



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
POLNORD SA ZA ROK 2010**

GDYNIA, LUTY 2011



# SPIS TREŚCI

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>4</b>
<b>II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>4</b>
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	4
2. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ .....	7
3. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI .....	8
4. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) .....	9
6. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	12
7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	14
8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	14
9. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ .....	15
10. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY .....	15
12. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ....	15
13. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	16
<b>III. WŁADZE SPÓŁKI .....</b>	<b>16</b>
1. WŁADZE POLNORD SA .....	16
2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA .....	17
3. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI .....	18
4. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI .....	19
5. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ .....	19
<b>IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY .....</b>	<b>19</b>
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI .....	19
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU .....	20
3. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW .....	21
4. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA .....	21
5. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH .....	25
6. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH POLNORD SA – WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI .....	26
7. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	27
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK .....	29
9. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA ORAZ GWARANCJE .....	29
10. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....	31
11. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....	32
<b>V. PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>32</b>
1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA .....	32
2. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD .....	34
<b>VI. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....</b>	<b>37</b>



<b>1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY .....</b>	<b>37</b>
<b>2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA .....</b>	<b>37</b>
<b>3. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....</b>	<b>38</b>
<b>4. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALÉŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI .....</b>	<b>39</b>
<b>5. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY .....</b>	<b>41</b>
<b>6. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....</b>	<b>41</b>
<b>7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE .....</b>	<b>42</b>
<b>8. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI ORAZ OGRANICZENIA W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU .....</b>	<b>42</b>
<b>9. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI .....</b>	<b>42</b>
<b>10. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA .....</b>	<b>42</b>
<b>11. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW .....</b>	<b>44</b>



## I. INFORMACJE OGÓLNE

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej POLNORD SA jest spółka POLNORD SA.

Pełna nazwa (firma): POLNORD Spółka Akcyjna  
Siedziba: 81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37  
Numer KRS: 0000041271  
Numer identyfikacji podatkowej NIP: 583-000-67-67  
Numer identyfikacyjny REGON: 742457  
PKD (2007): 4110 Z - realizacja projektów budowlanych (działalność deweloperska)

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

W Grupie Kapitałowej Polnord zatrudnione były na koniec 2010 roku 203 osoby.

*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. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

### **1. Skład Grupy Kapitałowej**

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 31.12.2010 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	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100,00 %
8.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	5.000.000	100,00 %
10.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %



13.	POLNORD LUBLIN I Sp. z o.o. (dawniej LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.)	Warszawa	50.000	100,00 %
14.	POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
15.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Szczecin	50.000	100,00 %
16.	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
17.	POLNORD - INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
18.	POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
19.	STROJ-DOM ZAO	Saratow (Rosja)	990	100,00 %
20.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
21.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa	48.869.500	50,00 %
22.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
23.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
24.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
25.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
26.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
27.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
28.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

\* zależność pośrednia poprzez FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

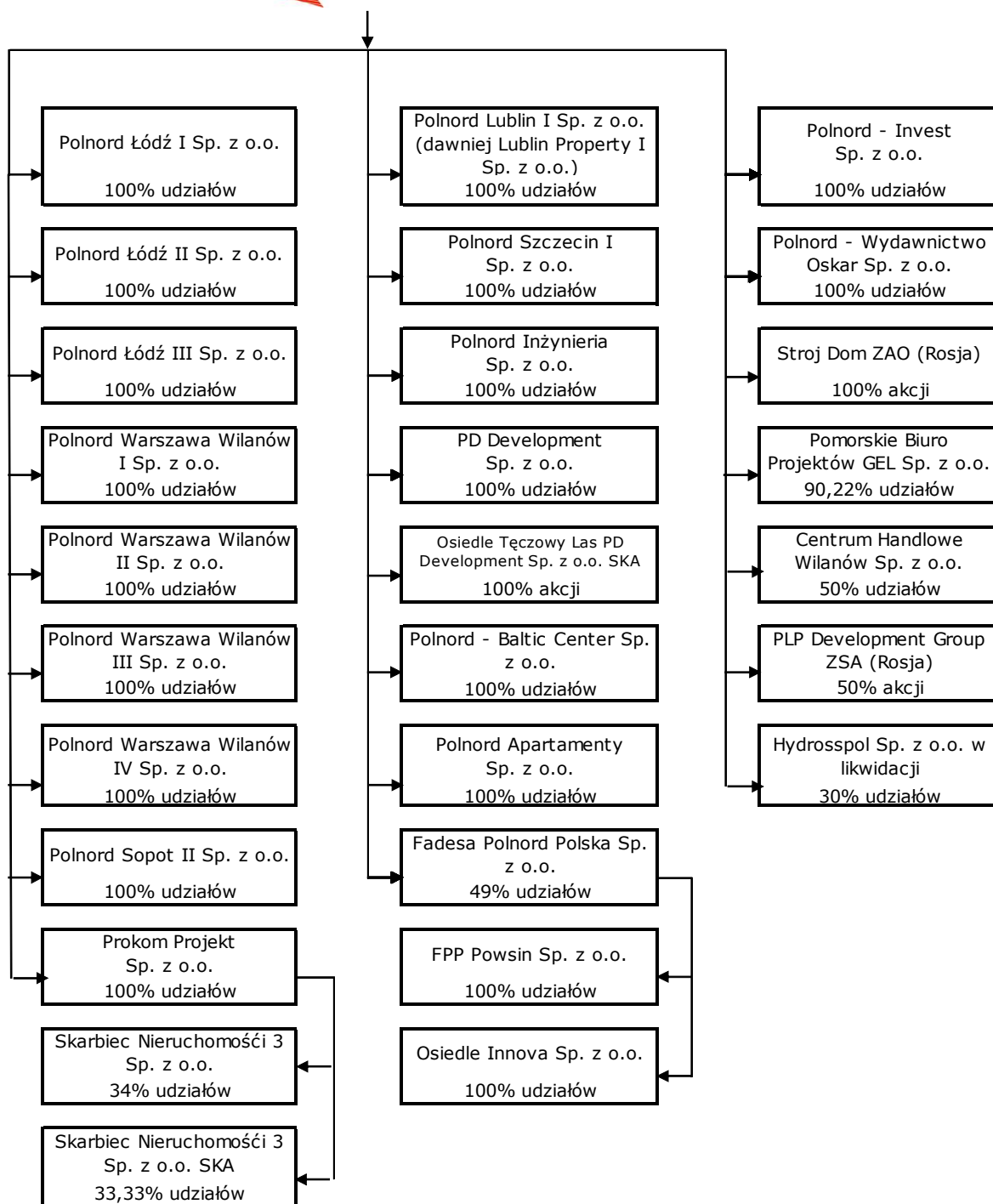
\*\* zależność pośrednia poprzez PROKOM PROJEKT Sp. z o.o.

Poza wymienionymi powyżej Polnord SA na dzień 31.12.2010 r. posiadał akcje/udziały w następujących spółkach:

1. Dolnośląskie Surowce Skalne SA – 670.375 akcji uprawniających do 670.375 głosów, stanowiących na dzień 31.12.2010 r. 8,46% w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów.
2. Robygz Wilanów II Sp. z o.o. - 150 udziałów o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 7.500,- zł, stanowiące 15% w kapitale zakładowym i głosach.



# SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA



W 2010 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 09.04.2010 r. Spółka nabyła 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy w spółce Polnord-Kokoszki Sp. z o.o., stanowiących 50% w kapitale zakładowym,
- w dniu 21.04.2010 r. Spółka nabyła 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Stroj-Dom ZAO w Rosji, której kapitał składa się ze 100 akcji o wartości nominalnej 100 Rub każda,



- w dniu 06.05.2010 r. Polnord SA zawiązał spółkę pod firmą Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym 10.000,- zł, w której objął 100% udziałów. W dniu 07.06.2010 r. kapitał zakładowy Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 97.739.000,- zł.
- w dniu 02.08.2010 r. Polnord SA zbył, na rzecz Globe Trade Centre SA, 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- w dniu 09.12.2010 r. Spółka zbyła 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy w spółce Polnord-Kokoszki Sp. z o.o., stanowiących 50% w kapitale zakładowym.
- w dniu 17.12.2010 r. zarejestrowana została zmiana nazwy spółki zależnej, z Lublin Property I Sp. z o.o. na Polnord Lublin I Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 03.01.2011 r. Polnord SA zbył 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polnord Baltic Center Sp. z o.o.

## **2. Spółki objęte konsolidacją**

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. objęte zostały następujące spółki:

a) metodą pełną:

- POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.
- POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.
- PD Development Sp. z o.o.
- Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA
- POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.
- POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.
- PROKOM - Projekt Sp. z o.o.
- POLNORD Lublin I Sp. z o.o. (wcześniej Lublin Property I Sp. z o.o. )
- POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.
- POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.
- POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
- POLNORD - INVEST Sp. z o.o.
- POLNORD - Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.
- Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- Stroj-Dom ZAO.

b) metodą proporcjonalną:

- Polnord-Kokoszki Sp. z o.o.
- PLP Development Group Z.S.A.
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- FPP Powsin Sp. z o. o.
- Osiedle Innova Sp. z o. o.
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o.
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o. SKA



c) metodą praw własności:

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

*\* konsolidowana do dnia zbycia udziałów tj. do dn.02.08.2010 r. metodą pełną (100%), po dniu zbycia 50% udziałów konsolidowana metodą praw własności*

### **3. Spółki wyłączone z konsolidacji**

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **4. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane wg wartości godziwej. W sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

### **Oświadczenie o zgodności**

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

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

Grupa zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2010 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2010 r.

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



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

### Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

### Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

Szczegółowy opis zasad sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2010 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

## 5. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans)

Wyszczególnienie	31.12.2010 r. (tys. zł)	Udział w aktywach/ pasywach 31.12.2010 r. 34%	31.12.2009 r. (tys. zł)	Udział w aktywach/ pasywach 31.12.2009 r. 24%
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>727 555</b>	<b>34%</b>	<b>478 016</b>	<b>24%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	18 722	1%	16 794	1%
Nieruchomości inwestycyjne	395 926	18%	264 319	13%
Wartości niematerialne i prawne	862	-	270	-
Inwestycje w jedn. stow. wycenianych metodą praw własności	69 633	3%	0	-
Aktywa finansowe	50 123	2%	29 036	1%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	27 836	1%	26 295	1%
Należności długoterminowe	32 144	2%	1 000	-
Wartość firmy	131 983	6%	139 983	7%
Pozostałe aktywa trwałe	326	-	319	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 413 220</b>	<b>66%</b>	<b>1 544 220</b>	<b>76%</b>
Zapasy	1 212 234	57%	1 300 613	64%
Należności z tyt. dostaw i usług	52 643	2%	47 002	2%
Inne krótkoterm. aktywa finansowe	70 240	3%	105 759	5%
Należności z tyt. podatki VAT, innych podatków	7 280	-	15 861	1%
Należności z tyt. podatku dochodowego	5 390	-	479	-
Rozliczenia międzyokresowe	13 293	1%	15 394	1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 140	2%	59 112	3%
<b>Suma aktywów</b>	<b>2 140 775</b>	<b>100%</b>	<b>2 022 481</b>	<b>100%</b>



<b>Kapitał własny</b>	<b>1 159 507</b>	<b>54%</b>	<b>1 126 670</b>	<b>56%</b>
Kapitał podstawowy	44 437	2%	44 357	2%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	956 030	45%	955 281	47%
Akcje własne	-1	-	0	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-448	-	21	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	85 287	4%	56 402	3%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	74 202	3%	70 609	3%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>621 197</b>	<b>29%</b>	<b>449 069</b>	<b>22%</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	556 568	26%	403 877	20%
Rezerwy	762	-	266	-
Pozostałe zobowiązania	3 501	-	453	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 366	3%	44 473	2%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>360 071</b>	<b>17%</b>	<b>446 742</b>	<b>22%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 184	2%	30 192	1%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	103 308	5%	149 326	7%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	0	-	14 840	1%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	110 291	5%	149 865	7%
Zobowiązania z tyt. podatki VAT, innych podatków	1 661	-	1 620	-
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	463	-	603	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	-	11 550	1%
Rozliczenia międzyokresowe	2 123	-	4 490	-
Otrzymane zaliczki	62 162	3%	48 794	2%
Rezerwy	47 879	2%	35 462	2%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>981 268</b>	<b>46%</b>	<b>895 811</b>	<b>44%</b>
<b>Suma pasywów</b>	<b>2 140 775</b>	<b>100%</b>	<b>2 022 481</b>	<b>100%</b>

## AKTYWA TRWAŁE

Największą zmianą (o 131.607 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.) dotyczy pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”, do której Grupa zalicza grunty i budynki, przy czym nieruchomości te nie są wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług, ani też przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności Grupy. Wartość nieruchomości inwestycyjnych w 2010 r. wzrosła z kwoty 264.319 tys. zł do kwoty 395.926 tys. zł. Wzrost wartości opisywanej pozycji to efekt aktualizacji wartości już posiadanych nieruchomości inwestycyjnych oraz nabycia nowych gruntów, które zostały zakwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych (szerzej na ten temat w komentarzu do rachunku zysków i strat).

W porównaniu do stanu na 31.12.2009 r., w aktywach trwałych pojawiła się nowa pozycja – „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności”, której wartość na koniec 2010 r. wynosi 69.633 tys. zł. Metodą praw własności wyceniane jest 50% udziałów posiadanych w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

Powyższa spółka celowa została powołana w celu realizacji nowoczesnego Centrum Handlowego w Warszawie, w dzielnicy Wilanów (projekt realizowany wspólnie z Globe Trade Centre SA).



## AKTYWA OBROTOWE

Największa zmiana (zmniejszenie wartości o 88.379 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2009 r.) dotyczyła pozycji „Zapasy”. Spadek wartości zapasów to efekt transakcji sprzedaży 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. oraz bieżącej działalności deweloperskiej (wydania Klientom lokali wraz z przypisanym do nich udziałem w gruncie).

Zmniejszeniu uległy również „Inne krótkoterminowe aktywa finansowe” (spadek wartości ze 105.759 tys. zł wg stanu na 31.12.2009 r. do 70.240 tys. zł wg stanu na 31.12.2010 r.), co jest związane ze zwrotem pożyczek udzielonych przez Polnord.

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Znaczący wzrost zobowiązań długoterminowych (o 172.128 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.) to przede wszystkim wynik przeprowadzonych przez Polnord SA w 2010 r. emisji obligacji, z których środki przeznaczone zostały na dalszy rozwój działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Polnord. Obligacje stanowią finansowanie długoterminowe dopasowane do cyklu inwestycyjnego projektów deweloperskich.

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy zmniejszyły się o 86.671 tys. zł, co związane jest przede wszystkim ze spadkiem krótkoterminowego zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych.

Analizując zobowiązania Grupy Polnord należy zwrócić uwagę na korzystną zmianę ich struktury w porównaniu do okresu poprzedniego – wg stanu na 31.12.2010 r. 63,3% zobowiązań stanowiły zobowiązania długoterminowe, natomiast na koniec 2009 r. udział zobowiązań długoterminowych był niższy i wynosił 50,1%.



## 6. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie (tys. zł)	2010 r.	2009 r.	Zmiana %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>180 264</b>	<b>221 282</b>	<b>-18,5%</b>
Koszt własny sprzedaży	-144 356	-177 999	-18,9%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 908</b>	<b>43 283</b>	<b>-17,0%</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	63 231	118 625	-46,7%
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	24 332	0	-
Koszty sprzedaży	-17 567	-3 583	390,3%
Koszty ogólnego zarządu	-50 596	-52 934	-4,4%
Pozostałe przychody operacyjne	2 387	21 913	-89,1%
Pozostałe koszty operacyjne	-9 565	-22 397	-57,3%
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>48 130</b>	<b>104 907</b>	<b>-54,1%</b>
Przychody finansowe	17 453	11 129	56,8%
Koszty finansowe	-27 699	-30 404	-8,9%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	43 246	333	12886,8%
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	-53	0	-
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	-8 000	0	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>73 077</b>	<b>85 965</b>	<b>-15,0%</b>
Podatek dochodowy	-19 048	-21 303	-10,6%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>54 029</b>	<b>64 662</b>	<b>-16,4%</b>
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-2 467	-1 028	140,1%
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>51 562</b>	<b>63 634</b>	<b>-19,0%</b>

W 2010 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 51.562 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 180.264 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 35.908 tys. zł wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom mieszkaniach wybudowanych w ramach dziewięciu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi i Olsztynie.

Oprócz działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę Polnord w segmencie mieszkaniowym, istotny wpływ na poziom wypracowanych w 2010 r. zysków miały dwie niżej opisane transakcje związane z działalnością w segmencie komercyjnym.

W I półroczu 2010 r. sfinalizowana została transakcja sprzedaży za kwotę 77.840 tys. zł projektu deweloperskiego we wstępnej fazie realizacji (obejmującego nieruchomość w Wilanowie, prawomocne pozwolenie na budowę oraz prawa wynikające z umowy z pracownią architektoniczną), w ramach którego wybudowany zostanie jeden z biurowców tworzących Wilanów Office Park (szerzej powyższa sprzedaż została opisana w pkt. 4a, str. 21). Na przedmiotowej transakcji Grupa Polnord wypracowała 24.332 tys. zł zysku, który wykazany został w pozycji „Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”

W III kwartale 2010 r. sfinalizowana została transakcja sprzedaży do GTC SA 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. (spółka powołana w celu realizacji Galerii Handlowej na terenie Miasteczka Wilanów - szerzej transakcja ta została opisana w pkt. 4a, str. 22).



Na powyższej transakcji Grupa Polnord rozpoznała zysk w wysokości 42.769 tys. zł. Wynik ten stanowi różnicę pomiędzy sumą wynagrodzenia za zbyte udziały oraz rozpoznanej wartości godziwej niesprzedanych 50% udziałów, a wyeliminowanymi aktywami i zobowiązaniami spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. (MSR 27). W efekcie na wynik zaprezentowany w Sprawozdaniu skonsolidowanym składa się zysk zrealizowany na sprzedaży 50% udziałów oraz zysk na wycenie do wartości godziwej niesprzedanych 50% udziałów.

Osiągnięty na powyższej transakcji zysk został zaprezentowany, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w Rachunku Zysków i Strat poniżej wyniku z działalności operacyjnej w pozycji „Zysk ze zbycia jednostki zależnej”. Jednakże transakcja ta, jako element prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej, powinna być analitycznie uwzględniana przy analizie wypracowanych przez Grupę Polnord wyników z podstawowej działalności.

Koszty ogólnego zarządu zmniejszyły się o 2.338 tys. zł w porównaniu do poziomu z roku 2009 r. Intensyfikacja prowadzonej działalności miała natomiast wpływ na wzrost kosztów sprzedaży w 2010 r. w porównaniu do ubiegłego roku.

Istotny wpływ na wyniki 2010 r. miała aktualizacja wyceny posiadanych przez Grupę POLNORD nieruchomości inwestycyjnych. Większość posiadanych nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie wykazywanych jest w bilansie jako zapas, nieliczne zaś kwalifikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, tj. te, które utrzymywane są ze względu na przyrost ich wartości. Ponadto jako nieruchomości inwestycyjne Grupa POLNORD wykazuje nieruchomości, na których realizuje projekty biurowe objęte przedwstępными umowami najmu powierzchni.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości posiadane nieruchomości inwestycyjne wyceniane są wg wartości godziwej. W związku z tym w 2010 r. Grupa POLNORD w poszczególnych okresach bilansowych zleciła niezależnym, licencjonowanym rzeczoznawcom dokonanie wycen posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, które to wyceny stanowiły podstawę do zaktualizowania ich wartości bilansowej. Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazany został w rachunku zysków i strat. Wpływ na wynik z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych miały przede wszystkim zmiany wartości:

- a) nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Gdyni, Dobrzewinie (gm. Szemud), Głuskowie (gm. Piaseczno) i Dopiewcu pod Poznaniem,
- b) nieruchomości wraz z nakładami, położonej w Saratowie (Federacja Rosyjska) oraz
- c) wycena do wartości godziwej realizowanych przez Grupę POLNORD projektów biurowych objętych przedwstępными umowami najmu.

Szerzej temat aktualizacji wartości inwestycyjnych został opisany w nocie nr 20 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W wyniku przeprowadzonych, zgodnie z wymogami MSR, testów na utratę wartości dokonany został na kwotę 8 mln zł odpis aktualizujący (zmniejszający) wartość firmy przypisaną do spółki celowej Prokom Projekt Sp. z o.o., co zostało wykazane w osobnej pozycji Rachunku Zysków i Strat.

Strata z działalności zaniechanej wynika z kosztów związanych ze zlikwidowanym Oddziałem Polnord w Eschborn. Poprzez Oddział w Eschborn Polnord prowadził działalność budowlaną na terenie Niemiec.



Spółka zwraca uwagę, iż w przypadku deweloperów, takich jak Polnord, działających w różnych segmentach rynku deweloperskiego (budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych, budowa i wynajem powierzchni biurowych i handlowych) wypracowane zyski wykazywane są w różnych pozycjach Rachunku Zysków i Strat. Zyski ze sprzedaży mieszkań znajdują swoje odzwierciedlenie w pozycji „Zysk brutto ze sprzedaży”, wzrost wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych (związany między innymi z zaawansowaniem prac na prowadzonych projektach biurowych) wykazywany jest natomiast osobno jako „Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych”, wpływając bezpośrednio na poziom zysku brutto z działalności operacyjnej. W przypadku transakcji zbycia udziałów w spółkach celowych zyski wykazywane są poniżej wyniku z działalności finansowej, tj. w pozycji „Zysk ze zbycia jednostki zależnej”.

Mając powyższe na uwadze, chcąc kompleksowo ocenić efekty działalności Grupy Polnord, należy przede wszystkim analizować wypracowany, w danym okresie sprawozdawczym, zysk netto.

## 7. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie (tys. zł)	2010 r.	2009 r.	Zmiana %
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>51 562</b>	<b>63 634</b>	<b>-19,0%</b>
Inne całkowite dochody:	-463	12 208	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-469	283	-
Efektywna część zysków i strat z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	0	14 834	-
Pozostałe	6	-90	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	0	-2 819	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>51 099</b>	<b>75 842</b>	<b>-32,6%</b>

## 8. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

### Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	2010 r.	2009 r.
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	26,70%	47,41%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	28,60%	28,76%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	2,41%	3,15%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$	4,45%	5,65%



**Wskaźniki płynności finansowej**

WSKAŹNIK	WZÓR	2010 r.	2009 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,92	3,46
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,56	0,55

**Wskaźniki stopnia zadłużenia**

WSKAŹNIK	WZÓR	2010 r.	2009 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	45,8%	44,3%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	54,2%	55,7%

**9. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2010 rok nie była publikowana.

**10. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności gospodarczej Grupy**

W 2010 r. w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym, które miały wpływ na prezentowane wyniki finansowe.

**12. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono roczne sprawozdanie finansowe**

Po dniu bilansowym miała miejsce zmiana na stanowisku Prezesa Zarządu, szerzej opisana w rozdziale III pkt 1.

Ponadto, po dniu bilansowym, spółki z Grupy zawarły następujące umowy kredytowe:

- **Umowa kredytowa z dnia 24.01.2011 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawca a Polnord Warszawa-Wilanów III Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Polnord Warszawa-Wilanów III Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na spłatę kredytu realizacyjnego zaciągniętego przez spółkę w Banku Ochrony Środowiska SA, w dniu 26.08.2009 r. w wysokości 42.500.000,- zł, z przeznaczeniem na budowę budynku biurowego B1 w ramach projektu „Wilanów Office Park” w dzielnicy Wilanów w Warszawie oraz refinansowanie nakładów inwestycyjnych finansowanych ze środków własnych.

Kredyt inwestycyjny w wysokości 66.100.000,- zł, został udzielony do dnia 31.12.2030 r., Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku.

- **Umowy kredytowe z dnia 28.01.2011 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawca a Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umów jest udzielenie spółce Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego oraz obrotowego VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego B2 w ramach projektu „Wilanów Office Park”, z przeznaczeniem na wynajem. Kredyt inwestycyjny w wysokości 37.066.000,- zł, został



udzielony do dnia 30.09.2025 r., natomiast kredyt obrotowy VAT w wysokości 1.800.000,- zł do dnia 31.03.2013 r. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku zaś kredytu VAT - WIBOR 1M powiększony o marżę banku.

### **13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

Polnord SA oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność na operacjach związanych z posiadaniem przez Grupę bankiem ziemi, jak również na akwizycji atrakcyjnych działek pod projekty deweloperskie. Dotychczas pozyskane środki finansowe są wystarczające na realizację strategii Grupy i pozwalają na uruchamianie nowych projektów deweloperskich.

## **III. WŁADZE SPÓŁKI**

### **1. Władze POLNORD SA**

#### **• Rada Nadzorcza**

Członkami Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2010 r. byli:

- |                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1) Ryszard Krauze          | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2) Tomasz Buzuk            | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 3) Maciej Grelowski        | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 4) Bartosz Jałowiecki      | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 5) Rafał Juszcak           | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 6) Marek Modecki           | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 7) Barbara Ratnicka-Kiczka | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 8) Andre Spark             | – Członek Rady Nadzorczej        |
| 9) Wiesław Walendziak      | – Członek Rady Nadzorczej        |

W dniu 30.06.2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru powyższych osób do pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej na kolejną 3 - letnią kadencję.

Za wyjątkiem Pana Rafała Juszcaka oraz Pana Andre Spark pozostałe osoby pełniły funkcje Członków Rady Nadzorczej w poprzedniej kadencji. Do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji nie został powołany Pan Robert Raczkowski.

#### **• Zarząd**

Skład Zarządu Spółki w 2010 r. nie uległ zmianie i na dzień 31.12.2010 r. przedstawiał się następująco:

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1) Wojciech Ciurzyński | - Prezes Zarządu     |
| 2) Andrzej Podgórski   | - Wiceprezes Zarządu |
| 3) Michał Świerczyński | - Wiceprezes Zarządu |
| 4) Piotr Wesołowski    | - Wiceprezes Zarządu |

Bieżąca wspólna 3-letnia kadencja Zarządu, rozpoczęła się z chwilą zakończenia ZWZ Spółki w dniu 16.05.2008 r., co oznacza iż z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy tj. za rok 2010 wygasa mandat Członków Zarządu Spółki.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:



- w dniu 19.01.2011 r. Pan Wojciech Ciurzyński, ze względów zdrowotnych, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, zaś Rada Nadzorcza na jego wniosek odwołała go z Zarządu Polnord,
- w dniu 19.01.2011 r. Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Spółki bieżącej kadencji Pana Bartosza Puzdrowskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

## **2. 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 trzema z Członków Zarządu. Zgodnie z umowami o pracę z trzema Członkami Zarządu, w przypadku gdy Członek Zarządu nie zostanie powołany na następną kadencję, lub zostanie odwołany z pełnienia funkcji Członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, lub gdy mandat danego Członka Zarządu wygaśnie przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania w wysokości dwunastomiesięcznego wynagrodzenia Członka Zarządu, z wyjątkiem jednego Członka Zarządu, w stosunku do którego jest to odszkodowanie w wysokości sześciomiesięcznego wynagrodzenia, z uwagi na gwarancję zatrudnienia w Spółce jako pracownika do czasu osiągnięcia wieku emerytalnego. Jednakże powyższe odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli wygaśnięcie mandatu Członka Zarządu nastąpi z winy danego Członka Zarządu lub na jego wniosek, jak również, gdy rozwiązanie umowy nastąpi z jego winy. Prawa do powyższego odszkodowania nie przewiduje umowa o pracę z jednym z Członków Zarządu.

Ponadto wszyscy Członkowie Zarządu są uprawnieni do wypłaty rocznego wynagrodzenia dodatkowego (zgodnie z umową o pracę z jednym z Członków Zarządu – dodatkowej premii), którego wysokość jest uzależniona od wykonania przez Spółkę, zatwierdzonego przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, rocznego budżetu dla Grupy Kapitałowej. W przypadku ustania stosunku pracy, wynagrodzenie dodatkowe zostanie wypłacone Członkowi Zarządu proporcjonalnie do ilości dni w roku, w których pozostawał w stosunku pracy. Umowa o pracę z jednym z Członków Zarządu przewiduje ponadto prawo do rocznej premii w wysokości określonej każdorazowo przez Spółkę w przedziale 0,5 % do 1 % zysku brutto wygenerowanego w danym roku przez dział kierowany przez Członka Zarządu.

Przez okres trwania umowy o pracę i okres jednego roku od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy o pracę zawartej z trzema Członkami Zarządu, Członek Zarządu jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. W związku z obowiązywaniem zakazu konkurencji po wygaśnięciu umowy o pracę, Członkowi Zarządu przysługuje odszkodowanie w wysokości połowy miesięcznego wynagrodzenia brutto. Natomiast umowa o pracę z jednym z Członków Zarządu przewiduje, iż Członek Zarządu zobowiązany jest do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki w czasie trwania umowy o pracę.



### 3. Wynagrodzenie i nagrody pieniężne wypłacone, należne Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółki

- **Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA**

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2010 r. (wypłacone i należne) wyniosło 4.066.424,00 zł.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami (w zł)	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach podporządkowanych (w zł)	Łączne wynagrodzenia brutto (w zł)
Wojciech Ciużyński	1.837.585,00	0,00	1.837.585,00
Andrzej Podgórski	843.625,00	72.000,00	915.625,00
Piotr Wesołowski	842.070,00	0,00	842.070,00
Michał Świerczyński	471.144,00	0,00	471.144,00
<b>Łącznie</b>	<b>3.994.424,00<sup>*)</sup></b>	<b>72.000,00</b>	<b>4.066.424,00</b>

<sup>\*)</sup> z kwoty w wysokości 3.994.424,00 zł, wypłacone nagrody wyniosły 1.786.548,00 zł.

- **Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA**

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez POLNORD SA w 2010 r. wyniosła 430.905,00 zł.

Wartość wynagrodzeń wypłaconych poszczególnym Członkom Rady Nadzorczej Spółki w 2010 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto (w zł)
Ryszard Krauze <sup>1)</sup>	0,00
Tomasz Buzuk	57.435,00
Maciej Grelowski	57.435,00
Bartosz Jałowiecki	57.435,00
Marek Modecki	57.435,00
Barbara Ratnicka-Kiczka	57.435,00
Wiesław Walendziak	57.435,00
Rafał Juszcak <sup>2)</sup>	28.860,00
Andre Spark <sup>3)</sup>	28.860,00
Robert Raczkowski <sup>4)</sup>	28.575,00
<b>Łącznie</b>	<b>430.905,00</b>



<sup>1</sup> nie pobiera wynagrodzenia

<sup>2</sup> powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 30.06.2010 r.

<sup>3</sup> powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 30.06.2010 r.

<sup>4</sup> pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 29.06.2010 r.

#### **4. Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej POLNORD posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**

Na dzień 31.12.2010 r. akcje Spółki posiadali następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Liczba posiadanych akcji (szt.)</b>
Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu	2.447
Marek Modecki - Członek Rady Nadzorczej	1.700

Wg informacji będących w posiadaniu Spółki, pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie były właścicielami akcji Spółki na dzień 31.12.2010 r.

W dniu 08.12.2010 r. jeden z Członków Zarządu Spółki zbył 1.523 akcji Polnord, w związku z czym na dzień 31.12.2010 r. nie posiadał akcji Polnord.

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu OM następujący Członkowie Zarządu są posiadaczami warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii H POLNORD SA:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Liczba posiadanych warrantów (szt.)</b>	<b>Cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) (zł)</b>	<b>Termin wykonania praw z warrantów</b>
Wojciech Ciurzyński – Prezes Zarządu	147.237	21,24	31.12.2012
Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu	21.034	21,24	31.12.2012

W dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych będących w posiadaniu Członków Rady Nadzorczej Spółki.

#### **5. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową**

W 2010 r. nie zostały zmienione zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

### **IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY**

#### **1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi**

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2010 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 93,2% wszystkich przychodów.

Inne przychody Grupy, na poziomie 4,3%, pochodzą z realizowanego przez Polnord SA kontraktu, w ramach generalnego wykonawstwa, dotyczącego kompleksowej realizacji



robót budowlano-montażowych oraz usług budowlanych na terenie zabudowanych działek gruntowych położonych w gminie Ożarów Mazowiecki.

Podział przychodów ze sprzedaży wg rodzajów działalności Grupy Kapitałowej został zaprezentowany poniżej:

<b>Źródła przychodów</b>	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
	<b>sprzedaż</b>	<b>udział</b>	<b>sprzedaż</b>	<b>udział</b>
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż lokali mieszkalnych/usługowych	168.072	93,2	174.088	78,7
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	7.806	4,3	0	0,0
Sprzedaż działek – grunty	1.524	0,9	35.199	15,9
Wynajem	884	0,5	510	0,2
Wyroby i inne	144	0,1	215	0,1
Inne	1.834	1,0	11.270	5,1
<b>Razem</b>	<b>180.264</b>	<b>100,0</b>	<b>221.282</b>	<b>100,0</b>

## 2. Główne rynki zbytu

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w 2010 r. była Polska, osiągnięte tu przychody stanowiły 98,3% przychodów, pozostałe 1,7% to przychody uzyskane na terenie Rosji.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów prezentuje poniższa tabela:

<b>Obszar działalności</b>	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
	<b>sprzedaż</b>	<b>udział</b>	<b>sprzedaż</b>	<b>udział</b>
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Polska	177.265	98,3	201.214	90,9
Rosja	2.999	1,7	20.068	9,1
<b>Razem</b>	<b>180.264</b>	<b>100,0</b>	<b>221.282</b>	<b>100,0</b>

W 2010 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy Kapitałowej prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna i Łodzi. Jedynie spółka PLP Development Group ZSA uzyskała przychody, poza granicami kraju, tj. w Nowosybirsku, które pochodziły ze sprzedaży powierzchni biurowych.

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali w Polsce, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za 2010 r.:



Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym				Lokale sprzedane, do wydania (szt) **
							(szt.)		(m2)		
							do 31.12.2009r	w 2010r	do 31.12.2009r	w 2010r	
1	<b>Wilanowska V</b> (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	62	36	2 929	1 831	1
2	<b>Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2)</b> (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	42	12	1 893	659	1
3	<b>Srebrzysta Podkowa (bud. 3)</b> (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010	0	9	0	377	3
3	<b>Kamienica pod Wrzosem</b> (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	25	10	1 741	729	3
4	<b>Apartamenty Albatros</b> (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	0	47	0	2 659	5
5	<b>Osiedle Tęczowy Las (Etap I)</b> (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	143	40	8 183	2 358	0
6	<b>City Park (Etap I)</b> (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	0	55	0	4 143	2
7	<b>Kryształ Wilanowa</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	40	23	2 793	2 327	3
8	<b>Królewskie Przedmieście</b> (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości	33%	IVQ 2008	330	35	23 783	2 194	15
9	<b>Ostoja Wilanów (Etap II)</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	176	36	15 570	3 536	1
10	<b>Ostoja Wilanów (Etap III)</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	46	53	3 579	4 063	13
11	<b>Ostoja Wilanów (Etap IV)</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	78	92	7 000	9 289	5
12	<b>Ostoja Wilanów (Etap V) *</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	0	77	0	5 901	15
							<b>154 675</b>	<b>1 980</b>			
							<b>942</b>	<b>525</b>	<b>67 472</b>	<b>40 066</b>	<b>67</b>

\* Cały Etap V to 28.250 PUM - planowany termin zakończenia to IVQ 2013

\*\* Lokale, na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

### 3. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

#### • Odbiorcy usług

W omawianym okresie Grupa Kapitałowa, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie była uzależniona od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

#### • Dostawcy usług

W 2010 r. dostawcami usług przekraczającymi 10% przychodów ze sprzedaży Grupy były następujące spółki:

- PRI Pol-Aqua SA z siedzibą w Piasecznie - udział dostarczonych usług stanowił 21,6% przychodów Grupy.
- Henpol Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie - udział dostarczonych usług stanowił 12,7% przychodów Grupy.

### 4. Istotne umowy i wydarzenia

#### a) Istotne umowy

- w dniu 30.03.2010 r. POLNORD SA zawarł z Podkarpackim Funduszem Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Kupujący”), spółką w 100% zależną od Asseco Poland SA, umowę przeniesienia użytkowania wieczystego gruntów („Umowa Przenosząca”) o łącznej powierzchni 19.232 m2, położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie („Nieruchomość”). Zawarcie Umowy Przenoszącej, w związku z niewykonaniem prawa pierwokupu przez Gminę m.st. Warszawa, sfinalizowało transakcję sprzedaży projektu deweloperskiego we wstępnej fazie realizacji, w skład którego wchodzi Nieruchomość, prawomocne pozwolenie na budowę oraz prawa wynikające z umowy zawartej z pracownią architektoniczną (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”).



Łączną cenę za Projekt Deweloperski strony ustaliły na kwotę netto 77,8 mln zł.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 9/2010 z dnia 30.03.2010 r.

- w dniu 02.08.2010 r., w związku ze spełnieniem warunków określonych w umowach zawartych w dniu 24.05.2010 r. pomiędzy Polnord i Globe Trade Centre SA („GTC”), Polnord i GTC zawarły umowę, na podstawie której GTC nabył od Polnord 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., w której Polnord posiadał 100% udziałów („CH Wilanów”). CH Wilanów jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 7,3 hektara zlokalizowanej w dzielnicy Wilanów w Warszawie, na której strony zamierzają wybudować jedno z najnowocześniejszych centrów handlowych. Termin rozpoczęcia prac budowlanych uzależniony jest od wydania przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy niezbędnych decyzji administracyjnych.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 34/2010 z dnia 02.08.2010 r.

#### **b) Pozostałe wydarzenia**

- W dniu 28.04.2010 r. ogłoszone zostały wyniki konkursu architektoniczno-urbanistycznego na zagospodarowanie północnego cypla Wyspy Spichrzów. Konkurs został rozpisany na początku lutego 2010 r. przez POLNORD SA, który w drodze negocjacji został wybrany przez Miasto Gdańsk jako inwestor do zagospodarowania, wraz z Miastem, tego unikalnego miejsca. Pierwszą nagrodę w konkursie otrzymało Biuro Architektoniczne MAT Sp. z o.o. z Gdańska.

Rozpisanie konkursu było następstwem zawartej w dniu 31.12.2009 r. umowy pomiędzy Miastem Gdańsk i POLNORD SA dotyczącej zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów. Do tego celu powołana zostanie przez Miasto Gdańsk i POLNORD SA spółka celowa, w której Miasto obejmie 49% udziałów, a POLNORD SA 51%.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 81/2009 z dnia 31.12.2009 r.

- W lipcu 2010 r. Miasto Gdańsk zatwierdziło koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów.
- W dniu 28.10.2010 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Spichrzów w Gdańsku, co stanowi kolejny krok w kierunku zawiązania spółki celowej z Miastem Gdańsk.
- W dniu 20.09.2010 r. podpisany został pomiędzy Polnord SA a miastem Szczecin list intencyjny w sprawie ewentualnej współpracy przy zagospodarowaniu szczecińskiej Łasztowni.
- W dniu 05.11.2010 r. Polnord SA podpisał z miastem Opole list intencyjny w sprawie współpracy przy zagospodarowywaniu opolskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Współpraca ma doprowadzić do budowy centrum biurowego.

#### **c) Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA oraz wprowadzenie akcji do obrotu giełdowego**

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego:

- z dnia 10.05.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.356.846,- zł do kwoty 44.363.856,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 3.505 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 12/2010 z dnia 18.05.2010 r.



- z dnia 18.05.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.363.856,- zł do kwoty 44.377.876,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 7.010 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 15/2010 z dnia 25.05.2010 r.
- z dnia 23.07.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.377.876,- zł do kwoty 44.394.704,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 8.414 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 32/2010 z dnia 29.07.2010 r.
- z dnia 08.10.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.394.704,- zł do kwoty 44.408.728,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 7.012 zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 38/2010 z dnia 14.10.2010 r.
- z dnia 30.11.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.408.728,- zł do kwoty 44.436.772,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 14.022 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 41/2010 z dnia 09.12.2010 r.

Wszystkie akcje serii H, o które został podwyższony kapitał zakładowy Spółki, zostały wprowadzone do obrotu giełdowego.

#### **d) Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA**

- *NWZ Spółki - 08.01.2010 r.*

W dniu 08.01.2010 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:

- uchwalenia nowego regulaminu obrad Walnych Zgromadzeń,
- zmiany § 5 Statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 1/2010 z dnia 08.01.2010r.

- *ZWZ Spółki - 30.06.2010 r.*

W dniu 30.06.2010 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- wyrażenia zgody na zmianę kolejności spraw zamieszczonych w porządku obrad, przyjęcia porządku obrad oraz przyjęcia obowiązującego regulaminu obrad Walnych Zgromadzeń,
- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2009 oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2009,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2009,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2009,
- wyboru nowego składu Rady Nadzorczej,
- zarządzenia przerwy w obradach do dnia 12.07.2010 r.



Po przerwie w dniu 12.07.2010 r. ZWZ Spółki wznowiło obrady podejmując uchwałę w sprawie:

- podziału zysku netto za 2009 rok (wypłacie dywidendy - 0,86 zł na akcję, dzień prawa do dywidendy został ustalony na 26.07.2010 r., termin wypłaty dywidendy na dzień 09.08.2010 r.).

Węcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących:

- nr 21/2010 z dnia 30.06.2010 r.
- nr 26/2010 z dnia 12.07.2010 r.

#### **e) Umowy/polisy ubezpieczenia**

POLNORD SA w 2010 r. zawarł następujące polisy ubezpieczeniowe na okres od 01.10.2010 r. do 30.09.2011r.:

- Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest Chartis Europe SA Oddział w Polsce (dawniej AIG Europe SA Oddział w Polsce).
- 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.
- Polisę ubezpieczenia mienia z InterRisk TU SA w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka) oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk.

#### **f) Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych**

W dniu 30.07.2010 r., zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 08.07.2010 r., Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na usługi audytorskie, w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2010 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2010 r.

Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wyniosło 256.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 184.000,- zł, natomiast za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 72.000,- zł.

W 2010 roku Spółka korzystała również z usług BDO Sp. z o.o. w zakresie przeprowadzenia przeglądu polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej Polnord. Wynagrodzenie za powyższą usługę wyniosło 15.000,- zł netto.

W 2009 roku BDO Sp. z o.o. świadczyło również usługi audytorskie, na podstawie umowy z dnia 22.07.2009 r., w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2009 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2009 r.

Wynagrodzenie łączne wyniosło 212.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 142.000,- zł, natomiast za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 70.000,- zł.



## **5. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych**

W 2010 r. poniższe spółki z Grupy zawarły nowe umowy kredytowe na realizację projektów deweloperskich:

- **Umowy kredytowe zawarte w dniu 29.03.2010 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umów było udzielenie spółce Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w kwocie 129.100.000,- zł oraz kredytu obrotowego w kwocie 3.600.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów (oraz podatku VAT) związanych z realizacją budynku biurowego klasy A w ramach projektu Wilanów Office Park.

Z uwagi na sprzedaż gruntu, na którym miał być realizowany powyższy budynek biurowy, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2010 z dnia 30.03.2010 r., w dniu 30.11.2010 r. przedmiotowe umowy uległy rozwiązaniu.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących nr 10/2010 z dnia 30.03.2010 r. oraz nr 39/2010 z dnia 30.11.2010 r.

- **Umowa kredytu z dnia 11.06.2010 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Polnord Szczecin I Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce Polnord Szczecin I Sp. z o.o. kredytu w kwocie 91.972.000,- zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów związanych z realizacją inwestycji „Ku Słońcu” – etap I i II w Szczecinie, z ostatecznym terminem spłaty do dnia 30.12.2013 r. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 30/2010 z dnia 15.07.2010 r.

- **Umowa kredytu z dnia 05.08.2010 r. pomiędzy Bank Millennium SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Polnord Apartamenty Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Polnord Apartamenty Sp. z o.o. kredytu w łącznej kwocie 23.700.000,- zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów związanych z realizacją projektu „Ostoja Myśliwska” w Gdańsku, z terminem spłaty do dnia 30.06.2013 r. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M powiększony o marżę banku.

- **Umowa kredytu z dnia 13.08.2010 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu jako kredytodawcą a Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. kredytu w łącznej kwocie 42.950.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów (oraz podatku VAT) związanych z realizacją budynku mieszkalno-usługowego (nr 3) w ramach projektu „Dobry Dom” w Warszawie, z terminem spłaty do dnia 31.12.2012 r. (kredyt VAT do 30.06.2012r.) Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M powiększony o marżę banku.

- **Umowy kredytowe z dnia 29.11.2010 r. pomiędzy PKO BP SA z siedzibą w Warszawie jako kredytodawcą a Polnord Warszawa-Wilanów IV Sp. z o.o. jako kredytobiorcą**

Przedmiotem umów jest udzielenie spółce Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego oraz obrotowego VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego B3 w ramach projektu „Wilanów Office Park”, z przeznaczeniem na wynajem. Kredyt inwestycyjny w wysokości 47.433.000,- zł, został udzielony do dnia 30.04.2025 r., natomiast kredyt obrotowy VAT w wysokości 2.200.000,- zł do dnia 31.12.2012 r. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku zaś kredytu VAT - WIBOR 1M powiększony o marżę banku.



Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 39/2010 z dnia 30.11.2010 r.

Ponadto niektóre spółki z Grupy zawarły w 2010 r. aneksy do bieżących umów kredytowych m. in. wydłużające okresy spłaty.

Zarówno w 2010 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w roku 2010 nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

## **6. Emisje papierów wartościowych POLNORD SA – wykorzystanie wpływów z emisji**

### **• Emisje akcji Spółki**

W 2010 r. Spółka wyemitowała, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 39.963 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 39.963 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM. Z powyższej emisji do Spółki wpłynęło 849 tys. zł.

### **• Emisje obligacji Spółki**

- *Emisja obligacji w ramach Programu emisji obligacji z dnia 06.05.2009 r. do kwoty 50.000.000,- zł*

W 2010 r., w ramach Programu emisji obligacji z dnia 06.05.2009 r., Spółka przeprowadzała transakcje wykupu obligacji zgodnie z obowiązującymi terminami oraz emitowała kolejne w ramach powyższego programu.

Zadłużenie Spółki, z tytułu przedmiotowych obligacji, na dzień 31.12.2010 r. wyniosło 50.000.000,- zł i nie uległo zmianie w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.

- *Program emisji obligacji do łącznej kwoty 75.000.000,- zł*

W dniu 22.01.2010 r. Polnord SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 75.000.000,- zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS SA.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 6/2010 z dnia 22.01.2010r.

- *Emisja obligacji w wysokości 42.100.000,- zł*

W dniu 21.05.2010 r. Polnord SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 42.100.000,- zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 21.05.2013 r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS SA.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 13/2010 z dnia 21.05.2010r.

- *Emisja obligacji w wysokości 40.000.000,- zł*

W dniu 18.06.2010 r. Polnord SA wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,- zł, których termin wykupu przypada na dzień 30.04.2013 r. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji, której organizatorem był BRE Bank SA, zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 19/2010 z dnia 18.06.2010r.



- Emisja obligacji w wysokości 50.000.000,- zł

W dniu 03.12.2010 r. Spółka wyemitowała 2 i 3-letnie, zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,- zł.

Termin wykupu obligacji 2-letnich w kwocie 29.600.000,- zł przypada na dzień 03.12.2012 r., natomiast obligacje 3-letnie, o wartości nominalnej wynoszącej 20.400.000,- zł, Spółka winna wykupić w dniu 03.12.2013 r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji, której organizatorem był BRE Bank SA, zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 40/2010 z dnia 03.12.2010r.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 26.01.2011 r. Polnord wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,- zł, których termin wykupu przypada na dzień 03.12.2013 r. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji, której organizatorem był BRE Bank SA, zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

Pozyskane środki z emisji obligacji stanowią finansowanie długoterminowe dopasowane do cyklu inwestycyjnego projektów deweloperskich. Umożliwiają wejście Grupie w nowe przedsięwzięcia inwestycyjne w segmencie komercyjnym i mieszkaniowym.

## 7. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2010 r. stan zobowiązań:

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

Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2010 r. w mln zł	Harmonogram spłaty kapitału									
			1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12	2013	
28.10.2010	Obligacje na okaziciela	10,0	10,0									
12.03.2010	Obligacje na okaziciela	25,0					25,0					
26.03.2010	Obligacje na okaziciela	10,0					10,0					
28.04.2010	Obligacje na okaziciela	5,0								5,0		
18.06.2010	Obligacje na okaziciela	40,0									40,0	
22.01.2010	Obligacje na okaziciela	75,0									75,0	
03.12.2010	Obligacje na okaziciela	29,6								29,6		
03.12.2010	Obligacje na okaziciela	20,4									20,4	
21.05.2010	Obligacje na okaziciela	42,1									42,1	
06.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	110,0								110,0		
20.11.2009	Obligacje zamienne na akcje	10,5								10,5		
		377,6	0,0	10,0	0,0	0,0	25,0	10,0	0,0	155,1	177,5	



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

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.12.2010 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)									
					1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12	po 2012	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	15,9	15,9									
Polnord SA	BRE Bank SA	odnawialny	19,0	0,0										
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	57,0	21,5	21,5									
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Bank Millennium SA	realizacyjny	23,7	0,0										
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	10,0	10,0	4,0	4,0	2,0							
		inwestycyjny (grunt)	20,0	20,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5			
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	34,5	34,5	4,0				30,5					
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	realizacyjny	39,5	9,2	2,3	2,3	2,3	2,3						
		VAT	3,5	0,0										
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	BOŚ Bank	realizacyjny	42,5	36,1									36,1	
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	47,4	0,0										
		VAT	2,2	0,0										
Polnord Invest Sp. z o.o.	BPH Bank Hipoteczny	inwestycyjny	3,8	3,8	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	2,9	
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	44,8	44,8					44,8					
		realizacyjny	23,5	13,2	13,2									
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	92,0	16,5	10,0				6,5					
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	23,1	23,1	23,1									
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	365,7	112,3	39,3		54,4						18,6	
		inwestycyjny (grunt)	77,5	67,5									67,5	
		VAT	35,0	0,0										
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny 1	40,8	0,0										
		realizacyjny 2	51,3	0,0										
		inwestycyjny (grunt)	35,0	35,0					35,0					
		VAT	21,1	0,0										
				463,5	48,2 24,8 96,1 42,0				44,1 2,6 47,4 33,1				125,2	
Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:					211,1				127,2				125,2	
				353,9	28,2 24,8 68,3 42,0				26,2 2,6 47,4 33,1				81,3	
Zadłużenie ważone udziałem Polnord:					163,3				109,4				81,3	

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 31.12.2010 r. ukształtowało się na poziomie 731,5 mln zł, natomiast zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 52,1 mln zł) wyniosło 679,4 mln zł.



Z łącznej kwoty 48,2 mln zł zadłużenia kredytowego przypadającej do spłaty przez spółki z Grupy w pierwszym kwartale 2011 r., do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania 20,0 mln zł zostało spłacone przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Jak wynika z powyższych tabel, na drugi i trzeci kwartał 2011 r. przypadają ostateczne terminy spłat kredytów w rachunkach bieżących zaciągniętych przez Polnord. Przywołane kredyty są corocznie rolowane. Aktualnie prowadzone są przez Spółkę rozmowy z Bankami w sprawie przedłużenia okresu finansowania bieżącego Spółki na kolejny rok.

Pozostałe kredyty projektowe zostaną spłacone z bieżących wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

W odniesieniu do zobowiązań, wynikających z wyemitowanych przez Polnord obligacji, Spółka ma do wykupienia w 2012 r. obligacje o wartości 190,1 mln zł. Największa wartość obligacji tj. 155,1 mln zł, przypada do wykupu na czwarty kwartał 2012 roku, z której to kwoty 120,5 mln zł stanowi wartość nominalną wyemitowanych w 2009 r. przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje. Spółka winna w powyższym terminie wykupić je pod warunkiem, że żadna obligacja nie zostanie zamieniona na akcje serii Q. W przypadku realizacji uprawnień obligatariuszy do zamiany części lub wszystkich posiadanych obligacji zamiennych, przywołana kwota do spłaty będzie odpowiednio niższa lub może w ogóle nie wystąpić.

## **8. Informacje o zaciągniętych, udzielonych i wypowiedzianych umowach pożyczek**

W 2010 roku Polnord zawarł, jako pożyczkodawca, głównie ze spółkami z Grupy szereg umów pożyczek, które w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wzajemnej eliminacji w odpowiednim procencie. Przywołane umowy zostały opisane w raporcie rocznym za 2010 rok w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA w rozdziale IV pkt. 8.

Polnord w dniu 23.06.2010 r. zawarł umowę pożyczki, w której wystąpił jako pożyczkobiorca z Osiedle Innova Sp. z o.o. na kwotę 8.000.000,- zł. Przedmiotową pożyczkę Polnord spłacił w dniu 05.07.2010 r.

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. zawarła w 2010 r. ze spółkami w 100% zależnymi:

- FPP Powsin Sp. z o.o. umowy pożyczki na łączną kwotę 5.100.000,- zł z terminem spłaty do dnia 31.03.2012 r. Oprocentowanie pożyczek wynosi WIBOR 3M plus marża.
- Osiedle Innova Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7.000.000,- zł z terminem spłaty do dnia 31.12.2012 r. Oprocentowanie pożyczek wynosi WIBOR 3M plus marża.

Zarówno w roku 2010, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2010, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

## **9. Udzielone i otrzymane poręczenia oraz gwarancje**

### *a) Udzielone poręczenia przez Grupę Kapitałową*

W 2010 r. POLNORD SA udzielił poręczeń, za zobowiązania kredytowe spółek w 100% zależnych, w łącznej wysokości 431.583 tys. zł. Na dzień 31.12.2010 r., z uwagi na wygaśnięcie poręczeń o wartości 132.700 tys. zł, kwota czynnych poręczeń wyniosła 298.883 tys. zł.



PORĘCZENIA					
Lp.	Spółka	Poręczenie	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 129,1 mln zł	10.03.2010	30.11.2010	129 100
2	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 3,6 mln zł	10.03.2010	30.11.2010	3 600
3	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 91,7 mln zł	15.07.2010	30.12.2013	137 958
4	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	kredytu w Banku Millennium SA w wysokości 23,7 mln zł	10.08.2010	30.06.2013	23 700
5	Polnord Warszawa - Wilanów I Sp. z o.o.	kredytu w BZ WBK SA w wysokości 39,5 mln zł i 3,5 mln zł	24.08.2010	31.12.2015	87 592
6	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 47,3 mln zł	29.11.2010	31.04.2025	47 433
7	Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.	kredytu w PKO BP SA w wysokości 2,2 mln zł	29.11.2010	31.12.2012	2 200

Poza wymienionymi powyżej poręczeniami udzielonymi przez Polnord również Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., spółka współzależna, w której Polnord posiada 49% udziałów, udzieliła w 2010 r. poręczenia za zobowiązania kredytowe FPP Powsin Sp. z o.o. do kwoty 192.764 tys. zł, z terminem ważności nie później niż do dnia 31.03.2013 r. Przedmiotowe poręczenie związane jest z kredytem przyznanym, spółce w 100% zależnej od Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., przez Bank Polska Kasa Opieki SA w łącznej kwocie 148.280 tys. zł.

*b) Udzielone gwarancje przez Grupę Kapitałową*

W dniu 21.01.2010 r. DZ Bank Polska SA, na zlecenie Polnord SA, udzielił gwarancji przetargowej, której beneficjentem była Nordea Bank Polska SA, na kwotę 100 tys. zł, z terminem ważności do dnia 22.06.2010 r.

W dniu 11.03.2010 r. BRE Bank SA, na zlecenie Polnord SA, wystawił aneks do gwarancji zapłaty do kwoty 86 tys. EUR, z terminem ważności do dnia 28.03.2011 r., której beneficjentem jest Rondo Property Investments Sp. z o.o.

*c) Otrzymane poręczenia przez Grupę Kapitałową*

W 2010 r. Polnord nie otrzymał żadnych poręczeń, zaś spółki z Grupy uzyskały poręczenia od Polnord oraz od Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

*d) Otrzymane gwarancje*

Spółki z Grupy w 2010 r. otrzymały od kontrahentów różnego typu gwarancje na łączną wartość 5.736 tys. zł, z tego:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. na łączną kwotę 1.724 tys. zł (udział w konsolidacji w wysokości 49% wynosi 845 tys. zł). Przedmiotem gwarancji jest należyte wykonanie kontraktów,
- Polnord Łódź II Sp. z o.o. na łączną kwotę 256 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest należyte wykonanie robót,



- Polnord Sopot II Sp. z o.o. na łączną kwotę 607 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest należyte wykonanie robót oraz usunięcie wad i usterek,
- Polnord Apartamenty Sp. z o.o. na kwotę 1.868 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest należyte wykonanie robót,
- Polnord Inżynieria Sp. z o.o. na łączną kwotę 1.281 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest należyte wykonanie robót i usunięcie wad i usterek,

Zobowiązania warunkowe Grupy na dzień 31.12.2010 r. wyniosły 339 tys. zł. Grupa na koniec 2010 r. dysponowała uzyskanymi gwarancjami na kwotę 13.020 tys. zł.

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

##### **• Informacja w przedmiocie spraw dot. ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.**

Wobec wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dziewięciu działek gruntu, o łącznej powierzchni 159.478 m<sup>2</sup>, wydzielonych pod drogi publiczne z nieruchomości gruntowej nr ew. 2/32, położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów (której podział został dokonany na wniosek Spółki jako użytkownika wieczystego), toczą się postępowania administracyjne w przedmiocie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia tego prawa.

Łączna wysokość dochodzonego przez Spółkę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego ww. działek przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi kwotę 175.424.800,- zł powiększoną o podatek VAT.

W wyniku trwających postępowań administracyjnych – z wniosków Spółki w sprawie wypłaty należnych odszkodowań – wydane zostały przez Wojewodę Mazowieckiego decyzje administracyjne utrzymujące w mocy decyzje Prezydenta m. st. Warszawy odmawiające ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych działek.

W konsekwencji, Spółka wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargi na wszystkie decyzje Wojewody Mazowieckiego utrzymujące w mocy decyzje Prezydenta m. st. Warszawy, o których wyżej mowa. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie połączył ww. sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia – przy czym przedmiotem postępowania przed ww. Sądem było zbadanie legalności wydania przez Wojewodę Mazowieckiego wszystkich zaskarżonych decyzji administracyjnych.

W ocenie Spółki wszystkie zaskarżone decyzje Wojewody Mazowieckiego utrzymujące w mocy decyzje Prezydenta m. st. Warszawy o odmowie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych działek wydane zostały niezgodnie z prawem.

W dniu 21.12.2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał w powyższej sprawie korzystny dla Spółki wyrok, w którym stwierdził w szczególności:

- a) nieważność 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy w przedmiocie odmowy wydania decyzji odrębnych o odszkodowaniu z tytułu wygaśnięcia na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651), przysługującego Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.
- b) nieważność 9 zaskarżonych decyzji administracyjnych wydanych przez Wojewodę Mazowieckiego utrzymujących w mocy ww. decyzje Prezydenta m. st. Warszawy.



Ponadto w ustnych motywach wyroku Sąd wskazał, iż zarówno decyzje Prezydenta m. st. Warszawy, działającego jako starosta, odmawiające ustalenia odszkodowania, jak i decyzje Wojewody Mazowieckiego utrzymujące ww. decyzje Prezydenta w tak daleko idącym stopniu naruszały prawo materialne (wydane zostały z rażącym naruszeniem prawa), iż należało stwierdzić ich nieważność.

Sąd podkreślił w szczególności, iż przy wydawaniu ww. decyzji naruszone zostały – podniesione przez Polnord w skardze – następujące przepisy prawa materialnego: art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej statuujący zasadę ochrony własności, artykuł 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzony w Paryżu 20 marca 1952 r. (Dz. U. 1995 Nr 36, poz. 175) dotyczący ochrony prawa własności, który jest w Polsce źródłem prawa powszechnie obowiązującego oraz art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651).

Ww. wyrok eliminuje z obrotu prawnego wszystkie zaskarżone decyzje administracyjne. Oznacza to, iż z chwilą uprawomocnienia się wyroku, do rozpoznania przez Prezydenta m. st. Warszawy pozostaje 9 wniosków spółki Polnord o ustalenie odszkodowania za ww. działki gruntu wydzielone pod drogi. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż ocena prawna i wskazania, wyrażone w wyroku Sądu będą wiążące w sprawie dla Prezydenta m. st. Warszawy działającego jako starosta przy wydawaniu nowych decyzji w przedmiocie ustalenia odszkodowania przysługującego spółce Polnord. Wyrok nie jest prawomocny. Strony mogą w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem złożyć skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w 2010 r. nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności POLNORD SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD SA.

#### **11. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe**

Wszystkie istotne transakcje zawarte w 2010 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi, oparte były na warunkach rynkowych.

### **V. PERSPEKTYWY ROZWOJU**

#### **1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia**

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć:

➤ politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. POLNORD SA, poprzez emisję akcji i obligacji, skutecznie neutralizuje to ryzyko, mogąc zgodnie z założeniem realizować przyjętą strategię Grupy i ma możliwość uruchamiania nowych projektów deweloperskich.

➤ politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych;

Kluczową sprawą dla ustabilizowania rynku jest zwiększenie skali kredytowania hipotecznego. Długotrwałe utrzymywanie wysokich wymagań przez banki w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców, poziomu zabezpieczeń i marży, może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania. Wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego w lutym 2010 r. Rekomendacja T oraz przyjęta w styczniu 2011 r. nowelizacja Rekomendacji S



zaosttrzają wymagania stawiane przez kredytobiorcami. Celem Rekomendacji T jest poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznacza poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S zakłada, że maksymalny poziom wydatków związanych ze spłatą kredytów hipotecznych w walutach obcych w stosunku do średnich dochodów netto nie powinien przekraczać 42%, natomiast zdolność kredytowa winna być liczona przy założeniu, że kredyt jest zaciągany na 25 lat.

➤ poziom cen mieszkań;

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Istnieje ryzyko, iż Spółka nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach. Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku sprzedaży mieszkań;

➤ nadpodaż mieszkań, wynikającą z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w latach poprzednich oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich, może ograniczyć przychody Grupy;

➤ możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki;

➤ pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie;

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.

➤ niestabilność systemu podatkowego;

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów. Interpretacje takie, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń. W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe. Spółka może być zobowiązana do zapłaty dodatkowych podatków o istotnej wartości, a także odsetek i kar.

➤ uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych;

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

➤ czynniki makroekonomiczne;

Ewentualny wtórny ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy, którego skutki byłyby znacznie dotkliwiej odczuwalne dla Polski niż pierwotny, powodując drastyczne spowolnienie wzrostu gospodarczego i wzrost bezrobocia, w konsekwencji doprowadziłby do spadku popytu na produkty oferowane przez Spółkę.



## **2. Strategia Grupy Kapitałowej POLNORD**

W 2011 r. priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej będzie maksymalizacja potencjału Grupy, a w szczególności:

- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez m. in. centralizację i zwiększenie efektywności funkcji sprzedaży i marketingu, dostosowywanie oferty Grupy do efektywnego popytu, a także poszerzenie obecności Grupy w sektorze mieszkań popularnych,
- wdrożenie systemowego podejścia do maksymalizacji rentowności projektów,
- rozwijanie wysokomarżowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- istotne ograniczenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży poprzez zmianę struktury organizacyjnej Grupy.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej. Spółka, poprzez spółki celowe, aktualnie realizuje oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, na znacznej części posiadanych gruntów. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich, planowane jest ciągłe zwiększanie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

Celem Grupy Kapitałowej POLNORD jest realizacja nowych projektów deweloperskich głównie w oparciu o posiadany bank ziemi, położony w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Dzięki temu, zwiększeniu przychodów z działalności operacyjnej w latach następnych będą towarzyszyły wysokie dodatnie przepływy operacyjne z działalności podstawowej, co pozwoli na obsługę obecnego zadłużenia, przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego umożliwiającego odbudowę banku ziemi.

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych w Polsce przez Grupę Polnord lokali (po uwzględnieniu anulacji) na poszczególnych projektach oraz oferty Grupy na dzień 01.01.2011 r., w podziale na projekty oddane do użytkowania i projekty w trakcie realizacji.



Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale sprzedane (netto - po uwzględnieniu anulacji)	
							(szt)	
							w 2010 r.	oferta na 01.01.2011 r.

#### PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

1	<b>Wilanowska V</b> (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	28	21
2	<b>Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2)</b> (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	6	1
3	<b>Srebrzysta Podkowa (bud. 3)</b> (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010	12	16
4	<b>Kamienica pod Wrzosem</b> (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	11	0
5	<b>Apartamenty Albatros</b> (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	15	8
6	<b>Osiedle Tęczowy Las (Etap I)</b> (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	22	2
7	<b>City Park (Etap I)</b> (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	16	3
8	<b>Kryształ Wilanowa</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	18	29
9	<b>Królewskie Przedmieście</b> (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	28	63
10	<b>Ostoja Wilanów (Etap II)</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	12	12
11	<b>Ostoja Wilanów (Etap III)</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	49	119
12	<b>Ostoja Wilanów (Etap IV)</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	48	53
13	<b>Ostoja Wilanów (Etap V) *</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 738	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	7	99
		<b>154 675</b>	<b>1 960</b>				<b>272</b>	<b>426</b>

#### PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

1	<b>Sopocka Rezydencja</b> (Sopot, ul. Łokietka)	9 617	162	Polnord Sopot II	100%	IVQ 2011 (planowany)	19	143
2	<b>City Park (Etap II)</b> (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 800	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011 (planowany)	38	49
3	<b>Ostoja Wilanów (Etap VI) **</b> (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 964	272	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011 (planowany)	164	87
4	<b>Dobry Dom</b> (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 496	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011 (planowany)	61	94
5	<b>Ku Słońcu (Etap I)</b> (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 277	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2011 (planowany)	68	154
6	<b>Os. Jabłoniowa (bud. nr 1 i 2) ***</b> (Gdańsk, ul. Jabłoniowa)	7 274	137	Polnord Kokoszki	50%	IIQ/IVQ 2011 (planowany)	1	0
7	<b>Ostoja Myśliwska</b> (Gdańsk, ul. Myśliwska)	13 770	231	Polnord Apartamenty	100%	IIIQ2011/IIQ2012 (planowany)	27	204
8	<b>Osiedle Tęczowy Las (Etap II)</b> (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	6 751	139	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIQ2011/IIIQ2012 (planowany)	26	113
9	<b>Osiedle Innova (Etap I)</b> (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 751	70	Osiedle Innova	49%	IQ 2012 (planowany)	29	41
10	<b>Osiedle Innova (Etap II)</b> (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 745	71	Osiedle Innova	49%	IIQ/IIIQ 2012 (planowany)	10	61
11	<b>Ku Słońcu (Etap II)</b> (Szczecin, ul. Ku Słońcu)					Rozpoczęcie projektu planowane w IIQ 2011	2	0
		<b>91 445</b>	<b>1 546</b>				<b>445</b>	<b>946</b>
<b>RAZEM</b>		<b>246 121</b>	<b>3 506</b>				<b>717</b>	<b>1 372</b>

\* Cały Etap V to 28.250 PUM - planowany termin zakończenia to IVQ 2013

\*\* Cały Etap VI to 30.815 PUM - planowany termin zakończenia to IVQ 2013.

\*\*\* W IVQ 2010r Polnord sprzedał udziały w spółce realizującej projekt (Polnord Kokoszki Sp. z o.o.).

Grupa Polnord realizuje również projekt miasteczka biurowego pod nazwą „Wilanów Office Park”. Pierwszy budynek w ramach Wilanów Office Park realizowany jest przez Polnord Warszawa - Wilanów III Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) na nieruchomości



o powierzchni 21.955 m<sup>2</sup> położonej przy ul. Przyczółkowej w Warszawie. Realizowany obiekt to biurowiec klasy A, o powierzchni użytkowej 7.277 m<sup>2</sup>, w którym przewidziano 161 miejsca parkingowe. Najemcą tego budynku będzie, zgodnie z podpisaną umową najmu, spółka PRI Pol-Aqua SA. Zakończenie budowy i przekazanie do użytkowania planowane jest na I kwartał 2011 r.

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w powyższych tabelach, Grupa Kapitałowa na dzień 01.01.2011 r. posiadała w swojej ofercie 1.372 mieszkań.

W celu zwiększenia oferty sprzedażowej, Zarząd Spółki planuje w 2011 r. rozpocząć realizację, poprzez spółki celowe, następujących projektów deweloperskich:

- Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce realizującej projekt		Planowany termin realizacji
	m <sup>2</sup>	szt.		(%)	m <sup>2</sup>	
<b>Wyspa Spichrzów (Etap I)*)</b> (Gdańsk)	8 000	139	Spółka Celowa	51%	4 080	IIIQ/IVQ2011-IVQ2013
<b>Dobry Dom (Etap II)</b> (Warszawa Wilanów)	9 152	138	Polnord W-wa Wilanów I	100%	9 152	IIIQ2011-IVQ 2012
<b>Ostoja Wilanów (Etap VII)</b> (Warszawa Wilanów)	19 430	326	Fadesa Polnord	49%	9 521	IVQ2011-IIIQ 2013
<b>Osiedle Innova (Etap III)</b> (Wrocław)	4 833	111	Osiedle Innova	49%	2 368	IIQ2011-IIIQ 2012
<b>Osiedle Innova (Etap IV)</b> (Wrocław)	4 438	86	Osiedle Innova	49%	2 175	IVQ2011-IIQ 2013
<b>Osiedle Innova (Etap V)</b> (Wrocław)	4 438	86	Osiedle Innova	49%	2 175	IVQ2011-IQ 2013
<b>Osiedle Innova (Etap VI)</b> (Wrocław)	3 222	60	Osiedle Innova	49%	1 579	IVQ2011-IQ 2013
<b>Villa Botanica (Etap I)</b> (Warszawa Powsin)	12 730	142	FPP Powsin	49%	6 238	IIIQ2011-IVQ 2012
<b>Felin (Etap I)</b> (Lublin)	5 866	116	Lublin Property	100%	5 866	IIQ2011-IVQ 2012
<b>City Park (Etap III)</b> (Łódź)	4 728	71	Polnord Łódź II	100%	4 728	IIQ2011-IVQ 2012
<b>Ku Słońcu (Etap II)</b> (Szczecin)	15 630	280	Polnord Szczecin I	100%	15 630	IIQ2011-IVQ 2012
<b>Razem</b>	<b>92 467</b>	<b>1 555</b>			<b>63 511</b>	

\*) dane wstępne



- Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce		Planowany termin realizacji
	m2		(%)	m2	
<b>Wilanów Office Park,</b> budynek B3	9 105	Polnord Warszawa Wilanów IV	100%	9 105	I/Q2011-III/Q2012
<b>Wilanów Office Park,</b> budynek B2	6 431	Polnord Warszawa Wilanów IV	100%	6 431	IV/Q2011-II/Q2013
<b>Centrum Handlowe,</b> Warszawa Wilanów	60 000	Centrum Handlowe Wilanów	50%	30 000	2011/2012-2014
<b>Wyspa Spichrzów (Etap I)</b> (Gdańsk)	14 560	Spółka Celowa	51%	7 426	III/Q/IV/Q2011-IV/Q2013
<b>Razem</b>	<b>90 096</b>			<b>52 962</b>	

\* budowa biurowca B3 została rozpoczęta w styczniu 2011r

Rozpoczęcie poszczególnych projektów może zostać przesunięte (przyspieszone lub opóźnione) w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej w momencie podejmowania decyzji.

## **VI. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO**

### **1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny**

W 2010 r. Spółka przestrzegała zasad zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

W dniu 19.05.2010 r. GPW SA w Warszawie dokonała zmiany w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Przedmiotowe zmiany weszły w życie w dniu 01.07.2010 r.

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.corp-gov.gpw.pl/>

### **2. Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia**

Spółka stosuje w całości większość zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, za wyjątkiem zasad opisanych poniżej, które nie są stosowane trwale lub przejściowo, bądź są stosowane w ograniczonym zakresie:

Zasada II.1.1 - Zamieszczanie na stronie internetowej podstawowych dokumentów korporacyjnych, w szczególności regulaminów organów Spółki:

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że wewnętrzne dokumenty, w szczególności takie jak np.: regulamin organizacyjny Spółki, regulaminy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz inne tego typu dokumenty stanowią efekt doświadczeń i dorobku Spółki, zatem w interesie Spółki nie leży ujawnianie i publiczna dostępność wewnętrznych rozwiązań organizacyjnych, które z mocy prawa nie muszą być udostępniane, a w pewnych sytuacjach mogą być wykorzystywane przeciw interesom Spółki, np. przez jej konkurentów. Zarząd Spółki nie widzi potrzeby szerokiego rozpowszechniania powyższych dokumentów poprzez stronę internetową. Akcjonariusze Spółki mają pełny dostęp do dokumentów niezbędnych do oceny działalności



Spółki i jej organów, w tym do raportów kwartalnych, sprawozdań rocznych, Statutu i regulaminu obrad WZA. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd będzie mógł wydać zgodę na przekazanie poszczególnych podstawowych regulacji wewnętrznych zainteresowanemu osobom prawnym lub fizycznym, które na piśmie zwrócą się o ich udostępnienie.

Zasada II.1.11 oraz związana z nią Zasada III.2 - Zamieszczanie na stronie internetowej informacji o powiązaniu członków Rady Nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki:

Stosowne informacje zostaną zamieszczone na stronie internetowej niezwłocznie po ich otrzymaniu od członków Rady Nadzorczej.

Zasada III.6. - Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką:

Skład personalny organu Spółki, jakim jest Rada Nadzorcza, powinien możliwie najlepiej odzwierciedlać strukturę właścicielską w akcjonariacie Spółki, umożliwiając tym samym właściwą i efektywną kontrolę realizacji strategii i koncepcji działalności Spółki, jak również należyte zabezpieczenie interesów akcjonariuszy.

### **3. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i cały czas aktywnie rozwija system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. System ten obejmuje swoim zakresem między innymi następujące obszary:

- Controlling,
- Księgowość,
- Sprawozdawczość i konsolidację,
- Prognozowanie i analizy finansowe.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem Spółka wdrożyła szereg rozwiązań organizacyjnych i procedur, wprowadzając standardy korporacyjne gwarantujące skuteczność prowadzonej kontroli i identyfikację oraz eliminowanie ryzyk. Wymienić tutaj należy:

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych,
- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej,
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych,
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla,
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych,
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądowi i badaniom biegłego rewidenta.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych oraz bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników działu finansowo-księgowego. Spółka, umożliwiając udział w szkoleniach oraz studiach kierunkowych, dokłada starań aby pracownicy w sposób ciągły podnosili swoje kwalifikacje, pozostając na bieżąco



z wymaganiami narzucanymi przez regulacje zewnętrzne, jak i rozwiązaniami oraz narzędziami z zakresu szeroko rozumianego obszaru finansów.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółka wykorzystuje dedykowane dla tego celu narzędzia informatyczne umożliwiające stałą kontrolę działań księgowych i kalkulacji controllingowych. Do podstawowych systemów informatycznych wykorzystywanych w Grupie Kapitałowej należą:

- Zintegrowany system informatyczny, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości (Asseco Softlab ERP),
- Elektroniczny dziennik obiegu faktur zakupu,
- Pakiet kalkulacyjny inwestycji deweloperskich obejmujący budżet inwestycji (przychody, koszty i cash flow) oraz jego wykonanie,
- Pakiet konsolidacyjny do sporządzania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.

Z punktu widzenia minimalizowania ryzyka wystąpienia błędu oraz wiarygodności sporządzanych sprawozdań finansowych kluczową rolę w Grupie Kapitałowej pełni Dział Controllingu Spółki, który przy współpracy kierownictwa średniego i wyższego szczebla Spółki oraz organów spółek z Grupy Kapitałowej dokonuje weryfikacji, uzgodnienia i konsolidacji podstawowych danych finansowych na temat prowadzonych w Grupie Kapitałowej inwestycji deweloperskich.

Narzędziem umożliwiającym:

- a) pozyskiwanie przez Zarząd Spółki systematycznej, wspomagającej proces podejmowania decyzji informacji na temat realizowanych projektów deweloperskich oraz kluczowych obszarów biznesowych oraz
- b) identyfikację ryzyk, które winny być wykazane w sprawozdaniu finansowym

jest funkcjonujący w Spółce System Informacji Zarządczej (z ang. MIS – Management Information System).

W ramach MIS organizowane są, w cyklach miesięcznych, spotkania Zarządu oraz kierownictwa Spółki, na których analizowane są poszczególne projekty deweloperskie w zakresie poziomu sprzedaży, realizacji budżetu projektu, prognozy przepływów pieniężnych oraz podejmowane są decyzje odnośnie dalszych działań zarówno w ramach poszczególnych projektów deweloperskich, jak i całej organizacji. Na spotkaniach MIS analizowane są również zidentyfikowane uprzednio obszary potencjalnego ryzyka i nieefektywności w ramach samej organizacji, co umożliwia reagowanie z odpowiednim wyprzedzeniem.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych odpowiednio, wysokich kwalifikacjach. Wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza Spółki na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia.

#### **4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji**

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, według stanu na 31.12.2010 r., posiadali następujący akcjonariusze:



Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	6 402 959	12 805 918	28,82%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,79%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,91%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	11 216 096	22 432 192	50,48%
<b>OGÓŁEM</b>		<b>22 218 386</b>	<b>44 436 772</b>	<b>100,00%</b>

*\*) oznacza klientów i fundusze zarządzane przez Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze*

Spośród akcji będących w posiadaniu klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiada ponad 5% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W 2010 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

- procentowy udział spółki Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. – podmiotu zależnego od Prokom Investments SA w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów w Spółce uległ zmniejszeniu poniżej progu 10% oraz o około 4,84%. Powyższa zmiana została spowodowana sprzedażą w dniu 21.12.2010 r. przez Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., na rynku akcji GPW w Warszawie podczas sesji zwykłej, łącznie 235.000 akcji Spółki oraz sprzedażą w dniu 22.12.2010 r. na rynku akcji GPW w Warszawie, w transakcji pakietowej pozaseryjnej, 840.000 akcji Spółki.

W rezultacie sprzedaży łącznie 1.075.000 akcji Polnord, Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. posiada bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 1.507.949 akcji, uprawniających do 1.507.949 głosów, co stanowi 6,79% w kapitale zakładowym Spółki i 6,79% w ogólnej liczbie głosów.

- procentowy udział spółki Prokom Investments SA w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów w Spółce uległ zmniejszeniu poniżej progu 33% oraz o około 4,84%.

Powyższa zmiana została spowodowana sprzedażą w dniu 22.12.2010 r. przez Prokom Investments SA na rynku akcji GPW w Warszawie w transakcjach pakietowych pozasesyjnych łącznie 1.075.000 akcji Spółki.

W rezultacie sprzedaży akcji Spółki Prokom Investments SA posiada:

- bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.402.959 akcji, uprawniających do 6.402.959 głosów, co stanowi 28,82% w kapitale zakładowym Spółki i 28,82% w ogólnej liczbie głosów, oraz

- pośrednio wraz z Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. łącznie 7.910.908 akcji Spółki, uprawniających do 7.910.908 głosów, co stanowi 35,61% w kapitale zakładowym i 35,61% w ogólnej liczbie głosów.

- w 2010 r. w wyniku wyemitowania przez Polnord, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 39.963 akcji serii H Spółki, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z 39.963 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”), udział powyższych akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów nieznacznie się zmienił.



Zmiany w składzie akcjonariatu Spółki, które wystąpiły po dniu bilansowym:

W okresie od dnia 31.12.2010 r. do dnia publikacji Sprawozdania finansowego za 2010 rok, Spółka nie otrzymała zawiadomień, o zmianie stanu posiadania, od akcjonariuszy posiadających akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Jednakże w wyniku wyemitowania, w przywołanym okresie, przez Polnord 28.045 akcji serii H Spółki, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z 28.045 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM, udział powyższych akcjonariuszy w ogólnej licznie głosów nieznacznie się zmienił i został przedstawiony poniżej.

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	6 402 959	12 805 918	28,78%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,78%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,90%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	11 244 141	22 488 282	50,54%
<b>OGÓŁEM</b>		<b>22 246 431</b>	<b>44 492 862</b>	<b>100,00%</b>

*\*) oznacza klientów i fundusze zarządzane przez Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze*

## **5. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

W przyszłości mogą wystąpić zmiany, w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy, w wyniku realizacji uprawnień:

- 1) do zamiany wszystkich lub części posiadanych przez obligatariuszy obligacji zamiennych na nie więcej niż 3.087.210 akcji Spółki serii Q (przy aktualnej cenie konwersji akcji serii Q Spółki, wydawanych w zamian za obligacje zamienne, wynoszącej 39,03 zł).  
Więcej informacji na temat zmiany ceny konwersji z 40,00 zł na 39,03 zł zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 29/2010 z dnia 13.07.2010 r.
- 2) wynikających z praw z warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych przez Spółkę w ramach Programu OM, który został wprowadzony w 2007 r. Do dnia 31.12.2010 r. w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych objętych zostało 106.573 akcji na okaziciela serii H. W ramach Programu OM Spółka wyemitowała nieodpłatnie 420.676 warrantów subskrypcyjnych, z których każdy uprawnia do objęcia jednej akcji na okaziciela serii H. W dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw z 96.754 warrantów subskrypcyjnych wydanych Członkom Rady Nadzorczej Spółki. Po dniu bilansowym osoby uprawnione wykonały prawa z 28.045 warrantów subskrypcyjnych.

## **6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

W Spółce funkcjonuje Program Opcji Menedżerskich, który został szerzej opisany w raporcie rocznym za rok 2007 oraz 2008.



## **7. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

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

## **8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu**

Zgodnie z art. 337 Kodeksu spółek handlowych w zw. z § 8 ust. 1 Statutu Spółki akcje Spółki mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

Jedynie ograniczenia wprowadzone przez Spółkę w zakresie przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki dotyczą warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Zgodnie z postanowieniami uchwały nr 22/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2007 r. z późn. zmianami, warranty subskrypcyjne są niezbywalne.

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

## **9. Zasady zmiany Statutu Spółki**

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 22 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółki w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonany zgodnie z art. 402<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych na stronie internetowej Spółki, powołuje na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie. Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie Spółki każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 Kodeksu spółek handlowych przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Nadto każda zmiana Statutu Spółki po jej zarejestrowaniu jest ogłaszana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

## **10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania**

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne i nadzwyczajne. Jako organ Polnord SA działa w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych, Statucie Spółki, przyjętych przez Spółkę zasadach ładu korporacyjnego oraz postanowieniach Regulaminu Walnych Zgromadzeń, przyjętego uchwałą nr 1/2010 XXIV Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord z dnia 08.01.2010 r.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych Spółki,
- podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
- udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiana Statutu Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,



- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
- inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki i zwoływane jest przez Zarząd Spółki nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego lub przez Radę Nadzorczą Spółki, gdy Zarząd Spółki nie zwołuje Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w powyższym terminie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wyłącznie osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia, zwaną „Dniem Rejestracji”, pod warunkiem, że przedstawią podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w okresie od ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia do pierwszego dnia powszedniego po Dniu Rejestracji, a także akcjonariusze, których akcje mające postać dokumentu zostaną złożone w siedzibie Spółki nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i nie zostaną odebrane przed zakończeniem tego dnia. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki niebędący akcjonariuszami mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu bez prawa zabierania głosu. Na zaproszenie Zarządu Spółki lub Rady Nadzorczej mogą brać udział w obradach także inne osoby.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje w miarę potrzeby Zarząd z własnej inicjatywy, bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 część kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać: Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są bezwzględna większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się metodą tradycyjną za pomocą kart do głosowania lub przy pomocy komputerowego systemu oddawania i obliczania głosów.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym niezwłocznie zarządza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał i przedstawia porządek obrad, który zostaje poddany pod głosowanie. Przewodniczący Zgromadzenia kieruje obradami zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa powszechnego, Statutem Spółki, przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz postanowieniami Regulaminu Walnych Zgromadzeń POLNORD SA. Przewodniczący nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw umieszczonych w porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw, jak również o zmianie kolejności spraw objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza.

Na Walnym Zgromadzeniu głos można zabierać jedynie w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad i aktualnie rozpatrywanych. Każdy akcjonariusz ma prawo zadawania pytań w każdej sprawie objętej porządkiem obrad. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zobowiązani są do udzielania odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Wniosek w sprawie formalnej może być zgłoszony przez każdego akcjonariusza. W sprawach formalnych Przewodniczący



Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia zamieszczone są w Internecie pod adresem [www.polnord.pl](http://www.polnord.pl).

## **11. Skład osobowy, jego zmiany w okresie i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki oraz ich komitetów**

### **• Rada Nadzorcza Spółki**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2010 r. przedstawiał się następująco:

Ryszard Krauze	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Tomasz Buzuk	– Członek Rady Nadzorczej
Maciej Grelowski	– Członek Rady Nadzorczej
Bartosz Jałowiecki	– Członek Rady Nadzorczej
Rafał Juszcak	– Członek Rady Nadzorczej
Marek Modecki	– Członek Rady Nadzorczej
Barbara Ratnicka-Kiczka	– Członek Rady Nadzorczej
Andre Spark	– Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Walendziak	– Członek Rady Nadzorczej

W 2010 r. odbył się wybór nowego składu Rady Nadzorczej Spółki na kolejną trzyletnią kadencję - uchwałą nr 6/2010 XIX Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD SA z dnia 30.06.2010 r., która wprowadziła następujące zmiany:

- na nową kadencję nie został powołany Pan Robert Raczkowski, którego mandat członka Rady Nadzorczej wygaś z dniem 30.06.2010 r.
- na nową kadencję zostali powołani obok dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Pan Rafał Juszcak i Pan Andre Spark, którzy swoją funkcję zaczęli pełnić z dniem 30.06.2010 r.

### **• Zasady działania Rady Nadzorczej Spółki**

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 11 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią wspólną kadencję, w tym z Przewodniczącego. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady, a w miarę potrzeby także Sekretarza Rady.

W dniu 30.06.2010 r. XIX ZWZ POLNORD SA dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kolejną trzyletnią kadencję. Zgodnie z § 13 ust. 2 w zw. z § 10 ust. 4 Statutu, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.



Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się regularnie w ciągu roku. Ponadto, zgodnie z art. 388 § 3 Kodeksu spółek handlowych i § 17 ust. 2 i 3 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w trybie głosowania korespondencyjnego (pisemnego) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zarząd dostarcza Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

- **Komitet Audytu**

Rada Nadzorcza Spółki uchwałą nr 26/2009 z dnia 25.11.2009 r. powołała Komitet Audytu Rady Nadzorczej w następującym składzie:

Maciej Grelowski – Przewodniczący Komitetu,  
Marek Modecki- Wiceprzewodniczący Komitetu,  
Wiesław Walendziak – Członek Komitetu.

Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności, posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej, przewidziane w Ustawie o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 07.05.2009 r., jest Pan Maciej Grelowski.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- a) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzanie ryzykiem;
- c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta.

- **Zarząd Spółki**

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2010 r. przedstawiał się następująco:

Wojciech Ciużyński	- Prezes Zarządu
Andrzej Podgórski	- Wiceprezes Zarządu
Michał Świerczyński	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 19.01.2011 r. Pan Wojciech Ciużyński, ze względów zdrowotnych, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, zaś Rada Nadzorcza na jego wniosek odwołała go z Zarządu Polnord,
- w dniu 19.01.2011 r. Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Spółki bieżącej kadencji Pana Bartosza Puzdrowskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

- **Zasady działania Zarządu w tym zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz zgodnie z zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać



prawa, postanowień Statutu Spółki oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.

Zarząd Spółki zgodnie z art. 368 § 3 i 4 Kodeksu spółek handlowych oraz z § 10 ust. 2 Statutu Spółki może być powoływany spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona. Prezesa Zarządu oraz na jego wniosek pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd może liczyć od 3 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 15.05.2008 r. powołała Zarząd Spółki, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się z chwilą zakończenia ZWZ Spółki w dniu 16.05.2008 r. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Członek Zarządu zgodnie z art. 370 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 5 Statutu Spółki może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony, z ważnych powodów, w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Uchwała w tej sprawie powinna być podjęta większością 2/3 głosów.

Gdynia, dnia 28.02.2011 r.

**Bartosz Puzdrowski**

**Andrzej Podgórski**

**Michał Świerczyński**

**Piotr Wesołowski**

**Prezes Zarządu**

**Wiceprezes Zarządu**

**Wiceprezes Zarządu**

**Wiceprezes Zarządu**