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ 2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	165	6	11
<b>Projekty w realizacji</b>							
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIQ 2018*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	113	25	16
<b>ŁÓDŹ</b>							
<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	86	14	15
<b>Projekty w realizacji</b>							
Senatorska bud A	12 129	246	IIQ 2020*	Polnord Sopot II	-	1	245
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>106 763</b>	<b>1 974</b>			<b>1 812</b>	<b>76</b>	<b>86</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>87 295</b>	<b>1 665</b>			<b>565</b>	<b>171</b>	<b>929</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>łącznie Część I</b>	<b>194 058</b>	<b>3 639</b>			<b>2 377</b>	<b>247</b>	<b>1 015</b>

## Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA

WARSZAWA							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	383	0	1
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IVQ 2016	Fadesa Polnord	62	0	-
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ 2017	Fadesa Polnord	21	0	2
Stacja Kazimierz I	4 706	92	IQ 2016	Stacja Kazimierz	92	0	1
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ 2017	Stacja Kazimierz II	57	-	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
Stacja Kazimierz III	5 275	88	IVQ 2018*	Stacja Kazimierz III	66	9	14
Stacja Kazimierz IV	2 241	40	III Q 2018*	Stacja Kazimierz IV	29	3	9
Stacja Kazimierz V	3 113	50	II Q 2020*	Stacja Kazimierz V	7	18	26
TRÓJMIASTO							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	106	1	1
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IIIQ 2017	Semeko Aquasfera	41	1	2
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	43	IVQ 2017	Semeko Aquasfera	35	3	6
WROCŁAW							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ 2017*	Osiedle Innova	48	6	4
<b>Projekty w realizacji</b>							
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ 2018*	Osiedle Innova	40	9	14
Apartamenty Innova D	2 417	41	IVQ 2018*	Osiedle Innova	29	3	9
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>55 656</b>	<b>828</b>			<b>809</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>19 104</b>	<b>324</b>			<b>204</b>	<b>44</b>	<b>77</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>łącznie Część II</b>	<b>74 760</b>	<b>1 153</b>			<b>1 013</b>	<b>52</b>	<b>88</b>
Podsumowanie Części I i Części II							
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>162 419</b>	<b>2 802</b>			<b>2 621</b>	<b>84</b>	<b>97</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>106 399</b>	<b>1 989</b>			<b>769</b>	<b>215</b>	<b>1 006</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>268 818</b>	<b>4 792</b>			<b>3 390</b>	<b>299</b>	<b>1 103</b>

\*planowany termin oddania do użytkowania

## 2.2 PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

W 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 10 inwestycji, z których tylko 2 stanowią kolejne etapy już realizowanych projektów. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Łodzi i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 1265 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 67.400 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

### Osiedle „Wilania”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 8.207 m<sup>2</sup> PUM
- 120 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

### Osiedle „Wiktor”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.164 m<sup>2</sup> PUM
- 87 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

### Osiedle „Wioletta”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.172 m<sup>2</sup> PUM
- 83 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

### Żabki Kruk - apartotel

- Lokalizacja: Gdańsk - Śródmieście
- 6.088 m<sup>2</sup> PUM
- 257 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2019

### Osiedle „W Dolinie – etap I”

- Lokalizacja: Gdańsk - Kowale
- 2.521 m<sup>2</sup> PUM
- 23 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

### Osiedle „Tęczowy Las bud 9 -12”

- Lokalizacja: Olsztyn - Bartąg
- 7.221 m<sup>2</sup> PUM
- 119 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

### Osiedle „Tęczowy Las bud 13”

- Lokalizacja: Olsztyn - Bartąg
- 3.577 m<sup>2</sup> PUM
- 31 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

### Łódź – Zgierska – etap I

- Lokalizacja: Łódź - Bałuty
- 13.344 m<sup>2</sup> PUM
- 259 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2019

### Warszawa - Admiralska

- Lokalizacja: Warszawa - Rembertów
- 9.900 m<sup>2</sup> PUM
- 213 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

### Wrocław - Nyska

- Lokalizacja: Wrocław
- 4.250 m<sup>2</sup> PUM
- 73 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2019

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

..... Inwestycje planowane do uruchomienia przez spółki współkontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA

Podane powyżej dane tj. PUM, ilość lokali oraz terminy rozpoczęcia sprzedaży i budowy są szacunkowe i mogą ulec zmianie.



### 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 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. wyniosła 323 sztuk. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach).

Tabela 5. Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r.

Projekt	1Q YTD 2018					
	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Śródmieście Wilanów (bud. D)	0	0	0	0%	0	
Śródmieście Wilanów (bud. E)	0	0	15	0%	-6	-39%
Brzozowy Zakątek A1	3	210	1 485	2%	43	3%
Brzozowy Zakątek A2	58	6 363	22 857	28%	2 492	11%
Apart Hotel	1	36	331	0%	26	8%
Neptun I (etap I)	0	0	0	0%	0	
Neptun I (etap II)	0	0	27	0%	-4	-13%
Neptun II (etap Ia)	57	2 766	14 056	17%	668	5%
Neptun II (etap Ib)	52	2 742	13 280	16%	282	2%
<b>Trójmiasto</b>						
Ostoja Myśliwska I-II	0	0	0	0%	0	
2 Potoki II	0	0	0	0%	0	
2 Potoki III	0	0	0	0%	0	
2 Potoki IV	1	48	176	0%	4	3%
Chabrowe Wzgórze I A1	29	1477	5435	7%	813	15%
Chabrowe Wzgórze I A2	25	1248	4802	6%	911	19%
Chabrowe Wzgórze I C1	38	1620	6169	8%	541	9%
Brama Sopotcka I	0	0	6	0%	-1	-17%
<b>Olsztyn</b>						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	0	0	0	0%	0	
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	0	0	0	0%	0	
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	0	0	0	0%	0	
<b>Szczecin</b>						
Ku Słońcu II (bud. 2)	0	0	0	0%	0	
Ku Słońcu II (bud. 1)	0	0	0	0%	0	
Ku Słońcu III (bud. 3)	18	1 001	5 176	6%	-397	-8%
<b>Łódź</b>						
City Park IV (bud. A3)	9	591	2 881	4%	0	0%
<b>Łącznie Część I</b>	<b>300</b>	<b>18 727</b>	<b>80 916</b>	<b>100%</b>	<b>4 948</b>	<b>6%</b>

Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA						
<b>Warszawa</b>						
Ostoja Wilanów VI-VIII	3	405	3 149	15%	596	19%
Stacja Kazimierz I	0	0	0	0%	0	
Stacja Kazimierz II	0	0	0	0%	0	
<b>Wrocław</b>						
Apartamenty Innova B	43	2 956	17 717	85%	4 167	24%
<b>Trójmiasto</b>						
Aquasfera (bud. T2)	0	0	0	0%	0	
<b>Łącznie Część II</b>	<b>46</b>	<b>3 361</b>	<b>20 866</b>	<b>100%</b>	<b>4 763</b>	<b>23%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>						
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>346</b>	<b>22 089</b>	<b>101 782</b>	<b>100%</b>	<b>9 711</b>	<b>10%</b>

*Dane nieważone udziałem Polnord*

Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
<b>Warszawa</b>						
Ostoja Wilanów VI-VIII	1	199	1 543	15%	292	19%
Stacja Kazimierz I	0	0	0	0%	0	
Stacja Kazimierz II	0	0	0	0%	0	
<b>Wrocław</b>						
Apartamenty Innova B	21	1 448	8 681	85%	2 042	24%
<b>Trójmiasto</b>						
Aquasfera (bud. T2)	0	0	0	0%	0	
<b>Łącznie Część II</b>	<b>23</b>	<b>1 647</b>	<b>10 224</b>	<b>100%</b>	<b>2 334</b>	<b>23%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>						
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>323</b>	<b>20 374</b>	<b>91 140</b>	<b>100%</b>	<b>7 282</b>	<b>8%</b>

*Dane ważone udziałem Polnord*

### III INFORMACJE FINANSOWE

#### 1 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Tabela 6. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	7.1	<b>84 273</b>	<b>12 861</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		80 917	10 461
od jednostek powiązanych			-
Przychody ze sprzedaży usług		1 108	677
od jednostek powiązanych		1 005	367
Przychody z wynajmu		2 249	1 723
od jednostek powiązanych		23	28
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	7.2	<b>(71 856)</b>	<b>( 9 613)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>12 418</b>	<b>3 248</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych			-
Koszty sprzedaży		(2 012)	( 1 784)
Koszty ogólnego zarządu		(6 727)	( 4 958)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	17 865	401
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(19 803)	( 1 445)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>1 741</b>	<b>( 4 538)</b>
Przychody finansowe		14 149	1 332
Koszty finansowe		(4 971)	( 3 432)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(5 039)	1 854
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>5 879</b>	<b>( 4 784)</b>
Podatek dochodowy		(2 564)	( 689)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>3 316</b>	<b>( 5 473)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>3 316</b>	<b>( 5 473)</b>

## 2 Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej (Bilans)

Tabela 7. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>722 163</b>	<b>727 144</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		8 965	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	8	382 682	382 682
Aktywa niematerialne		417	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	93 704	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		187 927	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		3 029	94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		45 423	48 112
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>689 958</b>	<b>732 663</b>
Zapasy	10	536 404	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		30 337	26 931
Pożyczki udzielone		1 971	1 948
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		13 153	9 791
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 363	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		2 847	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		102 884	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		8 681	8 681
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>698 639</b>	<b>741 344</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 420 803</b>	<b>1 468 488</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>712 482</b>	<b>708 083</b>
Kapitał podstawowy	11	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(8 777)	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe		204 772	204 772
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(485 735)	(490 133)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>712 482</b>	<b>708 083</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>281 035</b>	<b>258 110</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	279 015	255 780
Rezerwy	13	496	496
Pozostałe zobowiązania		1 523	1 834
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>427 286</b>	<b>502 295</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		32 504	51 542
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	98 601	135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	20 908	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		7 646	8 279
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		286	286
Rozliczenia międzyokresowe		4 638	4 722
Otrzymane zaliczki		163 408	166 077
Rezerwy	13	99 295	109 122
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>427 286</b>	<b>502 295</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>708 321</b>	<b>760 405</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 420 803</b>	<b>1 468 488</b>

### 3 Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

W I kwartale 2018 Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 84.273 tys zł, co stanowi wzrost aż o 71.412 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresy poprzedniego roku. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miało przekazanie klientom aż 300 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. (w analogicznym okresie 2017 roku przekazano klientom 47 lokali). Najwięcej lokali, bo aż 109, zostało przekazanych w inwestycji Neptun II, 92 lokale zostały przekazane w inwestycji Chabrowe Wzgórze, a 58 lokali w inwestycji Brzozowy Zakątek.

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.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 8,739 tys. zł i były wyższe o 30% w porównaniu do I kwartału 2017 roku. Wzrost kosztów ogólnego zarządu wynika ze zdarzeń jednorazowych m.in. uwzględnienia rezerw na wynagrodzenia, które były zaksięgowane w I kwartale 2018 roku oraz zmiany formy zatrudnienia pracowników sprzedaży co w dłuższym okresie przyniesie wymierne korzyści finansowe dla spółki.

W I kwartale 2018 roku w pozostałych przychodach operacyjnych spółka uwzględniła naliczenie kar umownych w związku z odstąpieniem od umów na generalne wykonawstwo ze spółką KB Dom w wysokości 17.536 tys. zł. Jednocześnie ze względu na sytuację finansowo prawną spółki KB Dom, spółka postanowiła spisać należności z tego tytułu w pozostałe koszty operacyjne.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 19.803 tys. zł. Głównym czynnikiem warunkującym wysokość tych kosztów było ujęcie spisania naliczonych kar umownych wobec spółki KB Dom opisanych w akapicie powyżej.

Przychody finansowe wyniosły 14.149 tys. zł ze względu na rozwiązanie rezerwy w kwocie 13.569 tys. zł na zobowiązania odsetkowe wobec KOWR, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zmiana wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe dotyczyła części przyszłych zobowiązań odsetkowych wynikających ze zmiany wartości nieruchomości, a nie ustawowej zmiany stawki.

Obecnie, KOWR domaga się zapłaty części opłat wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia danego roku, za który dochodzi opłaty w przypadku tej części opłaty, do podwyższenia której doszło w związku z ustawową zmianą stawek procentowych, natomiast w odniesieniu od części obliczonej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi „od daty wydania wyroku aktualizacyjnego”.

W tej sytuacji, wobec okoliczności, iż postępowania aktualizacyjne są w toku, po dokonaniu analizy treści pozwów wniesionych przez KOWR należy stwierdzić, że na skutek modyfikacji i odmiennego formułowania przez KOWR żądań kierowanych przeciwko Spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord odpadło ryzyko zasądzenia odsetek ustawowych od części opłaty rocznej podwyższonej na skutek zmiany wartości nieruchomości.

W I kwartale 2018 roku koszty finansowe wzrosły o 45% rok do roku i wyniosły 4.971 tys. zł. Odsetki od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji wyniosły 2.686 tys. zł w porównaniu do 2.393 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Największy wpływ na wykazaną wartość w wysokości (5.039) tys. zł w pozycji „udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności” miały spółki w ramach inwestycji Stacja Kazimierz, gdzie łączny udział w stracie wyniósł 6.150 tys. zł skompensowany przez udział w zysku Grupy Fadesa w kwocie wyniósł 1.111 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 2018 rok nie była publikowana.

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

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. w Grupie Kapitałowej Polnord zostały ujęte korekta ujęcia podmiotów wycenianych metodą praw własności dotycząca Stacji Kazimierz II spzoo SKA (SK II).

W pakiecie konsolidacyjnym grupy kapitałowej na dzień 31.12.2017 r. spółka SK II wykazała wartość kapitałów własnych na poziomie 14.438.530,40 zł co w konsekwencji spowodowało ujęcie 50% z tej wartości jako udział w jednostkach wycenianych metoda praw własności, z czego 7.219.015 zł zostało ujęte w rachunku zysków i strat GK Polnord.

W pakiecie konsolidacyjnym grupy kapitałowej na dzień 31.03.2018 spółka SK II skorygowała wartość kapitałów własnych na 31.12.2017 do poziomu 1.429.866,88 zł - różnica wyniosła (-) 13.008.663,52 zł, z czego 50% powinno zostać ujęte w SF GK Polnord.

Zaistniała różnica wynika z błędnego ujęcia zaliczek wypłaconych na dywidendę (zostały one ujęte w należnościach zamiast w kapitale własnym) w skonsolidowanym przez Polnord sprawozdaniu spółki Stacja Kazimierz II.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK Polnord SA 50% z kwoty różnicy, tj. kwota (-) 6.504.331.76 została ujęta w rachunku zysków i strat na dzień 31.03.2018, w pozycji udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności.

## **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 pierwszego kwartału 2018r.

#### 1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Spółka nie dokonywała publicznego programu emisji obligacji.

#### 1.2 ISTOTNE UMOWY

- **Umowy na zakup nieruchomości**

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Spółka nie dokonywała zakupów nieruchomości

- **Umowy emisji obligacji**

- ✓ W dniu 05.03.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 36.750 sztuk obligacji na okaziciela serii P, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 36.750.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 07.03.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.

#### 1.3 ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. nie odbyło się walne zgromadzenie spółki.

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

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w Skonsolidowanym raporcie rocznym za 2017r. opublikowanym 30.04.2018r. w Sprawozdaniu Zarządu w części B dział IV pkt.2 str. 37-43.

W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.03.2018 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki za wyjątkiem poniżej opisanej sprawy. W pierwszym kwartale 2018 r. nie zostały wszczęte nowe istotne postępowania.

#### Spór z 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 ANR 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. 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 31.03.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 68 439 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 28 008 tys. zł.



### 3 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

#### Emisje akcji

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

#### Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 36.750 tys. zł:

Tabela 8. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
07.03.2018	07.03.2021	36.750	Credit Value
<b>Łącznie</b>		<b>36.750</b>	

#### Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37.388 tys. zł.

Tabela 9. Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
27.01.2018	27.01.2018	10.500	Noble Securities
13.02.2018	13.02.2018	26.888	Noble Securities
<b>Łącznie</b>		<b>37.388</b>	

### 4 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 31.03.2018 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	Wykup/emisja	Zadłużenie na	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]				Termin wykupu
		31.12.2017	w 1Q 2018	31.03.2018	2018	2019	2020	2021	
		Wartość nominalna [mln zł]							
2015-01-27	Noble	10.5	-10.5						2018-01-27
2015-02-13	Noble	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	Credit Value	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
2018-03-07	Credit Value	0	36.75	36,75				36,75	2021-03-07
<b>Razem</b>		<b>287.425</b>	<b>-0.65</b>	<b>286,775*</b>	<b>70,024</b>	<b>136,8</b>	<b>43,201</b>	<b>36,75</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 31.03.2018 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]					Ostateczny termin spłaty
					2Q2018	3Q2018	4Q2018	2019	od 2020	
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50.000	21.000	0.0	21.00	0.0	0.0	0.0	2018-08-03
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	30.000*	29.991	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	2018-12-20
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	36.591	36.591	0.7	0.7	0.7	3.1	31.4	2030-12-31
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	26.515	26.515	0.9	0.9	0.9	3.8	20.2	2025-04-30
<b>Zadłużenie</b>				<b>114.097</b>	<b>11.543</b>	<b>32.546</b>	<b>11.546</b>	<b>6.900</b>	<b>51.562</b>	

\*W dniu 20/04/2018 Spółka Polnord SA dokonała spłaty po 10 mln zadłużenia zgodnie z harmonogramem. Na dzień publikacji skonsolidowanego raportu za 1Q2018 rok aktualny limit wynosi 20 mln zł.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.03.2018 r. wyniosło 398 524 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 295 640 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 WYNOŚY 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 31.03.2018 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 63.106 tys. zł.

Na dzień 31.03.2018 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.03.2018 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.03.2018 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka 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 21 mln 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 31.03.2018 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 18 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 NAJMNIJ 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.

## **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 2017 r. opublikowanym 30.04.2018r. w części B rozdziale IV pkt 14 str.47-49.

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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 25.05.2018r. odbyło się XXXIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Dokumenty, będące przedmiotem głosowania znajdują się na stronie internetowej Spółki. Ponadto Spółka w załączniku do raportu bieżącego nr 16/2018 z 25.05.2018r. podała treść projektów uchwał, które były poddane pod głosowanie a nie zostały podjęte.
- W dniu 25.05.2018r. Zarząd Polnord SA, działając na podstawie art. 395, art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych i § 19 ust. 2 – ust. 4 Statutu Spółki, postanowił o zwołaniu na dzień 22 czerwca 2018 roku na godzinę 12.00 XXVII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki w Warszawie. W załączniku do raportu bieżącego nr 18/2018 z 25.05.2018r. Spółka podała projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.

- W dniu 25.05.2018r. Polnord SA zawarł dwie przedwstępne umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13 329 m<sup>2</sup> położonych w Warszawie. Nieruchomości znajdują się w rejonie ulicy Lazurowej. Spółka planuje na Nieruchomościach realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą, o powierzchni użytkowej ok 16 815 m<sup>2</sup>, w ramach których wybudowanych zostanie łącznie 258 lokali mieszkalnych oraz 276 miejsc postojowych. Zawarcie umów przenoszących własność uzależnione jest od spełnienia się warunków prawnych i ekonomicznych szczegółowo przewidzianych w umowach przedwstępnych.

**B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 MARCA 2018 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD**

## SPIS TREŚCI

<b>I</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>33</b>
<b>II</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>34</b>
<b>III</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)</b>	<b>35</b>
<b>IV</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>37</b>
<b>V</b>	<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>38</b>
<b>VI</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>39</b>
1.	Informacje ogólne.....	39
2.	Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA .....	39
3.	Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego .....	41
4.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	41
4.1	Oświadczenie o zgodności.....	42
4.2	Zmiany wynikające ze zmian MSSF .....	42
4.3	Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	43
5.	Sezonowość działalności .....	45
6.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	45
7.	Przychody i koszty.....	47
7.1	Przychody operacyjne .....	47
7.2	Koszty operacyjne .....	47
7.3	Pozostałe koszty operacyjne .....	48
7.4	Koszty finansowe` .....	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
8.	Nieruchomości inwestycyjne .....	48
9.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	48
10.	Zapasy.....	49
11.	Kapitał podstawowy .....	50
12.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki .....	51
13.	Rezerwy .....	51
14.	Zobowiązania inwestycyjne .....	51
15.	Udzielone i otrzymane poręczenia .....	51
16.	Sprawy sądowe.....	51
17.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	52
17.1	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	52
17.2	Pozostałe podmioty powiązane .....	53
17.3	Pożyczki udzielone członkom Zarządu .....	53
17.4	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	53
17.5	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	53
18.	Instrumenty finansowe .....	54
18.1	Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych .....	54
18.2	Hierarchia wartości godziwej .....	56
19.	Struktura zatrudnienia .....	56
20.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	56

## VII SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA 57

1. Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat .....	57
2. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	58
3. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	59
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	60
4. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	61
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	62
6. Skrócona informacja dodatkowa .....	62
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	62
7.1 Ważne oszacowania i założenia .....	62
7.2 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej oraz przekształcenie danych porównywalnych .....	63
8. Przychody i koszty.....	65
8.1 Przychody operacyjne .....	65
8.2 Koszty operacyjne .....	65
9. Nieruchomości inwestycyjne .....	66
10. Zapasy.....	66
11. Segmenty działalności.....	67
12. Informacje o podmiotach powiązanych .....	67
12.1 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	67
13. Instrumenty finansowe .....	68
13.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych .....	68
13.2 Hierarchia wartości godziwej .....	70



# I ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	7.1	<b>84 273</b>	<b>12 861</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		80 917	10 461
od jednostek powiązanych			-
Przychody ze sprzedaży usług		1 108	677
od jednostek powiązanych		1 005	367
Przychody z wynajmu		2 249	1 723
od jednostek powiązanych		23	28
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	7.2	<b>(71 856)</b>	<b>( 9 613)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>12 418</b>	<b>3 248</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych			-
Koszty sprzedaży		(2 012)	(1 784)
Koszty ogólnego zarządu		(6 727)	(4 958)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	17 865	401
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(19 803)	(1 445)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>1 741</b>	<b>( 4 538)</b>
Przychody finansowe		14 149	1 332
Koszty finansowe		(4 971)	(3 432)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(5 039)	1 854
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>5 879</b>	<b>( 4 784)</b>
Podatek dochodowy		(2 564)	(689)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>3 316</b>	<b>( 5 473)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>3 316</b>	<b>( 5 473)</b>
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		<b>3 316</b>	<b>( 5 473)</b>
Akcjonariuszom mniejszościowym			
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	32 693 127
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.10</b>	<b>( 0.17)</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.10</b>	<b>( 0.17)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.10</b>	<b>( 0.17)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.10</b>	<b>( 0.17)</b>

## II ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
Zysk (strata) netto	3 316	( 5 473)
Inne całkowite dochody:	-	( 129)
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	( 129)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	( 129)
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>3 316</b>	<b>( 5 602)</b>
<b>Przypisany:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	3 316	( 5 602)
Akcjonariuszom mniejszościowym	-	-

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

NA DZIEŃ 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>722 163</b>	<b>727 144</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		8 965	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	8	382 682	382 682
Aktywa niematerialne		417	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	93 704	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		187 927	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		3 029	94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		45 423	48 112
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>689 958</b>	<b>732 663</b>
Zapasy	10	536 404	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		30 337	26 931
Pożyczki udzielone		1 971	1 948
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		13 153	9 791
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 363	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		2 847	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		102 884	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		8 681	8 681
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>698 639</b>	<b>741 344</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 420 803</b>	<b>1 468 488</b>

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

NA DZIEŃ 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>712 482</b>	<b>708 083</b>
Kapitał podstawowy	11	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(8 777)	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe		204 772	204 772
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(485 735)	(490 133)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>712 482</b>	<b>708 083</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>281 035</b>	<b>258 110</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	279 015	255 780
Rezerwy	13	496	496
Pozostałe zobowiązania		1 523	1 834
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>427 286</b>	<b>502 295</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		32 504	51 542
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	98 601	135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	20 908	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		7 646	8 279
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		286	286
Rozliczenia międzyokresowe		4 638	4 722
Otrzymane zaliczki		163 408	166 077
Rezerwy	13	99 295	109 122
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>427 286</b>	<b>502 295</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>708 321</b>	<b>760 405</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 420 803</b>	<b>1 468 488</b>

## IV ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)</b>	<b>5 879</b>	<b>( 4 784)</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>527</b>	<b>3 824</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	5 039	1 854
Amortyzacja	298	261
Odsetki i dywidendy, netto	825	2 407
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	38	( 1 149)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(6 768)	( 4 662)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	35 301	( 31 522)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(22 651)	33 085
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 725)	( 2 720)
Zmiana stanu rezerw	(9 827)	4 787
Podatek dochodowy		1 482
Pozostałe	(3)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>6 406</b>	<b>( 960)</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>750</b>	<b>4 720</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	140	-
Odsetki otrzymane	610	720
Spłata udzielonych pożyczek	-	4 000
Wykup obligacji obcych	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>( 2 501)</b>	<b>( 1 153)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	( 58)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Udzielenie pożyczek	( 2 501)	( 1 095)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>( 1 751)</b>	<b>3 567</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>35 000</b>	<b>44 092</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-	29 700
Wpływy z tytułu emisji obligacji	35 000	14 392
<b>Wydatki</b>	<b>( 56 506)</b>	<b>( 60 245)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	( 43)
Spłata pożyczek/kredytów	( 17 715)	( 3 824)
Odsetki zapłacone	( 1 403)	( 6 378)
Wykup obligacji	( 37 389)	( 50 000)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>( 21 506)</b>	<b>( 16 153)</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>( 16 852)</b>	<b>( 13 546)</b>
Wycena ekwiwalentów środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	-	648
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>119 736</b>	<b>143 520</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>102 884</b>	<b>130 621</b>
Środki na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	51 643	10 839
Pozostałe środki o ograniczonej możliwości dysponowania	3	3

## V ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 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 01.01.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 670</b>	<b>( 9 121)</b>	<b>202 136</b>	<b>( 527 494)</b>	<b>705 577</b>	<b>705 577</b>
Wynik roku					( 5 473)	( 5 473)	( 5 473)
Inne całkowite dochody			( 129)			( 129)	( 129)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>( 129)</b>		<b>( 5 473)</b>	<b>( 5 603)</b>	<b>( 5 603)</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego							
<b>Na dzień 31.03.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 670</b>	<b>( 9 251)</b>	<b>202 136</b>	<b>( 532 967)</b>	<b>699 974</b>	<b>699 974</b>
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>(8 777)</b>	<b>204 772</b>	<b>(490 133)</b>	<b>708 083</b>	<b>708 083</b>
Wynik roku					3 316	3 316	3 316
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					<b>3 316</b>	<b>3 316</b>	<b>3 316</b>
Inne					1 082	1 082	1 082
<b>Na dzień 31.03.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>( 8 777)</b>	<b>204 772</b>	<b>( 485 735)</b>	<b>712 482</b>	<b>712 482</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 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. oraz za okres 01.01.2017 r. do 31.03.2017 r. („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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	<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 31.03.2018 r. jest nieoznaczony.

### 2. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.03.2018 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 SK	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 – Żąbki 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 Sopotcka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord SA Finanse Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
<b>Polnord Construction Sp. z o.o.</b>	<b>Gdynia</b>	<b>5.000</b>	<b>100%</b>	<b>Pełna</b>
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Haffnera Park sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Haffnera Apart sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	Gdańsk	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. SKA	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	18.774.888	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	Kartoszyno	50.387.024	34,65%	Praw własności

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

\*\* zależność pośrednia poprzez Polnord Inwestycje Sp. z o.o.

Na dzień 31.03.2018 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 I kwartale 2018 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 I Sp. z o.o.	W dniu 19.02.2018r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018r.
SPV 1 Sp. z o.o.	W dniu 1.03.2018r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „SPV 1” Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie umowy spółki w zakresie zmiany firmy spółki na Polnord Construction Sp. z o.o., zmiany PKD oraz zmiany w zakresie organów spółki – powołanie Rady Nadzorczej spółki. Przedmiotowe zmiany umowy spółki staną się skuteczne wraz z konstytutywnym wpisem tych zmian do KRS przez Sąd rejestrowy zgodnie z wnioskiem spółki złożonym do Sądu w dniu 9.03.2018r.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

#### **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.

### **3. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30.05.2018 r.

### **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 i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

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 31.12.2017 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 2017, z wyjątkiem poniższych zmian do istniejących standardów oraz nowych interpretacji:

- 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 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 MSSF1 oraz MSR 28 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,

- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, precyzujące zasady przenoszenia nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 „Umowy z klientami” Zarząd przeprowadził analizę wpływu standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów, w tym przede wszystkim mieszkań, lokali usługowych oraz miejsc parkingowych. Na podstawie przeprowadzonych analiz, w ocenie Zarządu zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 9 „Instrumenty Finansowe” na podstawie przeprowadzonych analiz, w ocenie Zarządu zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **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 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. 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 dotychczasowe regulacje dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony 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,
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy investorem 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” (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego” (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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.

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji

### 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	
	31.03.2018	31.12.2017	Od 01.01.2018 do 31.03.2018	Od 01.01.2018 do 31.03.2017
USD	3,4139	3,4813	3,3882	4,0224
EUR	4,2085	4,1709	4,1784	4,2891
RUB	0,0594	0,0604	0,0598	0,0694

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	Od 01.01.2018 do 31.03.2018	Od 01.01.2017 do 31.03.2017	Od 01.01.2018 do 31.03.2018	Od 01.01.2017 do 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	84 273	12 861	20 169	2 999
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 418	3 248	2 972	757
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	1 741	( 4 538)	417	( 1 058)
Zysk (strata) brutto	5 879	( 4 784)	1 407	( 1 115)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 316	( 5 473)	794	( 1 276)
Zysk (strata) netto	3 316	( 5 473)	794	( 1 276)
<b>BILANS</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kapitał własny	712 482	708 083	169 296	169 767
Zobowiązania długoterminowe	281 035	258 110	66 778	61 884
Zobowiązania krótkoterminowe	427 286	502 295	101 529	120 428
Aktywa trwałe	722 163	727 144	171 596	174 337
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	698 639	741 344	166 007	177 742
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 420 803</b>	<b>1 468 488</b>	<b>337 603</b>	<b>352 079</b>

## 5. Sezonowość działalności

Sezonowość działalności Grupy Kapitałowej Polnord została szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu za I kwartał 2018r. w części B rozdziale III pkt 6 str.21.

## 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 kwartale 2018 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 01.01.2018 do 31.03.2018	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	80 917	2 249	1 108	84 273
Przychody segmentu ogółem	80 917	2 249	1 108	<b>84 273</b>
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	9 880	1 436	1 101	<b>12 418</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>				<b>3 316</b>

Na dzień 31.03.2018	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	421 397	145 233	854 172	1 420 803
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>421 397</b>	<b>145 233</b>	<b>854 172</b>	<b>1 420 803</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	193 043	82 063	433 215	708 321
Kapitały własne			712 482	712 482
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>193 043</b>	<b>82 063</b>	<b>1 145 697</b>	<b>1 420 803</b>

Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	10 461	1 717	684	<b>12 861</b>
Przychody segmentu ogółem	10 461	1 717	684	<b>12 861</b>
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	1 810	803	635	<b>3 248</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>				<b>( 5 473)</b>

Na dzień 31.12.2017	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	464 952	144 224	859 312	1 468 488
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>464 952</b>	<b>144 224</b>	<b>859 312</b>	<b>1 468 488</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	213 428	83 948	463 028	760 405
Kapitały własne			708 083	708 083
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>213 428</b>	<b>83 948</b>	<b>1 171 112</b>	<b>1 468 488</b>

## 7. Przychody i koszty

### 7.1 Przychody operacyjne

<b>Przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	80 917	10 461
Sprzedaż działek - grunty	-	-
Wynajem	2 248	1 723
Inne	1 108	677
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>84 273</b>	<b>12 861</b>

### 7.2 Koszty operacyjne

<b>Koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Amortyzacja	298	261
Zużycie materiałów i energii	301	480
Usługi obce	35 160	41 835
Podatki i opłaty	841	756
Wynagrodzenia	3 461	2 765
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	679	530
Pozostałe koszty rodzajowe	2 296	3 414
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>43 035</b>	<b>50 042</b>
- Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(37 560)	32 707
- Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
- Koszty sprzedaży	2 012	1 784
- Koszty ogólnego zarządu	6 727	4 958
<b>= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>71 856</b>	<b>10 593</b>
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	-	980
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>71 56</b>	<b>9613</b>

### 7.3 Pozostałe przychody operacyjne

<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Kary i odszkodowania	17 670	-
Inne	195	401
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>17 865</b>	<b>401</b>

## 7.4 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Utworzenie rezerw	870	1 053
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>18 933</b>	<b>392</b>
koszty postępowania spornego	134	119
opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	312	249
aktualizacja wartości należności	17 537	-
Inne	950	24
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>19 803</b>	<b>1 445</b>

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.03.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 382 682 tys. zł.

W okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 nie zaszyły żadne przesłanki w Grupie wymagające dokonania aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>			
Bilans otwarcia	382 682	450 522	450 522
Zwiększenia stanu (w tym w związku z przeliczeniem aktywów jednostki zagranicznej)	0	0	3 170
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0	0	(71 346)
Reklasyfikacja	0	0	0
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>382 682</b>	<b>450 522</b>	<b>382 682</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 373 933 tys. zł. zaś na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 392.397 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 31.03.2018 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.\*

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

W okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 nie wystąpiły żadne zmiany wartości czy udziale Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach za wyjątkiem rozpoznania przypadającej na Grupę części wyniku tych jednostek przypadających na Grupę.

## 10. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2016
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały (według ceny nabycia)	4	4
<b>Produkcja w toku</b>	<b>178 660</b>	<b>193 000</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	192 531	211 429
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	178 660	193 000
<b>Produkty gotowe:</b>	<b>139 923</b>	<b>167 485</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	143 358	184 703
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	139 923	167 485
<b>Towary</b>	<b>209 192</b>	<b>201 313</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	254 085	240 810
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	209 192	201 313
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>8 625</b>	<b>8 886</b>
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>536 404</b>	<b>570 688</b>

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.03.2018	Stan na 31. 12.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały		
Wartość brutto	4	4
Odpis aktualizujący		-
Produkcja w toku		
Wartość brutto	192 531	211 429
Odpis aktualizujący	(13 871)	(18 429)
Produkty gotowe:		

Wartość brutto	151 472	184 978
Odpis aktualizujący	(11 549)	(17 493)
Towary		
Wartość brutto	254 085	240 810
Odpis aktualizujący	(44 893)	(39 497)
Zaliczki na dostawy wartość brutto	8 625	8 886
<b>Zapasy ogółem netto</b>	<b>536 404</b>	<b>570 688</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 184 364 tys. zł. zaś na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 183.577 tys. zł.

## 11. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 31.03.2018 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

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		
KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Obligacje	71 773	108 547
Kredyty bankowe i pożyczki	47 736	53 719
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>	<b>119 509</b>	<b>162 266</b>
DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Obligacje	212 746	177 863
Kredyty bankowe i pożyczki:	66 269	77 917
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>	<b>279 015</b>	<b>255 780</b>

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 36.750 tys. zł. W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37.389 tys. zł. W analogicznym okresie porównywalnym Polnord S.A. nie dokonał emisji ani wykupu obligacji.

## 13. Rezerwy

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec KOWR, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zawiązana rezerwa dotyczy różnicy między wysokością zmienionej opłaty przez KOWR a opłatą obowiązującą do 2007 roku wraz z odsetkami.

Na 31.03.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 68 439 tys zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 28 008 tys. zł. Na dzień 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł.

## 14. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.03.2018 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

## 15. Udzielone i otrzymane poręczenia

### Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W roku 2018 i 2017 Polnord nie udzielił żadnych poręczeń. Spółki z Grupy udzieliły poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych, natomiast w 2018 r. i 2017 r. nie zostały udzielone poręczenia innym podmiotom niż jednostki zależne.

## 16. Sprawy sądowe

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w Skonsolidowanym raporcie rocznym za 2017r. opublikowanym 27.03.2018r. w Sprawozdaniu Zarządu w części B dział IV pkt.2 str. 37 oraz w Skonsolidowanym raporcie za I kwartał 2018 r. w Sprawozdaniu Zarządu w części B dział IV pkt.2 str. 21.

## 17. Informacje o podmiotach powiązanych

### 17.1 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.

<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2018-31.03.2018 r.</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	23	1 004			<b>1 027</b>
Pozostałe przychody operacyjne	17 537				<b>17 537</b>
Przychody finansowe		52			<b>52</b>
Pozostałe koszty operacyjne					-
Koszty finansowe					-
<b>RAZEM</b>	<b>17 560</b>	<b>1 056</b>			<b>18 617</b>

<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2017-31.03.2017 r.</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	21	374			<b>395</b>
Pozostałe przychody operacyjne					
Przychody finansowe		287			<b>287</b>
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe					
<b>RAZEM</b>	<b>21</b>	<b>661</b>			<b>682</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.03.2018</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	19 465	865	-	-	20 331
Pozyczki udzielone		4 500	-	-	4 500
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>19 465</b>	<b>5 365</b>	-	-	<b>24 831</b>
<b>PASYWA</b>					
Otrzymane pożyczki	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 364	-	-	-	3 364
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>3 364</b>	-	-	-	<b>3 364</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem</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	417	982	-	-	1 400
Pozyczki udzielone	-	1 948	-	-	1 948
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>417</b>	<b>2 930</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 347</b>
<b>PASYWA</b>					
Otrzymane pożyczki	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 104	-	-	-	7 104
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>7 104</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 104</b>

## 17.2 Pozostałe podmioty powiązane

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

## 17.3 Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 r. do 31.03.2017 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord SA.

## 17.4 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 r. do 31.03.2017 r. w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Polnord SA.

## 17.5 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

<b>Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy</b>	<b>Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	428	687
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	3	4
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej</b>	<b>431</b>	<b>691</b>
Zarząd Polnord SA	431	691
Rada Nadzorcza Polnord SA	114	109
<b>Razem</b>	<b>545</b>	<b>800</b>

## 18. Instrumenty finansowe

### 18.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.03.2018</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		2 995				<b>3 029</b>
Należności długoterminowe			187 927				<b>187 927</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			30 337				<b>30 337</b>
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			1 971				<b>1 971</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			102 884				<b>102 884</b>
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>326 115</b>				<b>326 148</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					279 015		<b>279 015</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					33 726	587	<b>34 314</b>
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					98 601		<b>98 601</b>
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					20 908		<b>20 908</b>
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>432 251</b>	<b>587</b>	<b>432 838</b>

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017</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		60				94
Należności długoterminowe			187 927				187 927
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			26 931				26 931
Udzielone pożyczki krótkoterminowe							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			119 736				119 736
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>334 655</b>				<b>334 688</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					255 780		255 780
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					51 542	652	52 194
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					135 195		135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					27 071		27 071
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>469 589</b>	<b>652</b>	<b>470 241</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 31.03.2018 roku oraz na dzień 31.12.2017 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.

## 18.2 Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 8.

## 19. Struktura zatrudnienia

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

Struktura zatrudnienia	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	77	54
Pion Deweloperski	29	28
<b>Razem</b>	<b>108</b>	<b>84</b>

## 20. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 25.05.2018r. odbyło się XXXIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Dokumenty, będące przedmiotem głosowania znajdują się na stronie internetowej Spółki. Ponadto Spółka w załączniku do raportu bieżącego nr 16/2018 z 25.05.2018r. podała treść projektów uchwał, które były poddane pod głosowanie a nie zostały podjęte.
- W dniu 25.05.2018r. Zarząd Polnord SA, działając na podstawie art. 395, art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych i § 19 ust. 2 – ust. 4 Statutu Spółki, postanowił o zwołaniu na dzień 22 czerwca 2018 roku na godzinę 12.00 XXVII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki w Warszawie. W załączniku do raportu bieżącego nr 18/2018 z 25.05.2018r. Spółka podała projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.
- W dniu 25.05.2018r. Polnord SA zawarł dwie przedwstępne umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13 329 m<sup>2</sup> położonych w Warszawie. Nieruchomości znajdują się w rejonie ulicy Lazurowej. Spółka planuje na Nieruchomościach realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą, o powierzchni użytkowej ok 16 815 m<sup>2</sup>, w ramach których wybudowanych zostanie łącznie 258 lokali mieszkalnych oraz 276 miejsc postojowych. Zawarcie umów przenoszących własność uzależnione jest od spełnienia się warunków prawnych i ekonomicznych szczegółowo przewidzianych w umowach przedwstępnych.



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

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

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	8.1	<b>11 854</b>	<b>29 370</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	22 155
od jednostek powiązanych		-	22 155
Przychody ze sprzedaży usług		11 750	7 137
od jednostek powiązanych		11 735	6 945
Przychody z wynajmu		103	78
od jednostek powiązanych		42	47
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	8.2	-	( 21 850)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>11 854</b>	<b>7 520</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty sprzedaży		(1 703)	( 1 908)
Koszty ogólnego zarządu		(7 680)	( 5 691)
Pozostałe przychody operacyjne		3	163
Pozostałe koszty operacyjne		(2 008)	( 1 431)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>467</b>	<b>( 1 347)</b>
Przychody finansowe		19 260	8 271
Koszty finansowe		(3 892)	( 10 005)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej		-	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>15 834</b>	<b>( 3 081)</b>
Podatek dochodowy		(2 176)	( 328)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>13 658</b>	<b>( 3 409)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>13 658</b>	<b>( 3 409)</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	32 693 127
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.42</b>	<b>( 0.10)</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.42</b>	<b>( 0.10)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.42</b>	<b>( 0.10)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>0.42</b>	<b>( 0.10)</b>

## 2. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
Zysk (strata) netto	13 658	( 3 409)
Inne całkowite dochody:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	4 094
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	4 094
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Całkowity dochód za okres	13 658	685

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

NA DZIEŃ 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 161 967</b>	<b>1 152 813</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		2 447	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	9	251 162	251 162
Aktywa niematerialne		417	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		485 189	485 189
Pożyczki udzielone		196 434	184 960
Należności długoterminowe		187 927	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		38 357	40 533
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>457 712</b>	<b>485 894</b>
Zapasy	10	233 515	221 766
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		64 417	87 029
Pożyczki udzielone		127 959	136 178
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		2 756	606
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 690	1 690
Rozliczenia międzyokresowe		923	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 453	38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		8 681	8 681
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>466 393</b>	<b>494 576</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 628 361</b>	<b>1 647 388</b>

## Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>736 202</b>	<b>722 544</b>
Kapitał podstawowy		65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 802	936 802
Akcje własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(483 604)	(497 262)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>736 202</b>	<b>722 544</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>624 223</b>	<b>582 429</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		291 727	197 832
Rezerwy		496	496
Pozostałe zobowiązania		332 000	384 100
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>267 935</b>	<b>342 416</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		75 075	77 253
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek		71 773	128 547
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		20 908	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		2 421	2 999
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	246
Rozliczenia międzyokresowe		4 671	4 788
Otrzymane zaliczki		618	590
Rezerwy		92 223	100 923
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>892 159</b>	<b>924 845</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 628 361</b>	<b>1 647 388</b>

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

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 R.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	15 834	( 3 081)
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>(8 019)</b>	<b>2 703</b>
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	253	226
Odsetki i dywidendy, netto	(1 642)	5 387
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	38	( 4 655)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	20 474	( 23 522)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(11 748)	19 696
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(2 802)	2 300
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 883)	( 1 002)
Zmiana stanu rezerw	(8 700)	2 780
Podatek dochodowy zapłacony	-	1 494
Pozostałe	(8)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>7 815</b>	<b>( 378)</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>17 040</b>	<b>31 718</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	140	-
Dywidendy otrzymane	-	-
Odsetki otrzymane	4 399	718
Spłata udzielonych pożyczek	12 500	31 000
Wykup obligacji obcych	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>( 13 435)</b>	<b>( 27 525)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	( 58)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Udzielenie pożyczek	( 13 435)	( 27 467)
Pozostałe	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 605</b>	<b>4 192</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>35 000</b>	<b>44 092</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-	29 700
Wpływy z tytułu emisji obligacji	35 000	14 392
Pozostałe	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>( 58 389)</b>	<b>( 54 934)</b>
Spłata pożyczek/kredytów	( 16 228)	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Odsetki zapłacone	( 4 773)	( 4 928)
Wykup obligacji	( 37 389)	( 50 000)
Pozostałe	-	( 6)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>( 23 389)</b>	<b>( 10 842)</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(11 969)</b>	<b>( 7 027)</b>
Różnice kursowe netto	-	648
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>38 422</b>	<b>86 744</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>26 453</b>	<b>80 365</b>
Środki na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	-	-
Pozostałe środki ograniczonej możliwości dysponowania	3	3

## 5. Zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 R. DO DNIA 31.03.2018 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 01.01.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 637</b>	<b>208 408</b>	<b>( 551 233)</b>	<b>697 197</b>
Wynik roku				( 3 409)	( 3 409)
Inne całkowite dochody			4 094		4 094
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>4 094</b>	<b>( 3 409)</b>	<b>685</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					
<b>Na dzień 31.03.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 637</b>	<b>212 502</b>	<b>( 554 641)</b>	<b>697 883</b>
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(497 262)</b>	<b>722 544</b>
Wynik roku				13 658	13 658
Inne całkowite dochody					
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					
<b>Na dzień 31.03.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>( 483 604)</b>	<b>736 202</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.

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

### 7.1 Ważne oszacowania i założenia

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31.03.2018 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 31.12.2017 r. Spółka nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

## WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	11 854	29 370	2 837	6 848
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 854	7 520	2 837	1 753
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	467	( 1 347)	112	( 314)
Zysk (strata) brutto	15 834	( 3 081)	3 789	( 718)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 658	( 3 409)	3 269	( 795)
Zysk (strata) netto	13 658	( 3 409)	3 269	( 795)
<b>BILANS</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kapitał własny	736 202	722 544	174 932	173 235
Zobowiązania długoterminowe	624 223	582 428	148 324	139 641
Zobowiązania krótkoterminowe	267 935	342 416	63 665	82 096
Aktywa trwałe	1 161 967	1 152 813	276 100	276 395
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	466 393	494 575	110 822	118 577
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 628 361</b>	<b>1 647 388</b>	<b>386 922</b>	<b>394 972</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 Finanse 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 Finanse 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 Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym następujące pozycje:

Pozycja	Wartość na 31.03.2018 r. [w tys. zł]	Wartość na 31.12.2017 r. [w tys. zł]
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	196.434	184.960
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	127.959	136.178
Zyski zatrzymane	6 330	(1 768)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	48.990	48.990

## 8. Przychody i koszty

### 8.1 Przychody operacyjne

Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Sprzedaż działek - grunty	-	22 155
Wynajem	103	78
Zarządzanie projektami i inne	11 750	7 137
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>11 854</b>	<b>29 370</b>

### 8.2 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Amortyzacja	253	226
Zużycie materiałów i energii	139	224
Usługi obce	4 642	4 933
Podatki i opłaty	241	256
Wynagrodzenia	3 461	2 744
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	679	530
Pozostałe koszty rodzajowe	877	57
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>10 292</b>	<b>8 970</b>
- Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	909	( 172)
- Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
- Koszty sprzedaży	1 703	1 908
- Koszty ogólnego zarządu	7 680	5 691
<b>= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-</b>	<b>1 542</b>
Wartość sprzedanych materiałów	-	20 308
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>21 850</b>

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31.03.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 162 tys. zł.

W okresie od 01.01.2018 do 31.03.2018 Grupa nie zaszły 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 235 645 zł, zaś na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 234.111 tys. zł

## 10. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Materiały (według ceny nabycia)</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Produkcja w toku</b>	-	-
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	-	-
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	-	-
<b>Produkty gotowe:</b>	<b>34 646</b>	<b>34 646</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	34 646	34 646
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	34 646	34 646
<b>Towary</b>	<b>190 241</b>	<b>178 231</b>
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	220 950	208 940
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	190 241	178 231
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>8 625</b>	<b>8 886</b>
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>233 515</b>	<b>221 766</b>
<b>Zapasy brutto i odpis aktualizujący</b>	<b>Stan na 31.03.2018</b>	<b>Stan na 31.12.2017</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Materiały</b>		
Wartość brutto	4	4
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Produkcja w toku</b>		
Wartość brutto	-	-
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Produkty gotowe:</b>		
Wartość brutto	34 646	34 646
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Towary</b>		
Wartość brutto	220 950	208 940
Odpis aktualizujący	(30 709)	(30 709)
<b>Zaliczki na dostawy – wartość brutto</b>	<b>8 625</b>	<b>8 886</b>
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>233 515</b>	<b>221 767</b>

W pierwszym kwartale 2018 r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów oraz obligacji Spółki są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.03.2018 r. wynosi 166 673 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2017 r. odpowiednio 165 729 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 powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za dany okres sprawozdawczy. Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzаны na warunkach rynkowych i rozliczаны w formie pieniężnej.

<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2018-31.03.2018 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 powiązаныe</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	10 803	63	910			11 776
Pozostałe przychody operacyjne						
Przychody finansowe		91			9 151	9 242
Koszty działalności operacyjnej	379				9	388
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe	2 494				1 106	3 600
<b>RAZEM</b>	<b>13 676</b>	<b>154</b>	<b>910</b>		<b>10 266</b>	<b>25 006</b>

<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2017-31.03.2017 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 powiązаныe</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	28 752	21	374			29 147
Pozostałe przychody operacyjne						
Przychody finansowe	7 621		287			7 908
Koszty działalności operacyjnej						
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe						
<b>RAZEM</b>	<b>36 373</b>	<b>21</b>	<b>661</b>			<b>37 055</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.03.2018</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	62 055	188	865			<b>63 108</b>
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	3 078	4 500			316 814	<b>324 392</b>
Inne					430	<b>430</b>
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>3 078</b>	<b>4 500</b>			<b>316 814</b>	<b>324 392</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki	115 933				48 990	<b>66 943</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	46					<b>46</b>
Inne						
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>115 979</b>				<b>48 990</b>	<b>66 989</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2017</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	76 828	144	982			<b>77 954</b>
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	316 516	4 622				<b>321 138</b>
Inne					430	<b>430</b>
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>393 344</b>	<b>4 765</b>	<b>982</b>		<b>430</b>	<b>399 522</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	125					<b>125</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe						<b>0</b>
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>125</b>

## 13. Instrumenty finansowe

### 13.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.03.2018</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pozyczki, należności i środki pieniężne</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>							
Należności długoterminowe	34						<b>34</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			384 361				<b>384 361</b>
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			64 417				<b>64 417</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			127 959				<b>127 959</b>
Pozostałe Aktywa finansowe			26 453				<b>26 453</b>
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>603 189</b>				<b>603 223</b>

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	291 727		<b>291 727</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	75 075	587	<b>75 662</b>
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	71 773		<b>71 773</b>
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	20 908		<b>20 908</b>
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>459 483</b>	<b>587</b>	<b>460 071</b>

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki, należności i środki pieniężne</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>							
Należności długoterminowe			372 887				<b>372 887</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			87 029				<b>87 029</b>
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			136 178				<b>136 178</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			38 422				<b>38 422</b>
Pozostałe Aktywa finansowe	34						<b>34</b>
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>634 516</b>				<b>634 550</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					197 832		<b>197 832</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					77 253	651	<b>77 904</b>
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					128 547		<b>128 547</b>
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					27 071		<b>27 071</b>
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	-	-	-	-	<b>430 703</b>	<b>651</b>	<b>431 355</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 31.03.2018 r. oraz na dzień 31.12.2017 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 31.03.2017 r. oraz 31.12.2016 r. prezentuje poniższa tabela.

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31.03.2018			Stan na 31.12.2017		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Aktywa</b>						
Udziały i akcje	-	-	-	-	-	-

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

Warszawa, dnia 30.05.2018 r.

**Dariusz Krawczyk**

Prezes Zarządu

**Jerzy Kotkowski**

Członek Zarządu

**Lucyna Kondonikolau**

Główna Księgowa

**C. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO DNIA 31 MARCA 2018 ROKU.**

Warszawa, dnia 30.05.2018 r.

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z § 92 ust.1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd POLNORD SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2018r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej POLNORD oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

**Dariusz Krawczyk**

Prezes Zarządu

**Jerzy Kotkowski**

Członek Zarządu