



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA
ZA ROK 2007**

GDYNIA, KWIECIEŃ 2008

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| I. INFORMACJE OGÓLNE | 4 |
| II. KAPITAŁ SPÓŁKI | 4 |
| 1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, LICZBA I RODZAJ AKCJI TWORZĄCYCH KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI | 4 |
| 2. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU | 5 |
| 2.1 Zmiany w składzie akcjonariatu Spółki | 5 |
| 2.2 Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy | 6 |
| 2.3 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki | 6 |
| 2.4 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych | 6 |
| 2.5 Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki | 6 |
| III. WŁADZE SPÓŁKI, STRUKTURA ORGANIZACYJNA | 7 |
| 1. WŁADZE SPÓŁKI | 7 |
| 1.1 Rada Nadzorcza | 7 |
| 1.2 Zarząd | 7 |
| 1.3 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających | 7 |
| 1.4 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska .. | 8 |
| 1.5 Wynagrodzenia i nagrody pieniężne otrzymane w roku obrotowym 2007 przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółki | 8 |
| 1.6 Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej POLNORD posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej | 9 |
| 2. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ | 9 |
| 3. STRUKTURA ZATRUDNIENIA | 9 |
| IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI | 10 |
| 1. PODSTAWOWE PRODUKTY I USŁUGI | 10 |
| 2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU | 11 |
| 3. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW | 11 |
| 3.1 Odbiorcy usług | 11 |
| 3.2 Dostawcy usług | 11 |
| 4. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA | 11 |
| 4.1. Umowy inwestycyjne | 11 |

| | |
|--|-----------|
| 4.2. Inne istotne umowy i wydarzenia | 13 |
| 4.3. Umowy nabycia/zbycia nieruchomości | 18 |
| 4.4 Zawijazanie spółtek celowych i nabycie udziałów..... | 20 |
| 4.5 Istotne umowy kredytowe i umowy pożyczki | 22 |
| 4.6 Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA | 23 |
| 4.7. Wprowadzenie akcji POLNORD SA do obrotu giełdowego..... | 24 |
| 4.8 Umowy/polisy ubezpieczenia..... | 24 |
| 4.9 Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych..... | 24 |
| 5. KREDYTY ORAZ POŻYCZKI..... | 25 |
| 5.1 Wysokość zadłużenia kredytowego oraz terminy wymagalności..... | 25 |
| 5.2 Wysokość zadłużenia z tyt. pożyczek oraz terminy wymagalności | 25 |
| 5.3 Umowy pożyczki - POLNORD SA jako pożyczkodawca | 25 |
| 6. POWIĄZANIA KAPITAŁOWE SPÓŁKI Z INNYMI PODMIOTAMI..... | 26 |
| 6.1 Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami | 27 |
| 7. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ SPÓŁKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI | 28 |
| 8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI JEDNORAZOWA LUB ŁĄCZNA WARTOŚĆ KILKU TRANSAKCJI ZAWARTYCH PRZEZ DANY PODMIOT POWIĄZANY W OKRESIE 12 MIESIĘCY STANOWI WYRAŻONĄ W ZŁOTYCH RÓWNOWARTOŚĆ KWOTY 500 000 EUR..... | 29 |
| 9. ISTOTNE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | 30 |
| V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ORAZ ZASADY JEGO SPORZĄDZANIA..... | 34 |
| 1. BILANS..... | 34 |
| 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | 35 |
| 3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 36 |
| 4. ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 37 |
| VI. ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI | 38 |
| 1. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI..... | 38 |
| 1.1 Wskaźniki rentowności | 38 |
| 1.2 Wskaźniki płynności finansowej | 39 |
| 1.3 Wskaźniki stopnia zadłużenia | 39 |
| 2. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ | 39 |
| 3. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI..... | 39 |
| 4. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH | 39 |
| VII. PERSPEKTYWY ROZWOJU..... | 39 |
| 1. STRATEGIA SPÓŁKI | 39 |
| 2. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA..... | 40 |

I. INFORMACJE OGÓLNE

Pełna nazwa (firma): POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba: 81-321 Gdynia, ul. Podolska 21
Numer KRS: 0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP: 583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON: 000742457
PKD: 7011Z - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
(działalność deweloperska)
Oddziały: Oddział w Eschborn, Frankfurter Str. 74-78.

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

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

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

1. Kapitał zakładowy, liczba i rodzaj akcji tworzących kapitał zakładowy Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2007 r. wynosił 34.956.752,- zł i dzielił się na 17.478.376 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda, wyemitowanych w seriach:

| SERIA AKCJI | KAPITAŁ ZAKŁADOWY | | |
|----------------|---|---------------------------|------------------|
| | Liczba wyemitowanych akcji (szt.) | Wartość nominalna (zł) | Rok emisji akcji |
| A | 178 000 | 356 000 | 1991 |
| B | 307 000 | 614 000 | 1991 |
| C | 485 000 | 970 000 | 1997 |
| D | 750 000 | 1 500 000 | 1998 |
| E | 1 940 000 | 3 880 000 | 2003 |
| F | 5 000 000 | 10 000 000 | 2006 |
| G | 3 975 322 | 7 950 644 | 2006 |
| I | 850 077 | 1 700 154 | 2007 |
| J | 3 992 977 | 7 985 954 | 2007 |
| RAZEM | 17 478 376 | 34 956 752 | - |

2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, według stanu na koniec 2006 r. i 2007 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Stan na 31.12.2006 r.

| Lp. | Akcjonariusze | Liczba akcji / głosów (szt.) | Wartość nominalna akcji (w zł) | % kapitału/ głosów |
|-----|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 1. | PROKOM INVESTMENTS SA | 6 943 650 | 13 887 300 | 54,95 |
| 2. | NIHONSWI AG | 1 848 966 | 3 697 932 | 14,63 |
| 3. | Pozostali akcjonariusze razem | 3 842 706 | 7 685 412 | 30,42 |
| | Ogółem | 12 635 322 | 25 270 664 | 100,00 |

Stan na 31.12.2007 r.

| Lp. | Akcjonariusze | Liczba akcji / głosów (szt.) | Wartość nominalna akcji (w zł) | % kapitału/ głosów |
|-----|--|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 1. | PROKOM INVESTMENTS SA | 6 578 013 | 13 156 026 | 37,64 |
| 2. | Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA) | 3 162 451 | 6 324 902 | 18,09 |
| 3. | NIHONSWI AG | 1 400 000 | 2 800 000 | 8,01 |
| 4. | Pozostali akcjonariusze razem | 6 337 912 | 12 675 824 | 36,26 |
| | Ogółem | 17 478 376 | 34 956 752 | 100,00 |

2.1 Zmiany w składzie akcjonariatu Spółki

W 2007 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

- W dniu 15.02.2007 r. Prokom Investments SA zbył 600.000 akcji POLNORD SA, stanowiących 4,75% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 600.000 głosów, stanowiących 4,75% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 30.05.2007 r. Prokom Investments SA zbył 146.240 akcji POLNORD SA stanowiących 1,15% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 146.240 głosów, stanowiących 1,15% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 10.07.2007 r. Nihonswi AG zbył 190.000 akcji POLNORD SA, stanowiących 1,5% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 600.000 głosów, stanowiących 1,5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA. Po dokonaniu tej transakcji i po transakcjach dokonanych w dniach kolejnych Nihonswi AG posiadał 1.400.000 akcji POLNORD SA, co stanowiło 11,08% kapitału zakładowego i uprawniał do wykonywania 11,08% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Przed zbyciem Nihonswi AG posiadał 1.598.966 akcji POLNORD SA, co stanowiło 12,65% kapitału zakładowego i uprawniało do wykonywania 12,65% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 20.08.2007 r. Prokom Investments SA zbył 1.101.000 akcji POLNORD SA. Zbyte akcje stanowiły 8,71% kapitału zakładowego i uprawniały do wykonywania 1.101.000 głosów, stanowiących 8,71% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.

- W dniu 21.08.2007 r. Prokom Investments SA zbył 199.000 akcji zwykłych na okaziciela POLNORD SA stanowiących 1,57% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 199.000 głosów, które stanowiły 1,57% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 11.09.2007 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA do kwoty 34.956.752,- zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii I oraz J o wartości nominalnej 2,- zł każda. W ramach nowych emisji wyemitowanych zostało 850.077 akcji serii I objętych przez Prokom Investments SA oraz 3.992.977 akcji serii J objętych przez Prokom Investments SA (830.526 akcji serii J) oraz Osiedle Wilanowskie (3.162.451 akcji serii J). W wyniku podwyższenia kapitału spadł udział Nihonswi AG w kapitale zakładowym POLNORD SA do 8,01%.

Aktualny skład akcjonariatu przedstawia się następująco:

| Lp. | Akcjonariusze | Liczba akcji / głosów (szt.) | Wartość nominalna akcji (w zł) | % kapitału/ głosów |
|-----|--|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 1. | PROKOM INVESTMENTS SA | 6 697 776 | 13 395 552 | 37,60 |
| 2. | Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA) | 2 416 451 | 4 832 902 | 13,57 |
| 3. | Templeton Asset Management Ltd. | 1 144 711 | 2 289 422 | 6,43 |
| 4. | Pozostali akcjonariusze razem | 7 554 444 | 15 108 888 | 42,40 |
| | Ogółem | 17 813 382 | 35 626 764 | 100,00 |

2.2 Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji, przez dotychczasowych akcjonariuszy, zostały opisane w rozdziale IV pkt 4.1 c), d), e), f) oraz 4.2 g).

2.3 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

2.4 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce w 2007 r. wprowadzony został Program Opcji Menedżerskich, szerzej opisany w rozdziale IV pkt 4.2 g).

2.5 Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki

Powyższe ograniczenia nie występują.

III. WŁADZE SPÓŁKI, STRUKTURA ORGANIZACYJNA

1. Władze Spółki

1.1 Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2007 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1) Ryszard KRAUZE | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2) Dariusz GÓRKA | – Członek Rady Nadzorczej |
| 3) Bartosz JAŁOWIECKI | – Członek Rady Nadzorczej |
| 4) Barbara RATNICKA-KICZKA | – Członek Rady Nadzorczej |
| 5) Zbigniew SZACHNIEWICZ | – Członek Rady Nadzorczej |
| 6) Wiesław WALENDZIAK | – Członek Rady Nadzorczej |

Powyższe osoby zostały wybrane w dniu 28.06.2007 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD SA na kolejną 3 - letnią kadencję. Do składu Rady Nadzorczej powołany został w dniu 28.06.2007 r. również Pan Zbigniew Okoński, który z dniem 30.09.2007r. złożył rezygnację z pełnionej funkcji.

1.2 Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2007 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1) Wojciech Ciurzyński | - Prezes Zarządu (od 01.06.2007 r.) |
| 2) Bartłomiej Kolubiński | - Wiceprezes Zarządu |
| 3) Witold Orłowski | - Wiceprezes Zarządu |
| 4) Andrzej Podgórski | - Wiceprezes Zarządu (od 01.11.2007 r.) |
| 5) Piotr Wesołowski | - Wiceprezes Zarządu |

W 2007 r. Rada Nadzorcza POLNORD SA, na posiedzeniu:

a) w dniu 26.02.2007 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 01.03.2007 r. Pana Wojciecha Ciurzyńskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.

b) w dniu 01.06.2007 r. powierzyła funkcję Prezesa Zarządu, Panu Wojciechowi Ciurzyńskiemu, pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację Pana Zbigniewa Okońskiego z funkcji Prezesa Zarządu i określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę czterech osób.

c) w dniu 31.10.2007 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 01.11.2007 r. Pana Andrzeja Podgórskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji.

Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.

1.3 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających

Zarząd Spółki działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, Statutu oraz Regulaminu Zarządu.

Zarząd składa się z trzech do sześciu członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę Członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Prezesa Zarządu oraz, na jego wniosek, pozostałych Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać Członka Zarządu, a także zawiesić go w czynnościach z ważnych powodów. Uchwała w tej sprawie powinna zostać podjęta większością 2/3 głosów. Odwołanie Członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Do kompetencji Zarządu należą sprawy przewidziane w Kodeksie Spółek Handlowych i Statucie Spółki.

1.4 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Świadczenia należne Członkom Zarządu Spółki w związku z rozwiązaniem stosunku pracy są określone w poszczególnych umowach o pracę zawartych z każdym z Członków Zarządu.

Zgodnie z umowami o pracę, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania w wysokości sześciomiesięcznego/dwunastomiesięcznego wynagrodzenia Członka Zarządu, w przypadku gdy Członek Zarządu nie zostanie powołany na następną kadencję lub w przypadku gdy mandat danego Członka Zarządu wygaśnie przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy. Ponadto Członkowie Zarządu są uprawnieni do rocznego wynagrodzenia dodatkowego w części stanowiącej iloczyn (ilorazu kwoty dodatkowego wynagrodzenia i 365 dni) i ilość dni w roku, w których Członek Zarządu pozostawał w stosunku pracy. Przez okres jednego roku od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Członek Zarządu jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. W tym czasie przysługuje mu miesięczne odszkodowanie w wysokości połowy miesięcznego wynagrodzenia brutto.

1.5 Wynagrodzenia i nagrody pieniężne otrzymane w roku obrotowym 2007 przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółki

a) Wynagrodzenie Zarządu

Wartość wynagrodzeń wypłaconych za 2007 r. Członkom Zarządu przez Spółkę oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej wynosiła 2.055.110,93 zł i obejmowała:

| Wyszczególnienie | Wynagrodzenie pieniężne w Spółce (w zł) | Wynagrodzenie niepieniężne w Spółce (w zł)* | Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji w spółkach z Grupy (w zł) | Łączne wynagrodzenie (w zł) |
|---------------------------------|--|--|---|--|
| Zbigniew Okoński ¹ | 90.000,00 | 0,00 | 15.749,58 | 105.749,58 |
| Wojciech Ciużyński ² | 552.500,00 | 0,00 | 80.499,35 | 632.999,35 |
| Witold Orłowski | 368.380,00 | 26.621,00 | 20.000,00 | 415.001,00 |
| Bartłomiej Kolubiński | 364.780,00 | 0,00 | 30.000,00 | 394.780,00 |
| Piotr Wesołowski | 343.618,00 | 23.763,00 | 20.000,00 | 387.381,00 |
| Andrzej Podgórski ³ | 70.000,00 | 0,00 | 49.200,00 | 119.200,00 |
| Łącznie | 1.789.278,00 | 50.384,00 | 215.448,93 | 2.055.110,93 |

¹Pełnił funkcję Prezesa Zarządu Spółki do 31.05.2007 r.

²Od 01.03.2007 r. do 01.06.2007 r. pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki; od 01.06.2007 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

³Od 01.11.2007 r. pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu

*Wartość polis ubezpieczeniowych na życie.

b) Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych członkom Rady Nadzorczej za 2007 r. wynosiła 286.145,00 zł i obejmowała:

| Wyszczególnienie | Wynagrodzenie w Spółce (w zł) |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Ryszard Krauze ¹ | 0,00 |
| Bartosz Jałowiecki | 58.348,00 |
| Barbara Ratnicka-Kiczka | 48.052,00 |
| Zbigniew Szachniewicz | 48.052,00 |
| Dariusz Górka | 48.052,00 |
| Zbigniew Okoński ² | 12.109,00 |
| Wiesław Walendziak ³ | 24.572,00 |
| Andrzej Pietraszko ⁴ | 23.480,00 |
| Andrzej Podgórski ⁵ | 23.480,00 |
| Łącznie | 286.145,00 |

¹Nie pobiera wynagrodzenia.

²Powołany 28.06.2007 r. Rezygnacja z dniem 30.09.2007 r.

³Powołany 28.06.2007 r.

⁴Pełnił funkcję do 28.06.2007 r.

⁵Pełnił funkcję do 28.06.2007 r.

1.6 Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej POLNORD posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2007 r. akcje POLNORD SA posiadali następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej:

- Prezes Zarządu Spółki - Wojciech Ciurzyński w ilości 1.024 akcje;
- Wiceprezes Zarządu Spółki - Bartłomiej Kolubiński w ilości 2.620 akcji;
- Członek Rady Nadzorczej Spółki - Dariusz Górka w ilości 11.000 akcji;
- Członek Rady Nadzorczej Spółki - Zbigniew Szachniewicz w ilości 19.120 akcji.

Pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie posiadały akcji POLNORD SA.

W związku z przyjęciem w dniu 04.12.2007 r. przez Radę Nadzorczą POLNORD SA Regulaminu programu opcji menedżerskich, niżej wymienione osoby zarządzające nabyły prawa do objęcia łącznie 239.786 Warrantów serii A1, A2, A3 zamiennych na akcje serii H POLNORD SA:

- Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu Spółki - 147.237 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Bartłomiej Kolubiński - Wiceprezes Zarządu Spółki - 63.101 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Witold Orłowski - Wiceprezes Zarządu Spółki - 8.414 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu Spółki - 21.034 Warrantów serii A1, A2, A3.

Oszacowana wartość godziwa powyższych warrantów na dzień przyznania uprawnień wyniosła 7.849.418,69 zł.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką

Na skutek zbycia w dniu 30.03.2007 r. przedsiębiorstwa stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służącego do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych, POLNORD SA ograniczył swoją działalność do zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, tym samym zmieniając strukturę organizacyjną i zasady zarządzania Spółką.

3. Struktura zatrudnienia

Na dzień 31.12.2007 r. w Spółce zatrudnionych było 95 pracowników, z tego w Oddziale w Niemczech 43 osoby. W 2007 r. Spółka zatrudniała średnio 241 osób.

Struktura zatrudnienia według grup zawodowych na dzień 31.12.2007 r. przedstawiała się następująco:

| Wyszczególnienie | Liczba osób | Struktura |
|--|--------------------|------------------|
| - kadra kierownicza | 17 | 18% |
| - pozostali pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych | 42 | 44% |
| - pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych | 36 | 38% |
| Razem | 95 | 100% |

Spadek liczby osób zatrudnionych w Spółce, który nastąpił w 2007 wynikał z faktu, iż w dniu 30.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z P.R.I. Pol-Aqua SA umowę, na mocy której pracodawcą osób zatrudnionych w Oddziale Generalnego Wykonawstwa z siedzibą w Gdańsku oraz w Oddziale Budownictwa Energetycznego z siedzibą w Brzeziu k. Opola stała się P.R.I. Pol-Aqua SA. Ponadto ograniczona została działalność Spółki na rynku niemieckim, co wpłynęło na zmniejszenie zatrudnienia w Oddziale w Eschborn.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

1. Podstawowe produkty i usługi

Głównymi źródłami przychodów Spółki są:

- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych,
- sprzedaż działek – grunty,
- wynajem,
- inne.

Podział przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (działalność kontynuowana) wg rodzajów działalności Spółki został zaprezentowany poniżej:

| Źródła przychodów | 2007 | | 2006 | |
|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | sprzedaż | udział | sprzedaż | udział |
| | (w tys. zł) | (w %) | (w tys. zł) | (w %) |
| Sprzedaż lokali mieszkalnych | 26.519 | 40,5 | 170 | 8,7 |
| Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych | 19.007 | 29,0 | 1.711 | 87,9 |
| Sprzedaż działek – grunty | 17.938 | 27,4 | 56 | 2,9 |
| Wynajem | 336 | 0,5 | 1 | 0,0 |
| Inne | 1.682 | 2,6 | 9 | 0,5 |
| Razem | 65.482 | 100,0 | 1.947 | 100,0 |

W 2007 r. głównym źródłem przychodów POLNORD SA była sprzedaż lokali mieszkalnych, która stanowiła 40,5% przychodów z podstawowej działalności Spółki. Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych stanowiło 29% w przychodach natomiast przychody ze sprzedaży gruntów 27,4%.

2. Główne rynki zbytu

Głównym obszarem działalności Spółki w 2007 r. był kraj, świadczone tu usługi stanowiły 71,0% przychodów, pozostałe 29,0% to usługi eksportowe.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (działalność kontynuowana) prezentuje poniższa tabela:

| | 2007 | | 2006 | |
|-------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | sprzedaż | udział | sprzedaż | udział |
| | (w tys. zł) | (w %) | (w tys. zł) | (w %) |
| Produkcja krajowa | 46.475 | 71,0 | 236 | 12,1 |
| Eksport | 19.007 | 29,0 | 1.711 | 87,9 |
| Razem | 65.482 | 100,0 | 1.947 | 100,0 |

W 2007 r. działalność kontynuowana Spółki na rynku krajowym prowadzona była przede wszystkim w Trójmieście natomiast działalność eksportowa obejmowała rynek rosyjski, na którym realizowany jest kontrakt, w ramach generalnego wykonawstwa, polegający na budowie biurowca w centrum Nowosybirsk.

W 2007 r. Spółka prowadziła również działalność eksportową, poprzez Oddział w Eschborn, na terenie Niemiec. Jednakże przychody, w wysokości 12.892 tys. zł, wygenerowane przez Oddział zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej.

3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

3.1 Odbiorcy usług

W omawiany okresie POLNORD SA, w zakresie działalności deweloperskiej, nie był uzależniony od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne. W segmencie budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych – działalność na rynku rosyjskim, spółka Otdiel Rozwija z siedzibą w Nowosybirsku była odbiorcą usług stanowiących 29% przychodów ze sprzedaży POLNORD SA.

3.2 Dostawcy usług

Największymi dostawcami usług w 2007 roku były następujące spółki:

- Strojenergoalians Sp. z o.o. w Nowosybirsku, której wartość usług stanowiła 29% kosztu własnego sprzedaży POLNORD SA,
- PB Kokoszki SA, której wartość usług stanowiła 26% kosztu własnego sprzedaży SA.

4. Istotne umowy i wydarzenia

4.1. Umowy inwestycyjne

a) W dniu 27.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, zwanych dalej łącznie Grupą Prokom Investments, umowę inwestycyjną, na podstawie której Grupa Prokom Investments zobowiązała się do wniesienia aportem do POLNORD SA praw użytkowania wieczystego gruntów położonych w Wilanowie o łącznej powierzchni około 54 hektarów oraz udziałów w spółkach deweloperskich Robyg (15% w Robyg Wilanów II i 20% w Robyg Morena) oraz 100% w Prokom Projekt – spółce posiadającej 33% udziałów w przedsięwzięciu budowlanym prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec.

Strony uzgodniły, że cena 1m² wnoszonych gruntów wynosi 1.100 zł za m², zaś łączna wartość udziałów w spółkach deweloperskich została określona na 40 mln zł.

W zamian za powyższe aporty, Grupa Prokom Investments ma prawo do objęcia łącznie do 5.023.472 akcji POLNORD SA po cenie stanowiącej średnią z okresu trzech miesięcy notowań akcji POLNORD SA na GPW poprzedzających dzień podpisania umowy, tj. 126,64 zł za akcję. Opis realizacji powyższej umowy został przedstawiony w rozdziale 4.2 pkt c), d) poniżej.

b) W dniu 10.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z Narodowym Funduszem Inwestycyjnym Progress SA ("NFI Progress"), Zachodnim Funduszem Inwestycyjnym NFI SA ("Zachodni NFI") oraz spółką R&R ADV. SECUNDO Sp. z o.o. ("Secundo", a razem z NFI Progress i Zachodni NFI, "Wnoszący"), umowę inwestycyjną ("Umowa Inwestycyjna") regulującą warunki nabycia przez POLNORD SA udziałów w spółkach zależnych od Zachodni NFI i NFI Progress skupiających wszystkie aktywa deweloperskie NFI Progress i Zachodniego NFI w zamian za 3.375.003 akcji nowej emisji spółki POLNORD SA emitowanych w ramach kapitału docelowego. Do realizacji Umowy Inwestycyjnej nie doszło, w dniu 25.07.2007 r. POLNORD SA otrzymał oświadczenie od Wnoszących o odstąpieniu od Umowy Inwestycyjnej. Wnoszący wskazali jako powód odstąpienia nie dotrzymanie przez Spółkę terminu do sporządzenia sprawozdania Zarządu dotyczącego przedmiotu wkładów niepieniężnych wnoszonych do Spółki przez Wnoszących. Wstrzymanie się ze sporządzeniem sprawozdania było spowodowane powstaniem wątpliwości, w ramach procesu badania wkładów niepieniężnych, uniemożliwiających sporządzenie rzetelnej wyceny udziałów, które miały być przedmiotem aportu. Do chwili otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy inwestycyjnej, Spółka prowadziła z Wnoszącymi rozmowy dotyczące wyjaśnienia powyższych wątpliwości lub uzyskania przez Spółkę należytych zabezpieczeń ewentualnych ryzyk.

c) W dniu 30.07.2007 r. POLNORD SA zawarł z Przedsiębiorstwem Hotelowo-Turystycznym BALTWAY SA z siedzibą w Sopocie ("BALTWAY") (spółka w 100% zależna od podmiotów z grupy kapitałowej Prokom Investments SA), umowę inwestycyjną, na podstawie której BALTWAY zobowiązał się do wniesienia aportem do POLNORD SA prawa własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 27.353 m², położonej w Sopocie przy ul. Haffnera wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami.

W zamian za powyższy aport, w dniu 19.02.2008 r. BALTWAY objął 121.097 akcji serii L POLNORD SA, emitowanych w ramach kapitału docelowego, po cenie emisyjnej wynoszącej 206,45 zł każda.

Powyższe grunty, zgodnie z zamierzeniami Spółki, zostaną zabudowane obiektami hotelowymi o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 19 tys. m².

d) W dniu 01.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Barbarą Ratnicką-Kiczka (Członek Rady Nadzorczej Spółki) i Adamem Kiczka („Inwestorzy”) umowę wspólników dotyczącą wspólnej realizacji projektu deweloperskiego - budynku biurowego w centrum Gdańska Wrzeszcza pod nazwą "Polnord-Centrum Uphagena". Umowa wspólników określa założenia prawno-organizacyjne, podstawowe zasady współpracy oraz wykonanie czynności sprawdzająco-przygotowawczych w związku z planowaną przez strony realizacją inwestycji, polegającą na wybudowaniu budynku biurowego o powierzchni całkowitej około 17 tys. m² wraz z parkingiem podziemnym ("Inwestycja").

W celu realizacji Inwestycji, a po jej zakończeniu eksploatacji budynku biurowego, strony powołają spółkę celową w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. POLNORD SA obejmie 67% kapitału zakładowego, natomiast Inwestorzy obejmą pozostałe 33%.

Powyższa Inwestycja zostanie zrealizowana na działce gruntu o powierzchni 3.232 m², położonej w Gdańsku Wrzeszczu (róg ulic Miszewskiego i Uphagena – ścisłe centrum Gdańska Wrzeszcza), którą to działkę spółka celowa nabędzie od Inwestorów za cenę, której wysokość uzależniona będzie od ilości powierzchni użytkowej wynikającej z pozwolenia na budowę. Strony przyjmują, że cena będzie iloczynem kwoty 800,- zł oraz ilości powierzchni użytkowej stwierdzonej w powyższy sposób.

Planowana powierzchnia użytkowa budynku biurowego wynosi 13 tys. m².

e) W dniu 18.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Willa Aquarius Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ("Willa Aquarius"), umowę inwestycyjną, na podstawie której Willa Aquarius zobowiązała się do wniesienia aportem do POLNORD SA prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Władysława Łokietka w Sopocie, o łącznej powierzchni 9.474 m², wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie zabudowań („Nieruchomość”). Realizacja umowy inwestycyjnej miała miejsce w dniu 13.02.2008 r. – szerszy opis znajduje się w rozdziale IV pkt 9 d).

f) W dniu 10.09.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA ("Prokom"), umowę inwestycyjną, na podstawie, której Prokom zobowiązał się do wniesienia aportem do POLNORD SA udział wynoszący 1/3 części w nieruchomości stanowiącej działki gruntów o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania ("Nieruchomość"), którego wartość strony określiły na kwotę 24 mln zł. Nieruchomość zlokalizowana jest 4 km od granic administracyjnych Poznania (10 km od centrum miasta), w bezpośredniej bliskości autostrady A-2 oraz kolei podmiejskiej.

W zamian za powyższy aport Prokom będzie miał prawo do objęcia 169.133 akcji POLNORD SA, emitowanych w ramach kapitału docelowego w drodze emisji nowych akcji kierowanej do Prokom, po cenie zamknięcia na GPW w dniu 10.09.2007 r., tj. 141,90 zł za akcję.

Na powyższej nieruchomości zostanie zrealizowany projekt deweloperski o łącznej powierzchni 360 tys. m² PUM, w związku z czym udział przypadający POLNORD SA odpowiada 120 tys. m² PUM.

g) W dniu 17.09.2007 r. POLNORD SA zawarł z EGMONT CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("EGMONT ") umowę inwestycyjną. Na podstawie powyższej umowy POLNORD SA nabędzie prawo wieczystego użytkowania gruntów o łącznej powierzchni 3,7542 ha położonych w Szczecinie wraz z prawem własności budynków i budowli posadowionych na tym gruncie ("Nieruchomość").

Wartość Nieruchomości została ustalona na kwotę netto wynoszącą 35.664.900,- zł.

Umowa przedwstępna sprzedaży Nieruchomości została zawarta w dniu 19.03.2008 r. pomiędzy Suknio Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("SI"), spółką wchodzącą w skład grupy kapitałowej EGMONT a POLNORD Szczecin I Sp. z o. o. (spółką w 100% zależną od POLNORD SA).

Na Nieruchomości zostanie zrealizowany projekt deweloperski polegający na wybudowaniu osiedla mieszkaniowego wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 40 tys. m².

4.2. Inne istotne umowy i wydarzenia

a) Zbycie Przedsiębiorstwa Generalnego Wykonawstwa

POLNORD SA, na mocy dwóch umów: Umowy sprzedaży Przedsiębiorstwa zawartej w dniu 30.03.2007 r. oraz Umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 31.03.2007 r. („Umowy Sprzedaży”) zbył, na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynierskich Pol-Aqua SA,

przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służący do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych ("Przedsiębiorstwo").

Łączna cena sprzedaży za Przedsiębiorstwo wyniosła 100 mln zł.

Transakcja została rozliczona w księgach Spółki według bilansu zbywanego Przedsiębiorstwa sporządzonego na dzień 31.03.2007 r. Wynik brutto na transakcji wyniósł 95.384 tys. zł.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Zobowiązującej, Spółce przysługuje prawo pierwszeństwa do wykorzystania zasobów i potencjału wykonawczego generalnego wykonawstwa Pol-Aqua SA dla realizacji projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę, na warunkach rynkowych.

Jednocześnie, w związku z przejęciem, za zgodą Spółki, przez Prokom Investments SA długu Pol-Aqua SA z tytułu ww. umów sprzedaży w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments w dniu 30.03.2007 r. umowę (zmienioną aneksem nr 1 z dnia 10.04.2007 r.), na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki (z tytułu umów pożyczek, wystawionych weksli własnych oraz wyemitowanych bonów dłużnych) z wierzytelności przysługującej Spółce w stosunku do Prokom Investments SA w związku z powyższym przejęciem długu, do łącznej wysokości 73.553.643,24 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.446.356,76 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w trzech ratach, ostatnia w dniu 31.05.2007 r.

b) Podpisanie Listu intencyjnego z China International Industry and Commerce Co. Ltd.

W dniu 04.04.2007 r. POLNORD SA podpisał List intencyjny z China International Industry and Commerce Co. Ltd z siedzibą w Pekinie ("CIIC"), dotyczący współpracy stron w ramach realizacji dużych przedsięwzięć deweloperskich oraz budowy dróg i autostrad w Polsce.

W ramach podpisanego Listu intencyjnego strony ustaliły, że będą współdziałały w projektach deweloperskich realizowanych przez Spółkę, w szczególności w zakresie dostaw materiałów budowlanych oraz zasad korzystania z potencjału wykonawczego CIIC w projektach realizowanych przez Grupę POLNORD oraz inne podmioty z Grupy Kapitałowej Prokom Investments SA.

Spółka będzie koordynowała współpracę CIIC z pozostałymi podmiotami z Grupy Kapitałowej Prokom Investments SA, a w szczególności z Pol-Aqua SA, w ramach budowy dróg i autostrad. Przedmiotem Listu intencyjnego jest także podjęcie przez Spółkę i CIIC współpracy przy realizacji obiektów biurowych o powierzchni co najmniej 30.000 m² i ich wynajmie dla przedstawicielstw firm chińskich rozpoczynających działalność w Polsce, w ramach realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego Park Technologiczny w Wilanowie.

c) Zawarcie umowy objęcia akcji serii I oraz wniesienie do POLNORD SA aportu w postaci gruntu w Wilanowie

W dniu 10.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA, umowę objęcia akcji i wniesienia wkładu niepieniężnego na pokrycie akcji.

Na podstawie powyższej umowy POLNORD SA zaoferował Prokom Investments SA 850.077 akcji zwykłych serii I za łączną cenę emisyjną wynoszącą 107.653.751,28 zł. Powyższe akcje zostały objęte przez Prokom Investments SA w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 112.867 m², wchodzącej w skład

nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka. Jednocześnie Prokom Investments SA przeniósł na POLNORD SA prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, o którym mowa powyżej.

d) Zawarcie umów objęcia akcji serii J oraz wniesienie do POLNORD SA aportów w postaci gruntów w Wilanowie oraz udziałów w spółkach deweloperskich

W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, umowy objęcia akcji i wniesienia wkładów niepieniężnych na pokrycie akcji.

Na podstawie powyższych umów, POLNORD SA zaoferował Prokom Investments SA oraz Osiedlu Wilanowskiemu Sp. z o.o. łącznie 3.992.977 akcji zwykłych serii J za cenę emisyjną wynoszącą 505.670.653,36 zł. W ramach powyższej emisji, Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. złożyło oświadczenie o objęciu 3.162.451 akcji serii J za kwotę 400.492.794,64 zł, zaś Prokom Investments SA złożył oświadczenie o objęciu 830.526 akcji za kwotę 105.177.858,72 zł.

Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. objęło akcje w zamian za wkład niepieniężny w postaci 731.407/792.557 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ul. Klimczaka i ul. Przyczółkowej o powierzchni 601.541 m² (60,1 ha).

Prokom Investments SA objął akcje w zamian za wkład niepieniężny w postaci:

- pozostałego udziału, tj. 61.150/792.557 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa powyżej,
- prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o łącznej powierzchni 182.071 m² (18,2 ha), położonych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ul. Klimczaka, ul. Przyczółkowej i Alei Wilanowskiej,
- 150 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.500,00 zł, w Robygu Wilanów II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dających prawo do 15% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Robygu Wilanów II Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży w latach 2007-2010 mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 58 tys. m² PUM.
- 200 udziałów o łącznej wartości nominalnej 10.000,00 zł w Robygu Morena Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dających prawo do 20% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Robygu Morena Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży w latach 2009-2012 mieszkań zlokalizowanych w Gdańsku, w dzielnicy Morena o łącznej powierzchni ok. 115 tys. m² PUM.
- 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dających prawo do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Prokom Projekt Sp. z o.o. jest podmiotem posiadającym 33% udziałów w przedsięwzięciu deweloperskim, pod nazwą „Królewskie Przedmieście” prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec. Przedsięwzięcie to polega na wybudowaniu i sprzedaży w latach 2007-2008 mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 33 tys. m² PUM.

W wykonaniu umów objęcia akcji serii I oraz serii J, Spółka stała się użytkownikiem wieczystym gruntów zlokalizowanych w Wilanowie o łącznej powierzchni 896.479 m² (89,6 ha), w tym pod zabudowę mieszkalną i komercyjną przeznaczonych jest 521.204 m² (52,1 ha), zaś resztę powierzchni stanowią grunty przeznaczone na przyszłe drogi oraz tereny zielone. Wszystkie pozyskane przez Spółkę grunty są w pełni opłacone, nieobciążone i są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zarząd POLNORD SA przyjął wartość wniesionego aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania ww. gruntów w wysokości 573.324.400,00 zł. Całość aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów

zlokalizowanych w Wilanowie o łącznej powierzchni 89,6 ha stanowi dla Spółki aktywa obrotowe prezentowane w bilansie pod pozycją Zapasy. Z uwagi na brak porównywalnych rynkowych transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne i tereny zielone oraz trudności w oszacowaniu przewidywanego terminu otrzymania przez Spółkę odszkodowań od właściwego organu za wydzielone drogi publiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie ich wartości netto możliwej do uzyskania. Mając na uwadze powyższe, Spółka przyjęła, iż wartość 1m2 wnoszonych gruntów pod zabudowę została określona na 1.100,- zł tj. łącznie 573.324.400,00 zł, natomiast bilansowa wartość gruntów przeznaczonych pod drogi i tereny zielone wynosi zero. Skutki uzyskania korzyści ekonomicznych związanych z terenami przeznaczonymi pod drogi i tereny zielone, zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za okres, w którym zaistnieją wiarygodne przesłanki zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania.

e) Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA

Postanowieniem z dnia 11.09.2007 r., Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA.

Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 25.270.644,00 zł do kwoty 34.956.752,00 zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii I oraz J o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Po zarejestrowaniu, kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 17.478.376 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,00 zł każda, z tego:

- akcje serii A - 178.000,
- akcje serii B - 307.000,
- akcje serii C - 485.000,
- akcje serii D - 750.000,
- akcje serii E - 1.940.000,
- akcje serii F - 5.000.000,
- akcje serii G - 3.975.322,
- akcje serii I - 850.077,
- akcje serii J - 3.992.977.

Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, wynosi 17.478.376 głosów.

f) Zawarcie porozumienia o współpracy z Pol-Aqua SA

W dniu 27.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua SA z siedzibą w Piasecznie („Pol-Aqua”) porozumienie o współpracy („Porozumienie”).

Na mocy Porozumienia, w celu zapewnienia odpowiedniego potencjału wykonawczego w zakresie prowadzonej przez Grupę Kapitałową POLNORD SA („Grupa POLNORD”) działalności związanej z realizacją następujących projektów deweloperskich („Inwestycje”) na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie:

- (i) Parku Technologicznego,
 - (ii) Śródmieścia Miasteczka Wilanów (Centrum Handlowe),
 - (iii) budowy infrastruktury kanalizacyjnej, wodociągowej i drogowej na powyższym terenie,
- POLNORD SA zobowiązał się, iż realizacja Inwestycji zostanie powierzona Pol-Aqua, jednakże wyłącznie na zasadach rynkowych.

Porozumienie zostało zawarte na okres do dnia 27.11.2010 r.

g) Przyjęcie Regulaminu programu opcji menedżerskich

W dniu 04.12.2007 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu programu opcji menedżerskich („Regulamin”).

Przedmiotowy Regulamin został uchwalony na podstawie uchwały nr 21/2007 oraz uchwały nr 22/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD SA z dnia 28.06.2007 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych w ramach programu opcji menedżerskich („Program OM”).

Program OM skierowany jest do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („Osoby Uprawnione”). Celem Programu OM jest stworzenie systemu motywacyjnego, poprzez ścisłe związanie interesów Osób Uprawnionych z interesem Spółki i jej pozostałych akcjonariuszy.

Regulamin określa szczegółowe zasady funkcjonowania Programu OM, a w szczególności warunki nabywania imiennych warrantów subskrypcyjnych („Warranty”) oraz warunki nabywania i wykonywania prawa do obejmowania akcji serii H POLNORD SA o wartości nominalnej 2,00 zł każda („Akcje”) przez Osoby Uprawnione.

Program OM będzie realizowany poprzez emitowanie Warrantów na rzecz Osób Uprawnionych wskazanych imiennie w załączniku do Regulaminu („Pierwsze Osoby Uprawnione”) oraz Osób Uprawnionych, które będą wskazane w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej podejmowanych po dacie uchwalenia Regulaminu („Pozostałe Osoby Uprawnione”).

Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 420.676 Warrantów emitowanych w seriach. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji.

Dla Warrantów serii A1, A2, A3 w ilości 403.850 sztuk, przyznawanych Pierwszym Osobom Uprawnionym, cena emisyjna Akcji będzie wynosić 120,00 zł.

Dla Warrantów innych serii, emitowanych dla Pozostałych Osób Uprawnionych, cena emisyjna Akcji będzie każdorazowo określana przez Radę Nadzorczą w drodze odrębnych uchwał.

Osoby Uprawnione nabywają prawo do objęcia Warrantów w dniu:

- (i) przyjęcia Regulaminu przez Radę Nadzorczą oraz złożenia przez daną Pierwszą Osobę Uprawnioną oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM - w przypadku Pierwszych Osób Uprawnionych nie będących członkami Rady Nadzorczej,
- (ii) podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki uchwały zatwierdzającej objęcie Programem OM Pierwszych Osób Uprawnionych będących członkami Rady Nadzorczej oraz złożenia przez daną Pierwszą Osobę Uprawnioną będącą członkiem Rady Nadzorczej oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM;
- (iii) podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o objęciu Programem OM Pozostałej Osoby Uprawnionej oraz złożenia przez daną Pozostałą Osobę Uprawnioną oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z Warrantu może wykonać, w odpowiednim terminie przewidzianym dla danej serii Warrantów, tj.:

- (a) wykonanie praw z Warrantów serii A1, w łącznej ilości 134.621 sztuk, do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia wydania Warrantów serii A1 Osobie Uprawnionej do dnia 28.06.2010 r.,
- (b) wykonanie praw z Warrantów serii A2, w łącznej ilości 134.621 sztuk, do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia 30.11.2008 r. do dnia 28.06.2010 r.,
- (c) wykonanie praw z Warrantów serii A3, w łącznej ilości 134.608 sztuk, do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia 30.11.2009 r. do dnia 28.06.2010 r.

Warunki wykonania, w tym terminy wykonania, praw z Warrantów innych serii dla Pozostałych Osób Uprawnionych zostaną określone przez Radę Nadzorczą w odrębnych uchwałach.

W dniu 04.12.2007 r. Pierwsze Osoby Uprawnione, o których mowa w pkt (i) powyżej, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia Warrantów serii A1, A2, A3 w łącznej ilości 323.922 sztuk.

W związku z przystąpieniem do Programu OM osób uprawnionych Spółka, stosownie do wymagań Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jest zobowiązana do wyceny do wartości godziwej poszczególnych grup Warrantów na kolejne dni przyznawania do nich praw. Ustalone w ten sposób kwoty („Kwoty Warrantów”) obciążają koszty wynagrodzeń Spółki w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce. W związku z tym koszty wynagrodzeń Spółki za IV kwartał 2007 r. zostały powiększone o kwotę 10,6 mln zł.

Powyższe obciążenie wyniku finansowego POLNORD SA nie ma charakteru gotówkowego i nie wpływa na bieżące przepływy pieniężne Spółki.

Zarząd zwraca także uwagę, że Kwoty Warrantów wskazane powyżej stanowią jednorazowe obciążenie wyniku finansowego Spółki w dniu nabycia uprawnień i zgodnie z wymaganiami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, Spółka nie będzie dokonywała przeszacowań Kwot Warrantów na kolejne dni bilansowe, bez względu na aktualną wówczas cenę rynkową akcji Spółki.

h) Podpisanie Listu intencyjnego dotyczącego projektu w St. Petersburgu

W dniu 09.12.2007 r. POLNORD SA podpisał w Moskwie list intencyjny („List Intencyjny”) z firmą OAO „Ruskie Samocwiety” z siedzibą w St. Petersburgu („Partner”) dotyczący zamiaru współpracy przy projekcie deweloperskim polegającym na wybudowaniu kompleksu biurowego o powierzchni do 250 tys. m², w celu dalszego wynajmu („Projekt”). Szacowana wartość Projektu wynosi ok. 800 mln USD.

Projekt zlokalizowany będzie na skrzyżowaniu dwóch podstawowych magistral komunikacyjnych dzielnicy Krasnogwardiejskiej St. Petersburga, tj. prospektów Zanievskiego i Energetyków, w pobliżu dworca kolejowego, stacji metra oraz centrów handlowych, na gruncie będącym własnością Partnera.

Strony postanowiły, iż w przypadku podjęcia ostatecznej decyzji o rozpoczęciu realizacji Projektu, zostanie powołana w tym celu spółka celowa, której udziałowcami będą: Partner oraz PLP „Development Group” ZSA, tj. spółka w 50% zależna od POLNORD SA.

Udział powyższych podmiotów w kapitale zakładowym spółki celowej zostanie określony przez strony Listu Intencyjnego do końca czerwca 2008 r.

4.3. Umowy nabycia/zbycia nieruchomości

a) Zawarcie umowy nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Kominiarskiej

W dniu 17.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której w dniu 28.12.2007 r. POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) kupił, na mocy umowy sprzedaży, za cenę wynoszącą 45.000.000,- zł, prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 1,9474 ha, położonego w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie zabudowań.

b) Zawarcie umowy nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Żeligowskiego

W dniu 24.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z „ŁÓDŹ-BUDUJEMY” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której w dniu 31.07.2007 r. POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) kupił, na mocy umowy

sprzedaży, za cenę wynoszącą 41.557.000,- zł nieruchomości, stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu o obszarze 1,9202 ha położoną w Łodzi, przy ul. Żeligowskiego.

c) Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o.

W dniu 05.10.2007 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Spółka Celowa"), spółka w 100% zależna od POLNORD SA przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której Spółka Celowa zobowiązała się nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni wynoszącej 6.285 m² położonej przy ul. Klimczaka w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę netto wynoszącą 6.913.500,00 zł.

Strony postanowiły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta niezwłocznie po dokonaniu wpisu POLNORD SA, jako użytkownika wieczystego, we właściwej księdze wieczystej. Na mocy umowy przyrzeczonej POLNORD SA sprzeda Spółce Celowej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, pod warunkiem, że m. st. Warszawa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Spółka Celowa sfinansuje zakup nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu, na podstawie umowy kredytowej z dnia 03.10.2007 r., zawartej z Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu oraz ze środków własnych.

d) Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 05.10.2007 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD WARSZAWA-WILANÓW II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Spółka Celowa"), spółka w 100% zależna od POLNORD SA przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której Spółka Celowa zobowiązała się nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni wynoszącej 141.776 m² położonej przy ul. Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę netto wynoszącą 155.953.600,00 zł.

Strony postanowiły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta niezwłocznie po dniu dokonania wpisu POLNORD SA, jako użytkownika wieczystego, w księdze wieczystej.

Na mocy umowy przyrzeczonej POLNORD SA sprzeda Spółce Celowej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, pod warunkiem, że m. st. Warszawa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Spółka Celowa sfinansuje zakup przedmiotowych nieruchomości ze środków własnych oraz ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w 05.10.2007 r. w Banku Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu.

Na przedmiotowej nieruchomości Spółka Celowa zrealizuje, w latach 2008-2012, przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie kompleksu handlowo-usługowo-mieszkaniowego pod nazwą „Śródmieście Miasteczka Wilanów”, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 145 tys. m².

e) Zawarcie umowy przedwstępnej nabycia gruntów w Szczecinie

W dniu 18.10.2007 r. POLNORD SA zawarł z osobą prawną ("Sprzedający") umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której POLNORD SA nabędzie prawa użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 9,8373 ha, położonych w Szczecinie ("Nieruchomość").

Wartość Nieruchomości została ustalona na kwotę netto wynoszącą 49.186.500,- zł.

Na powyższej Nieruchomości zostanie zrealizowany, w latach 2009 – 2015, projekt deweloperski polegający na wybudowaniu osiedla mieszkaniowego wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 88 tys. m². Projekt będzie realizowany samodzielnie przez POLNORD SA bądź we współpracy z innym podmiotem z Grupy Kapitałowej.

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż do dnia 18.10.2009 r. pod warunkiem dostarczenia przez Sprzedającego ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek pozwalających na realizację projektu deweloperskiego opisanego powyżej, oraz po przekazaniu przez Sprzedającego dokumentów i wypisów potwierdzających, iż Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek długów i obciążeń, a także po rozwiązaniu wszystkich umów najmu lub dzierżawy dotyczących Nieruchomości.

4.4 Zawiazanie spółek celowych i nabycie udziałów

a) W dniu 16.02.2007 r. zawiązana została przez POLNORD SA jako Akcjonariusza oraz PD Development Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) jako Komplementariusza, spółka pod firmą Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna (Spółka Celowa).

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 5.000.000,- zł, na który składa się kapitał akcyjny w wysokości 4.980.000,- zł oraz wkład komplementariusza w wysokości 20.000,- zł. Kapitał akcyjny dzieli się na 498 akcji imiennych o wartości nominalnej 10.000,- zł każda akcja. Akcjonariusz objął 498 akcji imiennych, stanowiących 99,6% kapitału zakładowego.

b) W dniu 23.05.2007 r. POLNORD SA zawarł umowę przyrzeczoną, na podstawie której nabył 100% udziałów w spółce pod firmą VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi za cenę 3.240.000,- EUR, tj. 12.226.140,- zł. Kapitał zakładowy VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o., na dzień zawarcia umowy, dzielił się na 55.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.750.000,- zł.

VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o obszarze 7.941 m² położonej w Łodzi przy ul. Senatorskiej, oraz właścicielem budynków posadowionych na tej nieruchomości. Nieruchomość jest jedynym istotnym składnikiem majątkowym VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

Od dnia 31.05.2007 r. spółka działa pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ I Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

c) W dniu 31.05.2007 r., w celu realizacji projektów deweloperskich na terenie Łodzi i Warszawy, POLNORD SA zawiązał trzy spółki celowe, w których objął 100% udziałów.

- Spółka pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z towarzyszącymi usługami, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 29 tys. m², zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na gruncie położonym w Łodzi, przy ul. Żeligowskiego.

- Spółka pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego o łącznej powierzchni min. 40 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na gruncie położonym w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej.

- Spółka pod firmą POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego o łącznej powierzchni użytkowej ok. 33 tys. m², zgodnie z obowiązującym miejscowym planem, na gruntach o łącznej powierzchni 3,38 ha położonych w Warszawie Wilanowie.
Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

d) W dniu 02.07.2007 r., w celu realizacji projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta, POLNORD SA zawiązała dwie spółki celowe, w których objął 100% udziałów.

- Spółka pod firmą POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą BALTIC CENTER polegającego na budowie zespołu 5 budynków 18-kondygnacyjnych wielorodzinnych z częścią usługowo-użytkową o łącznej powierzchni użytkowej 38.060 m², na działkach gruntu o łącznej powierzchni 20.438 m² położonych w Gdańsku przy ul. Rzeczypospolitej.

- Spółka pod firmą POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku powołana została w celu realizacji następujących projektów deweloperskich:

- WITA STWOSZA - projekt polegający na budowie budynku mieszkalnego o podwyższonym standardzie o łącznej powierzchni 2.707 m² PUM, na działce gruntu o powierzchni 2.025 m² położonej w Gdańsku przy ul. Wita Stwosza.
- SREBRZYSTA PODKOWA - projekt polegający na budowie zespołu mieszkalnego składającego się z 3 budynków o łącznej powierzchni 4.000 m² PUM, na działce gruntu o powierzchni 8.274 m² położonej w Kowalach koło Gdańska przy ul. Apollina.
- MYŚLIWSKA - projekt polegający na budowie zespołu mieszkalnego składającego się z 5 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni 12.556 m² PUM, na działkach gruntu o łącznej powierzchni 13.951 m² położonych w Gdańsku przy ul. Myśliwskiej.
- WIEJSKA - projekt polegający na budowie budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni 3.652 m² PUM, na działce gruntu o powierzchni 2.120 m² położonej w Gdyni przy ul. Wiejskiej.

Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 10 udziałów o wartości nominalnej 5.000,- zł każdy udział.

e) W dniu 04.07.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę pod firmą POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w celu realizacji projektu o charakterze handlowo-usługowo-mieszkaniowym na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie, na gruntach o łącznej powierzchni 14,2 ha. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział. POLNORD SA objął 100% udziałów.

f) W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA nabył 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100.000,- zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% kapitału spółki. Spółka Prokom – Projekt Sp. z o.o. posiada udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. w wysokości 34% oraz w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. w wysokości 33,33% w kapitale zakładowym tych jednostek.

g) W dniu 28.09.2007 r. POLNORD SA nabył 25 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy spółki pod firmą POLNORD Kokoszki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Nabyte udziały stanowią 50% w kapitale spółki.

h) W dniu 16.10.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

Spółka POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu pod nazwą „Park Technologiczny”, polegającego na wybudowaniu kompleksu budynków o charakterze biurowo – usługowym z przeznaczeniem na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 150.000 m², na gruntach o łącznej powierzchni ok. 172.000 m² położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Projekt realizowany będzie w trzech etapach, w latach 2008-2012.

Realizacja pierwszego etapu powyższego projektu zakończy się w 2010 r. i obejmować będzie wybudowanie budynków o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 60.000 m².

W związku z powyższym, w dniu 16.10.2007 r. POLNORD SA podpisał List Intencyjny z ASSECO Poland SA z siedzibą w Rzeszowie, w którym to liście ASSECO Poland SA wyraziło wolę zawarcia z POLNORD SA wieloletniej umowy dzierżawy kompleksu biurowego o powierzchni użytkowej wynoszącej od 20.000 do 30.000 m², wybudowanego w ramach realizacji pierwszego etapu projektu.

W dniu 28.02.2008 r. POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarł z ASSECO Poland SA z siedzibą w Rzeszowie przedwstępną umowę najmu powierzchni wynoszącej ok. 18.000 m² oraz 630 miejsc parkingowych w kompleksie biurowym klasy „A”, który zostanie wybudowany w ramach realizacji pierwszego etapu powyższego przedsięwzięcia – szerszy opis znajduje się w rozdziale IV pkt 9 h).

i) W dniu 15.11.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT I Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD SOPOT I Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu polegającego na wybudowaniu zespołu obiektów hotelowych, o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 19 tys. m², na gruncie o powierzchni 27.353 m² położonym w Sopocie przy ul. Haffnera. Projekt realizowany będzie w latach 2008-2010.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

j) W dniu 22.11.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę pod firmą LUBLIN PROPERTY I Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie, w której objął 100% udziałów.

Spółka LUBLIN PROPERTY I Sp. z o. o. zawiązana została w celu nabywania i przygotowywania gruntów dla realizacji projektów deweloperskich w Lublinie i okolicach.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

4.5 Istotne umowy kredytowe i umowy pożyczki

a) W dniu 22.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z DZ Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, na podstawie której, Bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 18.000.000,- zł, z terminem spłaty do dnia do 31.03.2008 r. Aneks z dnia 28.03.2008 r. termin spłaty został zmieniony na 31.05.2008 r.

Kredyt przeznaczony jest na finansowanie działalności bieżącej Spółki.

b) W dniu 21.06.2007 r. POLNORD SA zawarł z BRE Bank SA z siedzibą w Warszawie, Oddział Korporacyjny Gdańsk umowę kredytową.

Na podstawie przedmiotowej umowy Bank udzielił POLNORD SA kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 25.000.000,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2008 r.
Kredyt przeznaczony jest na finansowanie działalności bieżącej Spółki.

c) W dniu 03.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z BRE Bank SA z siedzibą w Warszawie, Oddział Korporacyjny Gdańsk umowę kredytową.

Na podstawie przedmiotowej umowy Bank udzielił Spółce kredytu odnawialnego w wysokości 25.000.000,- zł, z ostatecznym terminem spłaty do dnia 31.07.2008 r.

Kredyt przeznaczony jest na finansowanie kosztów przygotowania posiadanych gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

d) W okresie od dnia 04.07.2007 r. do dnia 09.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółką współkontrolowaną przez POLNORD SA, jako Pożyczkobiorcę, dwie umowy pożyczki na łączną kwotę wynoszącą 28.018.420,53 zł.

Umowa pożyczki, o największej wartości, została zawarta w dniu 09.08.2007 r. na kwotę 20.018.420,53 zł.

Środki pieniężne pochodzące z pożyczki zostały przeznaczone na finansowanie prac przygotowawczych związanych z uruchomieniem II i III etapu projektu deweloperskiego „Ostoja Wilanów”.

e) W okresie od dnia 08.01.2007 r. do dnia 03.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z PLP Development Group ZSA, spółką, w której posiada 50% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowę pożyczki wraz z aneksami na łączną kwotę 15.003.000,- USD. Aneks do umowy pożyczki, o największej wartości, został zawarty w dniu 11.09.2007 r. na kwotę 8.785.000,- USD, tj. 24.170.171,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2009 r.

4.6 Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA

a) W dniu 23.03.2007 r. odbyło się NWZA Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zbycia zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych Spółki służącego do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych oraz działalności pobocznej prowadzonej w ramach oddziałów Spółki w Gdańsku oraz Opolu i stanowiącego przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55[1] Kodeksu cywilnego,
- zmiany Statutu Spółki w zakresie upoważnienia Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

b) W dniu 28.06.2007 r. odbyło się ZWZA Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2006,
- pokrycia straty za rok 2006,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2006,
- emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru, w ramach programu opcji menedżerskich,
- warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji w wysokości nie więcej niż 2% kapitału akcyjnego, łącznie z emisjami w ramach kapitału docelowego,

- upoważnienia Zarządu do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do dopuszczenia akcji emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału do obrotu na rynku regulowanym i do dematerializacji tych akcji,
- zmiany Statutu Spółki,
- przestrzegania w Spółce "Zasad dobrych praktyk w Spółkach publicznych 2005",
- wyboru Rady Nadzorczej nowej kadencji.

c) W dniu 31.08.2007 r. odbyło się NWZA Spółki, które podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2006.

4.7. Wprowadzenie akcji POLNORD SA do obrotu giełdowego

W dniu 02.02.2007 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało wprowadzonych 3.975.322 akcji zwykłe na okaziciela serii G o wartości nominalnej 2,- zł każda.

W dniu 11.10.2007 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało wprowadzonych 850.077 akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 2,- zł każda oraz 3.992.977 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 2,- zł każda.

4.8 Umowy/polisy ubezpieczenia

POLNORD SA w 2007 r. zawarł następujące polisy ubezpieczeniowe:

- W dniu 05.10.2007 r. Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- W dniu 02.10.2007 r. Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest AIG Europe SA Oddział w Polsce.
- W dniu 29.09.2007 r. Umowę Generalną Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych. Ochroną ubezpieczeniową na podstawie ww. umowy objęte są kontrakty budowlano-montażowe z zakresu budownictwa ogólnego, inżynierii lądowej i budownictwa energetycznego realizowanych na terenie Polski. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA jako ubezpieczycielem prowadzącym i Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA jako współubezpieczycielem.
- W dniu 30.10.2007 r. Polisę ubezpieczenia mienia z TUIR WARTA SA w Gdyni – w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka, kontenery, barakowozy i rusztowania) oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk.

4.9 Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych

W dniu 04.09.2007 r. Spółka zawarła z BDO Numerica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na usługi audytorskie, w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2007 r. Wynagrodzenie umowne wynosi 205.000,- zł netto, w tym dotyczące skonsolidowanych sprawozdań za 2007 r. - 70.000,- zł.

W 2007 r. Spółka korzystała również z usług BDO Numerica Sp. z o.o. w zakresie prac nad sporządzeniem prospektu emisyjnego akcji serii I oraz J. Wynagrodzenie za powyższe usługi wyniosło 50.000,- zł netto.

BDO Numerica Sp. z o.o. świadczyło usługi dotyczące przeglądu i badania sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za I półrocze 2006 r. i rok 2006 - wynagrodzenie umowne wyniosło 180.000,- zł netto.

5. Kredyty oraz pożyczki

5.1 Wysokość zadłużenia kredytowego oraz terminy wymagalności

Na 31.12.2007 r. stan zadłużenia kredytowego, wynikający z zawartych umów kredytowych, wyniósł 20.062 tys. zł, z tego w:

1) BRE Bank SA Oddział w Gdańsku, z tytułu kredytu inwestycyjnego z dnia 29.03.2006 r. – 2.900 tys. USD, tj. 7.062 tys. zł.

Ostatnia rata kredytu w wysokości 2.900 tys. USD została spłacona w dniu 31.03.2008 r.

2) DZ Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie, z tytułu kredytu w rachunku bieżącym z dnia 22.03.2007 r. – 0 tys. zł. Termin spłaty – 31.05.2008 r.

3) BRE Bank SA Oddział w Gdańsku, z tytułu kredytu w rachunku bieżącym z dnia 21.06.2007 r. – 6 762 tys. zł. Termin spłaty – 30.06.2008 r.

4) BRE Bank SA Oddział w Gdańsku, z tytułu kredytu odnawialnego z dnia 03.08.2007 r. – 6 210 tys. zł. Termin spłaty – 31.07.2008 r.

5) BANQUE PSA Finance SA Oddział w Polsce w Warszawie, z tytułu kredytu samochodowego z dnia 07.02.2006 r. – 28 tys. zł. Kredyt spłacany jest w okresach miesięcznych, a ostatnia rata przypada na dzień 07.02.2009 r.

5.2 Wysokość zadłużenia z tyt. pożyczek oraz terminy wymagalności

Poniżej zostały przedstawione zobowiązania POLNORD SA, wg stanu na dzień 31.12.2007 r., z tytułu zawartych umów pożyczki:

| Pożyczkodawca | Data | Kwota (w tys. zł) | Kwota kapitału do spłaty (w tys. zł) | Termin spłaty |
|--------------------------------|------------|----------------------|--|---------------|
| Polnord – Invest Sp. z o.o. | 21.10.2004 | 6.050 | 5.695 | 20.10.2009 |
| Prokom Investments SA | 04.07.2007 | 8.000 | 8.000 | 30.06.2008 |

5.3 Umowy pożyczki - POLNORD SA jako pożyczkodawca

Poniżej zostały przedstawione umowy pożyczki zawarte z podmiotami powiązanymi, w których POLNORD SA jest pożyczkodawcą - na dzień 31.12.2007 r.

| Pożyczkobiorca | Data | Kwota (w tys. zł) | Kwota kapitału do spłaty (w tys. zł) | Termin spłaty |
|---------------------------|----------------|----------------------|---|------------------|
| PLP Development Group ZSA | 12 .08.2005 r. | 500 USD | 1.217 | 03.04.2008 r. |
| PLP Development Group ZSA | 08.01.2007 r. | 15.003 USD | 16.745 | 30.06.2009 r. |
| Polnord-Łódź I | 25.06.2007 r. | 220 | 220 | 26.06.2008 r. |
| Fadesa Prokom Polska | 04.07.2007 r. | 8.000 | 8.000 | 13.02.2008 r. |
| Polnord-Łódź II | 01.08. 2007 r. | 700 | 700 | 06.08.2008 r. |
| Fadesa Prokom Polska | 09.08. 2007 r. | 20.018 | 20.018 | 25.06.2008 r. |

| Pożyczkobiorca | Data | Kwota (w tys. zł) | Kwota kapitału do spłaty (w tys. zł) | Termin spłaty |
|---|----------------|----------------------|---|------------------|
| Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA | 05 .09.2007 r. | 318 | 318 | 05.09.2008 r. |
| Polnord-Łódź I | 13.09.2007 r. | 450 | 450 | 30.09.2008 r. |
| Polnord Warszawa-Wilanów I | 20.09.2007 r. | 1.465 | 1.465 | 30.09.2008 r. |
| Polnord Warszawa-Wilanów II | 20.09.2007 r | 931 | 717 | 30.09.2008 r. |
| Polnord-Apartamenty | 24.09.2007 r. | 260 | 260 | 31.03.2010 r. |
| PD Development Sp. z o.o. | 24.09.2007 r. | 110 | 110 | 30.09.2008 r. |
| Polnord-Baltic Center | 24.09.2007 r. | 100 | 100 | 30.09.2008 r. |
| Polnord-Łódź I | 15.11.2007 r. | 1.280 | 1.280 | 30.11.2008 r. |
| Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA | 26.11.2007 r. | 3.000 | 1.000 | 30.06.2009 r. |
| Polnord-Baltic Center | 21.11.2007 r. | 200 | 200 | 30.11.2008 r. |
| Polnord-Apartamenty | 21.11.2007 r. | 400 | 300 | 31.03.2010 r. |
| Polnord Warszawa-Wilanów I | 21.12.2007 r. | 145 | 145 | 31.01.2009 r. |
| Polnord Warszawa-Wilanów III | 07.12. 2007 r. | 300 | 300 | 31.12.2008 r. |

6. Powiązania kapitałowe Spółki z innymi podmiotami

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 31.12.2007 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

| Lp. | Nazwa Spółki | Siedziba | Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł | % kapitału/ głosów |
|-----|--|----------|--|--------------------------|
| 1. | POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o. | Łódź | 2.750.000 | 100,00 % |
| 2. | POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o. | Łódź | 50.000 | 100,00 % |
| 3. | POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o. | Łódź | 50.000 | 100,00 % |
| 4. | POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o. | Warszawa | 50.000 | 100,00 % |
| 5. | POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o. | Warszawa | 50.000 | 100,00 % |
| 6. | POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o. | Warszawa | 50.000 | 100,00 % |
| 7. | PD Development Sp. z o. o. | Gdańsk | 50.000 | 100,00 % |
| 8. | OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD Development Sp. z o.o. S.K.A. | Gdańsk | 4.980.000 | 99,60 % |
| 9. | POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o. | Gdańsk | 50.000 | 100,00 % |
| 10. | POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o. | Gdańsk | 50.000 | 100,00 % |

| | | | | |
|-----|---|---------------------|------------|----------|
| 11. | PROKOM - Projekt Sp. z o.o. | Warszawa | 100.000 | 100,00 % |
| 12. | POLNORD Sopot I Sp. z o.o. | Warszawa | 50.000 | 100,00 % |
| 13. | Lublin Property I Sp. z o.o. | Lublin | 50.000 | 100,00 % |
| 14. | POLNORD – INVEST Sp. z o. o. | Warszawa | 11.867.000 | 100,00 % |
| 15. | OSIEDLE ZIELONE – NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. | Gdynia | 226.000 | 100,00 % |
| 16. | POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o. | Gdańsk | 50.000 | 100,00 % |
| 17. | Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o. | Sopot | 226.000 | 90,22 % |
| 18. | PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji | Eschborn (Niemcy) | 36.468 | 60,00 % |
| 19. | PLP Development Group Z.S.A. | Nowosybirsk (Rosja) | 1.103.525 | 50,00 % |
| 20. | POLNORD-Kokoszki Sp. z o.o. | Gdańsk | 25.000 | 50,00 % |
| 21. | FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o. | Warszawa | 8.134.000 | 49,00 % |
| 22. | FPP Powsin Sp. z o.o. * | Warszawa | 24.500 | 49,00 % |
| 23. | Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. ** | Warszawa | 17.000 | 34,00 % |
| 24. | Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. ** | Warszawa | 4.999.500 | 33,33 % |
| 25. | HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji | Gdańsk | 15.000 | 30,00 % |

* zależność pośrednia poprzez Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.

** zależność pośrednia poprzez PROKOM PROJEKT Sp. z o.o.

6.1 Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami

W 2007 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

a) W dniu 05.01.2007 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych od POLNORD SA, świadczących usługi projektowe, tj.: Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o. i Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. w drodze przejęcia Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. przez Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o. i podwyższenia kapitału zakładowego Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o., jako spółki przejmującej z kwoty 26.000,- zł o kwotę 200.000,- zł do kwoty 226.000,- zł, poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego. Z dniem połączenia PP-T PROMOR Sp. z o.o. stracił osobowość prawną, a wszelkie prawa i obowiązki przeszły na P.B.P. GEL Sp. z o.o. na zasadzie sukcesji generalnej.

b) W dniu 16.02.2007 r. zawiązana została przez POLNORD SA jako Akcjonariusza oraz PD Development Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) jako Komplementariusza, spółka pod firmą Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna (Spółka celowa).

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 5.000.000,- zł, na który składa się kapitał akcyjny w wysokości 4.980.000,- zł oraz wkład komplementariusza w wysokości 20.000,- zł. Kapitał akcyjny dzieli się na 498 akcji imiennych o wartości nominalnej 10.000,- zł każda akcja. Akcjonariusz objął 498 akcji imiennych, co stanowi 99,6% kapitału zakładowego.

Komplementariusz wniósł do Spółki celowej wkład pieniężny w kwocie 20.000,- zł, który przeznaczony został na kapitał zakładowy.

c) Na mocy umowy sprzedaży Przedsiębiorstwa, w dniu 30.03.2007 r. POLNORD SA zbył w 100% udziałów w WENEDA Sp. z o.o. w Opolu oraz 100% udziałów w POLNORD - Wyroby Betonowe Sp. z o.o. w Elblągu.

d) W dniu 23.05.2007 r. POLNORD SA nabył 100% udziałów w spółce pod firmą VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Kapitał zakładowy VGG-

Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. dzieli się na 55.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.750.000,- zł.

Od dnia 31.05.2007 r. spółka działa pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ I Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

e) W dniu 31.05.2007 r. POLNORD SA zawiązała trzy spółki celowe:

- POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział. POLNORD SA objął 100% udziałów w każdej spółce.

f) w dniu 30.07.2007 r. POLNORD SA zbył wszystkie posiadane udiały (7.499 szt.) Poilen Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, stanowiące 24,91% w kapitale spółki.

g) W dniu 02.07.2007 r. POLNORD SA zawiązała dwie spółki celowe, w których objął 100% udziałów - spółkę pod firmą POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku oraz spółkę pod firmą POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 10 udziałów o wartości nominalnej 5.000,- zł każdy udział.

h) W dniu 04.07.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA –WILANÓW II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

i) W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA nabył 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100.000,- zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% kapitału spółki. Spółka Prokom – Projekt Sp. z o.o. posiada udiały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. w wysokości 34% oraz w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. w wysokości 33,33% w kapitale zakładowym tych jednostek.

j) W dniu 12.09.2007 r., Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółka wspótkontrolowana przez POLNORD SA, w której POLNORD SA posiada 49% udziałów, zawiązała spółkę celową, w której objęła 100% udziałów.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy udział.

k) w dniu 28.09.2007 r. POLNORD SA nabył 25 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy spółki pod firmą POLNORD Kokoszki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Nabyte udiały stanowią 50% w kapitale spółki.

l) w dniu 16.10.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

l) W dniu 15.11.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT I Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

m) W dniu 22.11.2007 r. POLNORD SA zawiązała spółkę pod firmą LUBLIN PROPERTY I Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

7. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji akcji

W 2007 r. POLNORD SA wyemitował akcje serii I oraz J w zamian za wkłady niepieniężne. Szczegóły emisji zostały przedstawione w rozdziale IV pkt 4.2 d), e).

8. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500 000 EUR

W 2007 r. miały miejsce następujące transakcje z podmiotami powiązanymi:

A. Poręczenia udzielone za zobowiązania POLNORD SA:

- a) Prokom Investments SA (znaczący akcjonariusz) poręczył kredyt w wysokości 18.000.000,- zł udzielony w dniu 22.03.2007 r. POLNORD SA przez DZ Bank Polska SA. Kwota poręczenia wynosi 21.500.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2008 r.
- b) W dniu 30.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA umowę, na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki – opis w rozdziale IV pkt 4.2. a).
- c) W dniu 21.06.2007 r. Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony w dniu 21.06.2007 r. POLNORD SA przez BRE Bank SA. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2008 r.
- g) W dniu 03.08.2007 r. Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony w dniu 03.08.2007 r. POLNORD SA przez BRE Bank SA. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.07.2008 r.

B. Poręczenia udzielone przez POLNORD SA:

- a) W dniu 30.07.2007 r. POLNORD SA poręczył Polnord-Łódź II Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 74.000.000,- zł. Kwota poręczenia wynosi 110.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.12.2009 r.
- b) W dniu 03.10.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 5.185.125,- zł. Kwota poręczenia wynosi 5.185.125,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 03.10.2013 r.
- c) W dniu 05.10.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 116.965.200,- zł. Kwota poręczenia wynosi 116.965.200,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 05.10.2013 r.
- d) W dniu 19.12.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Apartamenty Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, następujące umowy kredytowe:
 - w wysokości 9.500.000,- zł, kwota poręczenia wynosi 14.250.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.09.2009 r.
 - w wysokości 10.620.000,- zł, kwota poręczenia wynosi 15.930.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2010 r.
 - w wysokości 10.800.000,- zł, kwota poręczenia wynosi 16.200.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2010 r.
- e) W dniu 19.12.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Łódź III Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 73.200.000,- zł. Kwota poręczenia wynosi 110.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.09.2011 r.

C. Pożyczki

- a) W dniu 04.07.2007 r. POLNORD SA zawarł z PROKOM Investments SA (dominujący akcjonariusz), jako Pożyczkodawcą, umowę pożyczki w wysokości 8.000.000,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2008 r.
- b) W okresie od dnia 04.07.2007 r. do dnia 09.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółką współkontrolowaną przez POLNORD SA, w której posiada 49% udziałów, jako Pożyczkobiorcą, dwie umowy pożyczki na łączną kwotę wynoszącą 28.018.420,53 zł.

Umowa pożyczki, o największej wartości, została zawarta w dniu 09.08.2007 r. na kwotę 20.018.420,53 zł, z terminem spłaty do dnia 25.06.2008 r.

c) W okresie od dnia 08.01.2007 r. do dnia 05.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z PLP Development Group ZSA, spółką, w której posiada 50% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowę pożyczki wraz z aneksami na łączną kwotę 15.003.000,- USD, Aneks do umowy pożyczki, o największej wartości, został zawarty w dniu 11.09.2007 r. na kwotę 8.785.000,- USD, tj. 24.170.171,- zł.

d) W okresie od dnia 25.06.2007 r. do dnia 15.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD-Łódź I Sp. z o.o. spółką, w której posiada 100% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowy pożyczki na łączną kwotę 1.950.000,- zł.

e) W okresie od dnia 05.09.2007 r. do dnia 26.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA spółką, w której posiada 100% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowy pożyczki na łączną kwotę 3.317.907,60,- zł.

D. Dopłaty do kapitału

POLNORD SA, jako jedyny wspólnik, w 2007 r. wniósł dopłaty do kapitału poniższych spółek:

- POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o. w wysokości 1.759 tys. zł;
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW II Sp. z o.o. w wysokości 39.687 tys. zł;
- POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o. w wysokości 2.467 tys. zł;
- POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o. w wysokości 12.467 tys. zł.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi zostały opisane w rozdziale IV.

Wszystkie transakcje zawarte zostały na warunkach rynkowych.

9. Istotne zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono roczne sprawozdanie finansowe

a) Zawiazanie spółki Polnord Inżynieria Sp. z o.o.

W dniu 11.01.2008 r. POLNORD SA zawiązała spółkę pod firmą POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji robót inżyniersko-instalacyjnych, w zakresie obiektów drogowych, mostowych i sportowych oraz infrastruktury, wykonywanych na rzecz inwestorów zewnętrznych, a także na potrzeby projektów inwestycyjnych realizowanych przez POLNORD SA lub spółki z Grupy Kapitałowej POLNORD SA.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

b) Umowa sprzedaży projektu deweloperskiego w Gdańsku

W dniu 16.01.2008 r. POLNORD SA zawarł z osobą prawną („Kupujący”) przedwstępną umowę, w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży („Umowa Przrzeczona”), projektu deweloperskiego w skład którego wchodzi: prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionymi na nim budynkami o łącznej powierzchni 2,1140 ha, położonego w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej („Nieruchomość”), prawa wynikające z decyzji o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany sporządzony na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”).

Cenę za Projekt Deweloperski strony ustaliły na kwotę netto 46,0 mln zł.

W ramach Projektu Deweloperskiego, POLNORD SA zamierzał, w latach 2008 - 2011, wybudować i sprzedać mieszkania w budynkach wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 38.060 m².

W dniu 29.02.2008 r. POLNORD SA na mocy Umowy Przrzeczzonej zbył Nieruchomość. Ponadto zbyte zostały również prawa autorskie do projektu budowlanego. Jako, iż łączna wartość ewidencyjna składników Projektu Deweloperskiego w księgach rachunkowych POLNORD SA wynosi ok. 9,0 mln zł, Zarząd szacuje, że zysk na transakcji wyniesie ok. 37,0 mln zł brutto i zostanie wykazany w sprawozdaniu finansowym POLNORD SA za I kwartał 2008 r.

c) Zawiazanie spółki celowej Polnord Szczecin I Sp. z o.o.

W dniu 05.02.2008 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SZCZECIN I Sp. z o. o. z siedzibą w Szczecinie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD SZCZECIN I Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na wybudowaniu osiedla mieszkaniowego wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 44,5 tys. m² na gruncie o powierzchni 3,7542 ha położonym w Szczecinie. Projekt realizowany będzie w latach 2008-2012.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

d) Pozyskanie gruntów w Sopocie, przy ul. W. Łokietka

W dniu 13.02.2008 r. POLNORD SA zawarł z osobą prawną ("Zbywający") umowę objęcia akcji w zamian za aport oraz umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Przedmiotem powyższych umów jest pozyskanie przez Spółkę gruntów o łącznej powierzchni 9.474 m² zlokalizowanych w centrum Sopotu przy ulicy Władysława Łokietka 17-19 („Nieruchomość”).

Zbywający objął, w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 8.636 m² należącej do Nieruchomości 335.006 akcji Spółki serii M, emitowanych w ramach kapitału docelowego, na podstawie par. 6 ze znaczką 1 Statutu Spółki, po jednostkowej cenie emisyjnej 153,43 zł za jedną akcję. Dodatkowo na podstawie umowy sprzedaży, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 838 m² należącej do Nieruchomości za cenę netto 5.000.000,- zł.

Na Nieruchomości, objętej aktualnym miejscowym planem zagospodarowania, Spółka zamierza zrealizować, w latach 2008-2009, projekt deweloperski polegający na budowie apartamentów o wysokim standardzie o łącznej powierzchni około 10,5 tys. m² PUM.

e) Zawiazanie spółki celowej Polnord Sopot II Sp. z o.o.

W dniu 21.02.2008 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD Sopot II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD Sopot II Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu deweloperskiego opisanego powyżej w pkt. d).

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

f) Przystąpienie do Programu Opcji Menedżerskich osób uprawnionych

W dniu 27.02.2008 r. do Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”) przystąpiły kolejne Osoby Uprawnione nabywając prawa do objęcia łącznie 79.928 Warrantów serii A1, A2, A3 oraz 6.800 Warrantów serii A4.

Cena emisyjna Akcji dla Warrantów serii A4 została określona na 120,- zł. Wykonanie praw z Warrantów serii A4 do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia wydania Warrantów serii A4 do dnia 28.06.2010 r.

W związku z przystąpieniem do Programu OM Osób Uprawnionych w dniu 27.02.2008 r., Spółka, stosownie do wymagań Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jest zobowiązana do wyceny do wartości godziwej poszczególnych grup Warrantów na kolejne dni przyznawania do nich praw. Ustalone w ten sposób kwoty („Kwoty Warrantów”) obciążają koszty wynagrodzeń Spółki w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce. W związku z tym, zgodnie z szacunkami Spółki, koszty wynagrodzeń Spółki za I kwartał 2008 r. zostaną powiększone o kwotę 3,1 mln zł.

g) Zawarcie umowy o przeprowadzenie emisji obligacji

W dniu 27.02.2008 r. Spółka zawarła z Bankiem Pekao SA w Warszawie Umowę emisyjną („Umowa”) dotyczącą zorganizowania i przeprowadzenia emisji obligacji dla POLNORD SA, do łącznej kwoty 400.000.000,- zł.

POLNORD SA, powyższą Umowę, ustanowił Bank Pekao SA swoim Agentem, Agentem ds. Płatności, Dealerem i Depozytariuszem.

Na mocy Umowy Spółka wyemituje niezabezpieczone obligacje w seriach („Obligacje”), o terminie zapadalności od 3 do 7 lat i jednostkowej wartości nominalnej 10.000,- zł lub wielokrotność tej kwoty, w oparciu o ustawę o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (Dz. U. Nr 83, poz. 420 z późniejszymi zmianami).

Obligacje wyemitowane zostaną w formie zdematerializowanej na okaziciela i nie będą przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu art. 3.1. Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Sprzedaż będzie przeprowadzana w formie bezpośredniego oferowania Obligacji zamkniętemu gronu inwestorów.

Oprocentowanie Obligacji oparte będzie na warunkach rynkowych.

Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie projektów deweloperskich w Polsce i Rosji oraz akwizycje gruntów i przejęcia innych firm deweloperskich w regionie Europy Centralnej i Wschodniej.

h) Zawarcie przedwstępnej umowy najmu z ASSECO Poland SA

W dniu 28.02.2008 r. Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od POLNORD SA („Wynajmujący”), zawarła z ASSECO Poland SA z siedzibą w Rzeszowie („Najemca”) przedwstępną umowę najmu („Umowa”) powierzchni wynoszącej ok. 18.000 m² oraz 630 miejsc parkingowych w kompleksie biurowym klasy „A” („Projekt”), który zostanie wybudowany w ramach realizacji pierwszego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Park Technologiczny” na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie, którego realizacja rozpocznie się w tym roku.

Strony postanowiły, iż umowa najmu („Umowa Przyrzeczona”) zostanie zawarta nie później niż do dnia 01.02.2011 r., po nabyciu przez Wynajmującego od POLNORD SA prawa użytkowania wieczystego działek, na których zlokalizowany będzie Projekt oraz po rozpoczęciu przez Wynajmującego budowy Projektu na podstawie pozwolenia na budowę.

Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta na okres 10 lat, a jej szacunkowa wartość za powyższy okres wynosi ok. 160 mln zł. Miesięczny czynsz najmu za jeden metr kwadratowy całkowitej powierzchni Projektu został określony w Umowie na 17,50 EUR, natomiast miesięczny czynsz najmu miejsca parkingowego został określony na 350,00 zł. Stawka czynszu za powierzchnie Projektu będzie waloryzowana rocznie wg Zharmonizowanego Wskaźnika Cen Konsumpcyjnych UE, począwszy od drugiej rocznicy zawarcia Umowy.

Strony dopuszczają możliwość rezygnacji przez Najemcę z wynajęcia 3.000 m² powierzchni, pod warunkiem pisemnego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego, nie później niż na 6 miesięcy przed planowaną datą zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

Projekt zostanie przekazany Najemcy w terminie do 31.08.2011 r. W przypadku gdy Wynajmujący nie przekaze Najemcy Projektu w powyższym terminie i opóźnienie to przekroczy 120 dni, Najemcy przysługiwać będzie prawo rozwiązania Umowy Przyrzeczonej, a w przypadku skorzystania z tego prawa – prawo żądania od Wynajmującego kary umownej w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu za okres od 31.08.2011 r. do dnia rozwiązania Umowy.

i) Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.02.2008 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 34.956.752,00 zł do kwoty 35.626.764,00 zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii M o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Po zarejestrowaniu, kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 17.813.382 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,00 zł każda, z tego:

- akcje serii A - 178.000,
- akcje serii B - 307.000,
- akcje serii C - 485.000,
- akcje serii D - 750.000,
- akcje serii E - 1.940.000,
- akcje serii F - 5.000.000,
- akcje serii G - 3.975.322,
- akcje serii I - 850.077,
- akcje serii J - 3.992.977,
- akcje serii M - 335.006.

Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, wynosi 17.813.382 głosy.

j) Wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii M oraz rejestracja akcji w KDPW

Z dniem 18.03.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził, w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym, 335.006 akcji zwykłych na okaziciela serii M POLNORD SA o wartości nominalnej 2,00 zł każda i jednostkowej cenie emisyjnej 153,43 zł.

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ORAZ ZASADY JEGO SPORZĄDZANIA

1. Bilans

(tys. zł)

| | Stan na 31.12.2007 | Stan na 31.12.2006 |
|---|--------------------|--------------------|
| AKTYWA | | |
| Aktywa trwałe | 279 352 | 205 801 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 2 812 | 12 172 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 487 | 10 762 |
| Wartości niematerialne | 32 | 24 |
| Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone | 175 052 | 146 048 |
| Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności | | |
| Aktywa finansowe | 32 923 | 1 618 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 11 166 | 24 308 |
| Należności długoterminowe | 56 880 | 10 869 |
| Kwoty należne od odbiorców | | |
| Wartość firmy | | |
| Pozostałe aktywa trwałe | | |
| Aktywa obrotowe | 703 630 | 207 307 |
| Zapasy | 613 876 | 42 631 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 36 226 | 89 326 |
| Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu | | |
| Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych | | |
| Kwoty należne od odbiorców | 628 | 23 575 |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 41 836 | |
| Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych | 979 | 4 859 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 1 155 | |
| Rozliczenia międzyokresowe | 2 067 | 795 |
| Depozyty krótkoterminowe | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6 863 | 46 121 |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 2 968 | |
| SUMA AKTYWÓW | 985 950 | 413 108 |
| PASYWA | | |
| Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej) | 793 952 | 83 498 |
| Kapitał podstawowy | 34 957 | 25 271 |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 758 654 | 156 042 |
| Akcje własne | | |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej | | |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | 52 615 | 42 381 |
| Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty | (52 274) | (140 196) |
| Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych | | |
| Kapitał własny ogółem | 793 952 | 83 498 |
| Zobowiązania długoterminowe | 10 010 | 39 321 |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki | 6 301 | 20 526 |
| Rezerwy | 251 | 1 759 |
| Pozostałe zobowiązania | | 14 277 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 458 | 2 759 |
| Rozliczenia międzyokresowe | | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 181 063 | 290 289 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 13 195 | 97 439 |
| Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek | 146 | 18 648 |
| Krótkoterminowe kredyty odnawialne | 6 210 | 10 860 |
| Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 22 454 | 80 454 |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych | 1 029 | 3 634 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 997 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | | |
| Rozliczenia międzyokresowe | 835 | 31 241 |
| Kwoty należne odbiorcom | 125 864 | 34 413 |
| Rezerwy | 11 330 | 12 603 |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 925 | |
| Zobowiązania razem | 191 998 | 329 610 |
| SUMA PASYWÓW | 985 950 | 413 108 |

2. Rachunek zysków i strat

(tys. zł)

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 | Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006 |
|---|--|--|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 44 457 | 226 |
| <i>od jednostek powiązanych</i> | 9 970 | |
| Przychody ze sprzedaży usług | 20 689 | 1 720 |
| <i>od jednostek powiązanych</i> | 1 256 | |
| Przychody z wynajmu | 336 | 1 |
| <i>od jednostek powiązanych</i> | 284 | |
| Przychody ze sprzedaży | 65 482 | 1 947 |
| Koszt własny sprzedaży | (46 281) | (1 800) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 19 201 | 147 |
| Koszty sprzedaży | | |
| Koszty ogólnego zarządu | (27 398) | (807) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 39 260 | 4 240 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (6 740) | (10 218) |
| Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej | 24 323 | (6 638) |
| Przychody finansowe | 2 514 | 5 |
| Koszty finansowe | (4 877) | (7 917) |
| Zysk ze zbycia jednostki zależnej | | |
| Udział w zysku jednostki stowarzyszonej | | |
| Zysk (strata) brutto | 21 960 | (14 550) |
| Podatek dochodowy | (5 372) | 14 921 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 16 588 | 371 |
| Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej | 71 334 | (56 552) |
| Zysk /(strata) netto za rok obrotowy | 87 922 | (56 181) |

3. Rachunek przepływów pieniężnych

| | (tys. zł) | |
|--|--|--|
| RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 | Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk/(strata) brutto | 111 044 | (71 129) |
| Korekty o pozycje: | (99 428) | (12 741) |
| Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | | |
| Amortyzacja | 707 | 1 595 |
| Odsetki i dywidendy, netto | 1 921 | 12 833 |
| (Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej | (97 831) | (1 165) |
| (Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności | 33 916 | (12 096) |
| (Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów | 8 678 | (6 610) |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek | (10 671) | (5 739) |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | (31 678) | (7 172) |
| Zmiana stanu rezerw | (2 780) | 5 075 |
| Podatek dochodowy zapłacony | (10 680) | |
| Pozostałe | 8 990 | 538 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 11 616 | (83 870) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wpływy | 26 492 | 5 650 |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | 135 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | 129 | 4 067 |
| Sprzedaż aktywów finansowych | | 1 447 |
| Dywidendy otrzymane | 32 | 1 |
| Odsetki otrzymane | 331 | |
| Pozostałe | 26 000 | |
| Wydatki | (71 273) | (2 608) |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | (1 175) | (845) |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | (721) |
| Nabycie aktywów finansowych | (18 007) | (658) |
| Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych | | |
| Spłata udzielonych pożyczek | | (384) |
| Udzielenie pożyczek | (52 091) | |
| Pozostałe | | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (44 781) | 3 042 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy | 58 964 | 159 357 |
| Wpływy z tytułu emisji akcji | | 48 270 |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów | 58 964 | 110 239 |
| Pozostałe | | 848 |
| Wydatki | (65 057) | (43 578) |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | (1 298) | (400) |
| Spłata pożyczek/kredytów | (59 956) | (39 747) |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej | | |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym | | |
| Odsetki zapłacone | (2 973) | (3 431) |
| Pozostałe | (830) | |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (6 093) | 115 779 |
| Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (39 258) | 34 951 |
| Różnice kursowe netto | | (3) |
| Środki pieniężne na początek okresu | 46 121 | 11 173 |
| Środki pieniężne na koniec okresu, w tym | 6 863 | 46 121 |
| O ograniczonej możliwości dysponowania | 8 | 3 634 |

4. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego. W sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Spółkę byłyby wyceniane inną metodą.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez POLNORD SA.

Oświadczenie o zgodności

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

Spółka zastosowała w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2007 oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31 grudnia 2007 roku.

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

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Z dniem 01.01.2007 r. przyjęto jednolite zasady rachunkowości dla celów sprawozdawczości jednostkowej i skonsolidowanej. Dotychczas jednostkowe sprawozdania finansowe spółki POLNORD SA sporządzane były w oparciu o Ustawę o rachunkowości. Poczynając od sprawozdania za 2007 rok jednostka sporządza jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Z dniem 01.01.2007 r. zmieniono zasady wyceny kontraktów deweloperskich z wyceny wg MSR 18 na wycenę wg MSR 11.

W związku ze zmianą zasad wyceny kontraktów deweloperskich Spółka wprowadziła także zmianę w zasadach traktowania kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do kosztów finansowania inwestycji, które mogą być bezpośrednio przyporządkowane produkcji w toku, w szczególności nabyciu gruntów i usług budowlanych. Zgodnie z nowo przyjętymi zasadami w okresie przygotowania towaru lub produktu do sprzedaży bądź wytwarzania produktu koszty te aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku / część ceny nabycia gruntu. Koszty finansowe ponoszone w uzasadnionym niezbędnym okresie przygotowania gruntu do realizacji kontraktu deweloperskiego podwyższają cenę nabycia gruntu natomiast koszty finansowe ponoszone w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią część kosztu wytworzenia. W 2007 r. w Spółce nie wystąpiły koszty finansowania aktywowane w koszcie wytworzenia produkcji w toku / cenie nabycia gruntu.

Na skutek zmian w strategii działalności spółka dokonała zmiany w zakresie prezentacji segmentów działalności zgodnie z MSR 14. Dotychczasowo prezentowany podstawowy podział w sprawozdawczości POLNORD na segmenty stanowił podział na segmenty branżowe według rodzaju robót budowlanych. Od dnia 01.01.2007 r. prezentowany w sprawozdawczości POLNORD podział uwzględnia trzy podstawowe segmenty:

- 1) Działalność deweloperska,
- 2) Generalne Wykonawstwo,
- 3) Pozostałe.

Sprawozdania za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Pod koniec roku 2006 Komitet do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) opublikował projekt interpretacji D-21 omawiający zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży obiektów mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. W dokumencie tym wskazano na istotne różnice dotyczące ujęcia momentu przychodów ze sprzedaży obiektów mieszkalnych na podstawie umów przedwstępnych przy zastosowaniu standardów MSR 11 i MSR 18 dla działalności deweloperskiej.

Na podstawie wstępnie opublikowanych wniosków autorzy projektu proponują odejście od stosowania MSR 11 w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej, zamiast której należałoby stosować metodę zakończonego kontraktu – MSR 18.

Istnieje prawdopodobieństwo, że w przypadku przyjęcia ostatecznej wersji przez KIMSF, emitent będzie zobowiązany do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich. Fakt ten może spowodować zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych przychodów z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich.

Szczegółowy opis zasad sporządzania sprawozdania finansowego został przedstawiony w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2007 w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

VI. ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

1.1 Wskaźniki rentowności

| WSKAŹNIK | WZÓR | 2007 rok | 2006 rok |
|--|--|----------|----------|
| Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %) | $\frac{\text{Zysk brutto ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$ | 29,32% | 7,55% |
| Marża zysku netto (w %) | $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$ | 134,27% | - |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %) | $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$ | 8,92% | - |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %) | $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$ | 11,07% | - |

1.2 Wskaźniki płynności finansowej

| WSKAŹNIK | WZÓR | 2007 rok | 2006 rok |
|----------------------------|---|----------|----------|
| Płynności - bieżący | $\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 3,89 | 0,71 |
| Płynności - szybki | $\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 0,50 | 0,57 |
| Płynności - natychmiastowy | $\frac{\text{Środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 0,04 | 0,16 |

1.3 Wskaźniki stopnia zadłużenia

| WSKAŹNIK | WZÓR | 2007 rok | 2006 rok |
|--|---|----------|----------|
| Ogólnego poziomu zadłużenia (w %) | $\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$ | 19,5% | 79,8% |
| Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %) | $\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$ | 80,5% | 20,2% |

2. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników na 2007 rok.

3. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności gospodarczej Spółki

W 2007 r. następujące nietypowe zdarzenia, miały wpływ na prezentowane wyniki finansowe:

- zbycie Przedsiębiorstwa Generalnego Wykonawstwa,
- przeznaczenie do sprzedaży Oddziału w Eschborn,
- zmiana stosowanych zasad Polityki Rachunkowości w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich, z wyceny wg MSR 18 na wycenę wg MSR 11,
- wycena warrantów emitowanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich.

4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

POLNORD SA, na podstawie zawartych umów opisanych w pkt 4.1, rozdz. IV, nabędzie udziały i akcje w innych spółkach.

Źródłem finansowania inwestycji kapitałowych będą akcje Spółki emitowane w tym celu, środki własne, środki pochodzące z kredytów oraz uzyskane z emisji obligacji.

Spółka nie planuje istotnych wydatków w zakresie inwestycji majątkowych.

VII. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Strategia Spółki

Głównym celem strategicznym Spółki, a tym samym Grupy Kapitałowej POLNORD jest rozwój działalności deweloperskiej, w tym:

- o uruchomienie realizacji dużych przedsięwzięć deweloperskich w Polsce i przeznaczanie wolnych środków na pozyskiwanie nowych atrakcyjnych projektów;

- o umocnienie pozycji na rynku rosyjskim, poprzez realizację kolejnych projektów deweloperskich;
- o rozpoczęcie działania na nowych, interesujących inwestycyjnie rynkach zagranicznych, w tym w Bułgarii, Rumunii oraz na Ukrainie.

Grupa Kapitałowa POLNORD posiada znaczny potencjał gruntów, położonych w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, pozwalający aktualnie na realizację w Polsce projektów o powierzchni użytkowej ok. 1,4 mln m².

Posiadany bank ziemi zapewnia Grupie Kapitałowej POLNORD pełne wykorzystanie potencjału do 2012 r. przy zachowaniu wysokiej dynamiki realizacji projektów i sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych. POLNORD SA poprzez spółki celowe realizuje i przygotowuje do realizacji projekty mieszkaniowe oraz komercyjne (powierzchnie handlowe, biurowe oraz hotele) w Warszawie, Łodzi, Trójmieście, Olsztynie, Poznaniu, Szczecinie, Lublinie i Wrocławiu.

Swoją aktywność biznesową Spółka prowadzi również na terenie Rosji realizując i przygotowując znaczące projekty deweloperskie.

2. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Branża deweloperska jest silnie uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki zewnętrznymi istotnymi dla rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej POLNORD są:

- tempo wzrostu gospodarczego,
- poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce,
- polityka fiskalna w zakresie branży budowlanej,
- duża konkurencja,
- poziom stóp procentowych,
- dostępność kredytów hipotecznych dla ludności.

Do głównych czynników zagrożenia istotnych dla działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej POLNORD na rynku deweloperskim można zaliczyć:

- Znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich.
- Możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych w wyniku ich odpływu na rynki europejskie lub też ich upadku na skutek złej kondycji finansowej. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.

Projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe z takich projektów możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma istotnymi ryzykami, do których należą w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z

takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Kluczowym czynnikiem dla spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka w przyszłości może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy Kapitałowej.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskim.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Kapitałowa nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową projekty, wówczas dostęp do źródeł finansowania dłużnego prowadzonych projektów mógłby być utrudniony.

Piotr Wesołowski

Andrzej Podgórski

Witold Orłowski

Barłomiej Kolubiński

Wojciech Ciurzyński

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu