



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA
ZA ROK 2008**

GDYNIA, KWIECIEŃ 2009

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. KAPITAŁ SPÓŁKI	4
1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, LICZBA I RODZAJ AKCJI TWORZĄCYCH KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI	4
2. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI	5
3. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZES DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY	5
4. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	7
III. WŁADZE SPÓŁKI, STRUKTURA ORGANIZACYJNA	7
1. WŁADZE SPÓŁKI	7
2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA	7
3. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI... ..	8
4. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZES CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	9
5. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	10
6. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	10
IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI	11
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	11
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	12
3. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	12
4. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA	13
4.1. <i>Umowy nabycia/zbycia nieruchomości</i>	13
4.2. <i>Inne istotne umowy i wydarzenia</i>	16
4.3. <i>Zawiązanie spółek celowych i nabycie/zbycie udziałów</i>	19
5. ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE KREDYTÓW	20
6. UDZIELONE POŻYCZKI	20
7. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE	22
8. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH POLNORD SA	23
9. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZES SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	24
10. POWIĄZANIA KAPITAŁOWE SPÓŁKI Z INNYMI PODMIOTAMI	24
11. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZES SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	26
V. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE	26
1. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	26
2. BILANS	28
3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	28
4. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	28
5. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	29
6. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	29

7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	29
8. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	29
VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	30
1. STRATEGIA SPÓŁKI	30
2. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	32
VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	33
1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	33
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA	33
3. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	34
4. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	36
5. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	36
6. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI ORAZ OGRANICZENIA W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU	36
7. ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI	37
8. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	37
9. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	38
10. SKŁAD OSOBOWY I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	39

I. INFORMACJE OGÓLNE

Pełna nazwa (firma): POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba: do 14.01.2009 r. 81-321 Gdynia, ul. Podolska 21
od 15.01.2009 r. 81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
Numer KRS: 0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP: 583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON: 742457
PKD (2004): 7011Z - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości (działalność deweloperska)

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

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

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2008 r. wynosił 36.229.794,- zł i dzielił się na 18.114.897 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda, wyemitowanych w seriach:

SERIA AKCJI	KAPITAŁ ZAKŁADOWY		
	Liczba wyemitowanych akcji (szt.)	Wartość nominalna (zł)	Rok emisji akcji
A	178 000	356 000	1991
B	307 000	614 000	1991
C	485 000	970 000	1997
D	750 000	1 500 000	1998
E	1 940 000	3 880 000	2003
F	5 000 000	10 000 000	2006
G	3 975 322	7 950 644	2006
I	850 077	1 700 154	2007
J	3 992 977	7 985 954	2007
M	335 006	670 012	2008
L	121 097	242 194	2008
K	180 418	360 836	2008
RAZEM	18 114 897	36 229 794	-

2. Główni akcjonariusze Spółki

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, według stanu na 31.12.2008 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Liczba akcji / głosów (szł.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 924 820	13 849 640	38,23
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	14,26
3.	Templeton Asset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,32
4.	Pozostali akcjonariusze razem	7 462 417	14 924 834	41,19
	Ogółem	18 114 897	36 229 794	100,00

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

• Umowa z dnia 27.02.2009 r.

W dniu 27.02.2009 r. Spółka zawarła z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”), dominującym akcjonariuszem Spółki, umowę określającą zasady współpracy w zakresie pozyskiwania finansowania dla Spółki („Umowa”). Na mocy Umowy Prokom zobowiązał się podjąć działania, mające na celu pozyskanie na rzecz Spółki środków na finansowanie działalności w łącznej kwocie 100 mln zł („Finansowanie”), przy czym Spółka zobowiązała się przyjąć Finansowanie pozyskane przez Prokom na podstawie Umowy. Finansowanie będzie udzielane Spółce na podstawie umów pożyczek lub innych umów o podobnym charakterze na warunkach rynkowych, lub też jako bezpośrednia inwestycja kapitałowa w akcje Spółki, przy czym pożyczki lub umowy o podobnym charakterze będą niezabezpieczone i podporządkowane bankowemu zadłużeniu kredytowemu Spółki.

Finansowanie będzie udzielane Spółce przez Prokom lub inny podmiot wskazany przez Prokom (Prokom lub inny podmiot wskazany przez Prokom dalej zwany „Podmiotem Finansującym”) na podstawie umów przewidujących uprawnienie Podmiotu Finansującego do zgłoszenia żądania konwersji całości lub części niespłaconej kwoty Finansowania wraz z odsetkami i innymi kosztami wynikającymi z dokumentów Finansowania, na kapitał własny Spółki („Żądanie”).

W przypadku zgłoszenia przez Podmiot Finansujący zamiaru bezpośredniej inwestycji kapitałowej w akcje Spółki, Żądanie dotyczyć będzie emisji akcji Spółki na warunkach określonych w Umowie. Żądanie będzie nieodwołalne i będzie mogło zostać zgłoszone przez Podmiot Finansujący w terminie dowolnie wybranym przez Podmiot Finansujący lub w terminie wskazanym w dokumencie Finansowania. Objęcie i pokrycie akcji w wykonaniu Żądania nastąpi w terminie 2 miesięcy od dnia zgłoszenia Żądania. W sytuacji, gdy emisja akcji nie będzie następować z kapitału docelowego, uchwalonego uchwałą nr 2 NWZ Spółki z dnia 23.03.2007 r., wówczas termin na objęcie i pokrycie akcji w wykonaniu Żądania będzie wynosić 4 miesiące od dnia zgłoszenia Żądania.

W przypadku zgłoszenia Żądania, Spółka zobowiązuje się podjąć, w terminie wskazanym w Żądaniu, wszelkie czynności niezbędne do przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nowych akcji Spółki („Nowe Akcje”) w zamian za wkład

pieniężny, po cenie emisyjnej za jedną Nową Akcję równej średniej arytmetycznej cen zamknięcia ze 180 dni notowań akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) poprzedzających datę zgłoszenia Żądania lub, wedle wyboru Podmiotu Finansującego, po cenie emisyjnej za jedną Nową Akcję równej cenie zamknięcia notowań akcji Spółki na GPW z dnia poprzedzającego datę zgłoszenia Żądania, w każdym przypadku z uwzględnieniem skutków ewentualnego podziału akcji.

Nowe Akcje będą emitowane w pierwszej kolejności w ramach kapitału docelowego Spółki, zaś na Spółce spoczywa obowiązek zapewnienia takiej wysokości kapitału docelowego, która umożliwi emisję w jego ramach Nowych Akcji.

W przypadku Żądania konwersji całości lub części niespłaconej kwoty Finansowania, Nowe Akcje zostaną pokryte w drodze umownego potrącenia wierzytelności Podmiotu Finansującego z wierzytelnością Spółki o pokrycie Nowych Akcji.

W przypadku spowodowania przez Prokom, w wykonaniu Umowy, udzielenia finansowania przez inny niż Prokom Podmiot Finansujący, Prokom należne będzie od Spółki wynagrodzenie w wysokości netto 2% od wartości tak udzielonego Finansowania.

Finansowanie będące przedmiotem Umowy powinno zostać pozyskane w terminie roku od dnia jej zawarcia.

- **Umowa z dnia 26.03.2009 r.**

W dniu 26.03.2009 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”), dominującym akcjonariuszem Spółki, umowę inwestycyjną („Umowa”), na podstawie której strony zobowiązały się do sprzedaży nieruchomości oraz do przeprowadzenia emisji akcji kierowanej do Prokom.

Na mocy Umowy, Prokom sprzeda Spółce wyodrębnioną geodezyjnie nieruchomość („Nieruchomość”), odpowiadającą 1/3 części nieruchomości o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania, za cenę netto 24.000.000,- zł, tj. brutto 29.280.000,- zł („Cena Sprzedaży Brutto”).

Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz częściowo na cele oświaty i kultury. Na Nieruchomości Spółka zamierza zrealizować projekt deweloperski obejmujący co najmniej 120 tys. m² PUM.

Jednocześnie, Zarząd Spółki zobowiązał się podjąć uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w drodze emisji nowych akcji kierowanej do Prokom, o wartości emisyjnej tożsamej z Ceną Sprzedaży Brutto, na następujących warunkach:

- (i) Cena emisyjna akcji będzie równa średniej arytmetycznej cen zamknięcia z 30 dni notowań akcji Spółki na GPW w Warszawie SA poprzedzających dzień zawarcia Umowy, czyli będzie wynosić 23,13 zł;
- (ii) Liczba akcji emitowanych w ramach nowej emisji kierowanej do Prokom wyniesie 1.265.888 akcji;
- (iii) Uchwała Zarządu Spółki o podwyższeniu kapitału zakładowego zostanie podjęta w terminie do 02.04.2009 r. Uchwała będzie przewidywać możliwość wniesienia wkładu

gotówkowego za nowe akcje poprzez potrącenie z Ceną Sprzedaży Brutto. Przedmiotowa uchwała została podjęta.

W przypadku, gdy Prokom nie wykaże, w terminie sześciu miesięcy od dnia powzięcia powyższej uchwały, iż jest właścicielem nieobciążonej prawami osób trzecich Nieruchomości, wówczas Prokom bezwarunkowo wnieśnie do Spółki wkład gotówkowy o wartości 29.280.000,- zł tytułem pokrycia nowych akcji, o których mowa powyżej.

- **Program Opcji Menedżerskich**

W Spółce w 2007 r. wprowadzony został Program Opcji Menedżerskich, szerzej opisany w rozdziale III pkt 4.

4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników

W Spółce w 2007 r. wprowadzony został Program Opcji Menedżerskich, szerzej opisany w rozdziale III pkt 4.

III. WŁADZE SPÓŁKI, STRUKTURA ORGANIZACYJNA

1. Władze Spółki

- **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2008 r. przedstawiał się następująco:

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

- **Zarząd**

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2008 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1) Wojciech Ciurzyński | - Prezes Zarządu |
| 2) Bartłomiej Kolubiński | - Wiceprezes Zarządu |
| 3) Andrzej Podgórski | - Wiceprezes Zarządu |
| 4) Piotr Wesołowski | - Wiceprezes 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 każdym z Członków Zarządu.

Zgodnie z umowami o pracę, 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 pracownik 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. Ponadto Członkowie Zarządu są uprawnieni do wypłaty rocznego wynagrodzenia dodatkowego, którego wysokość jest uzależniona od wykonania przez Spółkę zatwierdzonego przez Przewodniczącego 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. Przez okres jednego roku od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Członek Zarządu jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. W tym czasie przysługuje mu odszkodowanie w wysokości połowy miesięcznego wynagrodzenia brutto.

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

- **Wynagrodzenie Zarządu**

Łączna wysokość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych Członkom Zarządu przez POLNORD SA oraz jednostki podporządkowane w 2008 r. wyniosła 4.211.099,00 zł.

Wynagrodzenie poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2008 r.:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia/ nagrody w Spółce (w zł)	Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach podporządkowanych (w zł)	Łączne wynagrodzenie (w zł)
Wojciech Ciużyński	1.277.829,00	112.000,00	1.389.829,00
Bartłomiej Kolubiński	602.390,00	57.000,00	659.390,00
Andrzej Podgórski	457.800,00	181.800,00	639.600,00
Piotr Wesołowski	603.691,00	46.000,00	649.691,00
Witold Orłowski ¹⁾	852.589,00	20.000,00	872.589,00
łącznie	3.794.299,00	416.800,00	4.211.099,00

¹⁾ do 16.05.2008 r. Wiceprezes Zarządu. W pozycji Wynagrodzenia/nagrody w Spółce zawarta jest wypłacona odprawa w wysokości 12 - miesięcznego wynagrodzenia oraz ekwiwalent za niewykorzystany urlop.

- **Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki**

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez POLNORD SA w 2008 r. wyniosła 276.988,00 zł.

Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom Rady Nadzorczej Spółki w 2008 r.:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie (w zł)
Ryszard Krauze ¹	0,00
Bartosz Jałowiecki	64.504,00
Barbara Ratnicka-Kiczka	53.121,00
Zbigniew Szachniewicz	53.121,00

Dariusz Górka	53.121,00
Wiesław Walendziak	53.121,00
łącznie	276.988,00

¹ nie pobiera wynagrodzenia

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

Na dzień 31.12.2008 r. następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki byli posiadaczami akcji POLNORD SA:

- Prezes Zarządu Spółki - Wojciech Ciurzyński w ilości 2.447 akcji;
- Wiceprezes Zarządu Spółki - Bartłomiej Kolubiński w ilości 2.620 akcji;
- Wiceprezes Zarządu Spółki - Andrzej Podgórski w ilości 1.523 akcji;
- Członek Rady Nadzorczej - Dariusz Górka w ilości 11.000 akcji;
- Członek Rady Nadzorczej Spółki - Zbigniew Szachniewicz w ilości 21.360 akcji.

Pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie posiadają akcji Spółki.

W związku z przyjęciem w dniu 04.12.2007 r. przez Radę Nadzorczą POLNORD SA Regulaminu programu opcji menedżerskich („Regulamin”) oraz podjęciem w dniu 26.02.2008 r. i 22.12.2008 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki stosownych uchwał, niżej wymienione osoby zarządzające i nadzorujące nabyły prawa do objęcia łącznie 319.714 Warrantów serii A1, A2, A3 oraz 16.826 Warrantów serii A4 zamiennych na akcje serii H POLNORD SA o wartości nominalnej 2,- zł każda („Akcje”):

- Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu Spółki - 147.237 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Bartłomiej Kolubiński - Wiceprezes Zarządu Spółki - 63.101 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Witold Orłowski - Wiceprezes Zarządu Spółki - 8.414 Warrantów serii A1, A2, A3 (członek Zarządu do dnia 16.05.2008 r.);
- Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu Spółki - 21.034 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Dariusz Górka - Członek Rady Nadzorczej Spółki - 42.068 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Zbigniew Szachniewicz - Członek Rady Nadzorczej Spółki - 18.930 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Wiesław Walendziak - Członek Rady Nadzorczej Spółki - 18.930 Warrantów serii A1, A2, A3;
- Barbara Ratnicka-Kiczka - Członek Rady Nadzorczej Spółki - 16.826 Warrantów serii A4.

W dniu 31.07.2008 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie modyfikacji Regulaminu w zakresie ceny emisyjnej Akcji dla Warrantów Serii A1, A2, A3 oraz A4.

Dotychczasowa cena emisyjna Akcji, obejmowanych w wykonaniu praw wynikających z Warrantów wynosiła 120,00 zł. Przedmiotowymi uchwałami Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmian Regulaminu, poprzez ustalenie ceny emisyjnej Akcji, obejmowanych w wykonaniu praw wynikających z Warrantów, na poziomie równym średniej arytmetycznej kursów zamknięcia notowań akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z 30 dni notowań poprzedzających dzień podjęcia przedmiotowych uchwał pomniejszonej o 10%, tj. 60,19 zł.

Uchwały weszły w życie z dniem podjęcia, jednakże w zakresie Osób Uprawnionych będących członkami Rady Nadzorczej, wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę ceny emisyjnej Akcji obejmowanych przez członków Rady Nadzorczej.

W dniu 01.08.2008 r. Osoby Uprawnione nie będące członkami Rady Nadzorczej Spółki, które przystąpiły do Programu OM w dniu 04.12.2007 r., posiadające Warranty w łącznej ilości 323.922 sztuk, złożyły oświadczenia akceptując powyższą zmianę Regulaminu.

W dniu 22.12.2008 r. NWZ Spółki podjęto uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę ceny emisyjnej Akcji obejmowanych przez członków Rady Nadzorczej Spółki.

Ponadto w dniu 23.12.2008 r. Osoby Uprawnione będące członkami Rady Nadzorczej Spółki, posiadające Warranty w łącznej ilości 96.754 sztuk, złożyły oświadczenia akceptując powyższą zmianę Regulaminu.

W ramach Programu OM wyemitowane zostały wszystkie Warranty przewidziane tym programem czyli 420.676 sztuk.

W dniu 26.02.2009 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie kolejnej modyfikacji Regulaminu w zakresie zmiany ceny emisyjnej Akcji dla Warrantów Serii A1, A2, A3 oraz A4 („Warranty”) oraz wydłużenia terminu, do którego może zostać zrealizowane prawo do objęcia Akcji wynikające z Warrantów w ramach Program OM.

Dotychczasowa cena emisyjna Akcji, obejmowanych w wykonaniu praw wynikających z Warrantów wynosiła 60,19 zł. Przedmiotowymi uchwałami Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmian Regulaminu, poprzez ustalenie ceny emisyjnej Akcji, obejmowanych w wykonaniu praw wynikających z Warrantów, na poziomie równym średniej arytmetycznej kursów zamknięcia notowań akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z 30 dni notowań poprzedzających dzień podjęcia przedmiotowych uchwał pomniejszonej o 10%, tj. 21,24 zł.

Przedmiotowe uchwały weszły w życie z dniem podjęcia, jednakże w zakresie Osób Uprawnionych będących członkami Rady Nadzorczej, posiadającymi łącznie 96.754 Warrantów, wejdą w życie z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę ceny emisyjnej Akcji obejmowanych przez członków Rady Nadzorczej oraz w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę maksymalnego terminu na wykonanie przez członków Rady Nadzorczej praw wynikających z Warrantów obejmowanych w ramach Programu OM i ustalenie tego terminu na 31.12.2012 r.

W dniu 02.03.2009 r. Osoby Uprawnione nie będące członkami Rady Nadzorczej Spółki, które przystąpiły do Programu OM w dniu 04.12.2007 r., posiadające Warranty w łącznej ilości 323.922 sztuk, złożyły oświadczenia akceptując powyższe zmiany Regulaminu.

5. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową

W 2008 r. nie zostały zmienione podstawowe zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

6. Struktura zatrudnienia

Na dzień 31.12.2008 r. w Spółce zatrudnionych było 58 pracowników, natomiast na dzień 31.12.2007 r. Spółka zatrudniała 95 osób.

W 2008 r. średnie zatrudnienie w POLNORD SA wyniosło 86 osób.

Struktura zatrudnienia według grup zawodowych na dzień 31.12.2008 r. przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	Liczba osób	Struktura
- kadra kierownicza	14	24%
- pozostali pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych	44	76%
Razem	58	100%

W stosunku do roku ubiegłego, w 2008 r. nastąpił spadek liczby osób zatrudnionych w Spółce o 37 osób. Zmniejszenie liczby zatrudnionych wynikało z faktu, likwidacji Oddziału w Eschborn w Niemczech.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

Głównymi źródłami przychodów Spółki są:

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

Podział przychodów ze sprzedaży wg rodzajów działalności POLNORD SA został zaprezentowany poniżej:

Źródła przychodów	2008		2007	
	sprzedaż (w tys. zł)	udział (w %)	sprzedaż (w tys. zł)	udział (w %)
Sprzedaż lokali mieszkalnych	15.266	7,9	26.519	40,5
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	26.322	13,5	19.007	29,0
Sprzedaż działek – grunty	138.337	71,0	17.938	27,4
Wynajem	845	0,4	336	0,5
Inne	14.060	7,2	1.682	2,6
Razem	194.830	100,0	65.482	100,0

Głównym źródłem przychodów w 2008 r. była sprzedaż gruntów, która stanowiła 71,0% przychodów z podstawowej działalności Spółki. Spółka zbyła m.in.:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej, za kwotę netto 44.722 tys. zł, transakcja szerzej została opisana poniżej w pkt. 4.1 a),
- prawo użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w centrum Sopotu przy ul. W. Łokietka 17-19, za kwotę netto 64.000 tys. zł, transakcja szerzej została opisana poniżej w pkt. 4.1 b),
- prawo użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w Warszawie, dzielnicy Wilanów, z przeznaczeniem pod drogę powiatową, Miastu Stołecznemu Warszawa za kwotę netto 22.690 tys. zł.

W 2008 r. uzyskane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 15.266 tys. zł pochodziły z projektów realizowanych na terenie Trójmiasta tj.

- „Osiedle Wilanowska” etap III i IV, który został zrealizowany na nieruchomości położonej na terenie Gdańska, przy ul. Wilanowskiej oraz ul. Rogalińskiej. Projekt obejmował budowę zespołu kompleksów mieszkalnych złożonych z budynków wielorodzinnych czterokondygnacyjnych o łącznej liczbie mieszkań 193 i łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 10.006 m². Spółka zrealizowała niniejszy projekt wspólnie z PB Kokoszki SA jako współinwestorem (udział 50%).
- „Osiedle Wilanowska” etap V, który realizowany jest na nieruchomości położonej na terenie Gdańska, przy ul. Wilanowskiej oraz ul. Rogalińskiej. Na nieruchomości powstaje kompleks mieszkalny złożony z 3 budynków czterokondygnacyjnych. Planowana powierzchnia użytkowa etapu V wynosi w ok. 6.056 m². Spółka realizuje niniejszy projekt wspólnie z PB Kokoszki SA jako współinwestorem (udział 50%).
- „Osiedle Jabłonowa” etap I budynek nr 3 o powierzchni 4.018 m² PUM, który został zrealizowany na nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Przywidzkiej. Na nieruchomości tej powstaje osiedle mieszkaniowe budynków wielorodzinnych trzypiętrowych, o łącznej powierzchni użytkowej (I etap) 27.986 m². Spółka będzie realizować kolejne budynki w ramach etapu I (oprócz budynku nr 4) wspólnie z PB Kokoszki SA jako współinwestorem (udział 50%).

2. Główne rynki zbytu

Głównym obszarem działalności Spółki w 2008 r. był kraj, osiągnięte w Polsce przychody stanowiły 86,5% przychodów ze sprzedaży.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży (działalność kontynuowana) prezentuje poniższa tabela:

	2008		2007	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Polska	168.508	86,5	46.475	71,0
Eksport (Rosja)	26.322	13,5	19.007	29,0
Razem	194.830	100,0	65.482	100,0

Przychody uzyskane poza granicami Polski to przychody z realizacji kontraktu, w ramach generalnego wykonawstwa, polegającego na budowie biurowca (Centrum Biznesu) w Nowosybirsku.

W omawianym okresie POLNORD SA prowadził również działalność eksportową, poprzez Oddział w Eschborn, na terenie Niemiec. Przychody, w wysokości 3.460 tys. zł, wygenerowane przez Oddział zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej. Oddział w 2008 r. został zlikwidowany.

3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

• Odbiorcy usług

W omawiany okresie POLNORD SA, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, nie był uzależniony od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne. W segmencie budownictwa obiektów przemysłowych i

handlowych (działalność na rynku rosyjskim), spółka Otdiel Rozwitja z siedzibą w Nowosybirsku była odbiorcą usług stanowiących 13,5% przychodów ze sprzedaży POLNORD SA. W przypadku przychodów osiągniętych ze sprzedaży gruntów, strony transakcji zostały przedstawione w pkt.1 powyżej.

- **Dostawcy usług**

Największym dostawcą usług, a jednocześnie współinwestorem realizowanych przez POLNORD SA projektów, w 2008 roku była spółka PB Kokoszki SA z siedzibą w Gdańsku, której wartość usług stanowiła 11% kosztu własnego sprzedaży POLNORD SA.

4. Istotne umowy i wydarzenia

4.1. Umowy nabycia/zbycia nieruchomości

a) Umowa sprzedaży projektu deweloperskiego w Gdańsku

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

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

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

W dniu 29.02.2008 r. POLNORD SA na mocy Umowy Przyszłej zbył Nieruchomość. Ponadto zbyte zostały również prawa autorskie do projektu budowlanego. Zysk na przedmiotowej transakcji wyniósł 36,6 mln zł brutto.

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

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

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

Zbywający objął, w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 8.636 m² należącej do Nieruchomości 335.006 akcji Spółki serii M, emitowanych w ramach kapitału docelowego, na podstawie par. 6 ze znakiem 1 Statutu Spółki, po cenie emisyjnej 153,43 zł za jedną akcję. Dodatkowo na podstawie umowy sprzedaży, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 838 m² należącej do Nieruchomości za cenę netto 5.000.000,00 zł.

W dniu 23.06.2008 r. Spółka zbyła na rzecz POLNORD SOPOT II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Celowa”), spółka w 100% zależna od POLNORD SA, przedmiotową Nieruchomość, za cenę 64 mln zł. Na powyższym gruncie, objętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania, Spółka Celowa zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie apartamentów o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni około 10 tys. m² PUM.

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

W dniu 28.05.2008 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Spółka Celowa"), spółka w 100% zależna od POLNORD SA, umowę sprzedaży, na podstawie której Spółka Celowa nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni 6.285 m², położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów („Nieruchomość”).

Cenę netto sprzedaży Nieruchomości strony ustaliły w kwocie 6.913.500,00 zł.

d) Pozyskanie kolejnego gruntu w Wilanowie

W dniu 25.06.2008 r. Spółka zawarła z Prokom Investments SA oraz Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., spółka zależna od Prokom Investments SA, umowy objęcia akcji serii K i wniesienia wkładów niepieniężnych na pokrycie akcji.

Przedmiotem powyższych umów jest pozyskanie przez Spółkę ostatniej części działek, przewidzianych w Umowie Inwestycyjnej z dnia 27.03.2007 r., (o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2007 w dniu 28.03.2007 r.) położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, o powierzchni 20.771 m² („Nieruchomość”) w zamian za 180.418 akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 2,00 zł każda, emitowanych po jednostkowej cenie emisyjnej 126,64 zł („Akcje Serii K”).

W ramach powyższej emisji, Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. objęło 166.498 Akcji Serii K natomiast Prokom Investments SA objął 13.920 Akcji Serii K, w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Łączna wartość przeprowadzonej emisji Akcji Serii K wyniosła 22.848.135,52 zł.

e) Zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 07.11.2008 r. POLNORD SA zawarł aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 05.10.2007 r. z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od POLNORD SA („Spółka Celowa”).

Na podstawie przedwstępnej umowy Spółka Celowa zobowiązała się nabyć od Spółki prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni wynoszącej 141.776 m², położonej przy ul. Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Modyfikacja umowy wprowadzona aneksem polega na zmniejszeniu powierzchni gruntu, który będzie przedmiotem umowy przyrzeczonej z 141.776 m² do 90.330 m². Tym samym kwota przedwstępnej umowy została ograniczona do kwoty netto z 155.953.600,- zł do 99.363.000,- zł. Wyłączone z niniejszej umowy działki gruntu zostały w dniu 23.12.2008 r. sprzedane przez Spółkę spółce celowej Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w 100 % zależnej od POLNORD SA – szerszy opis transakcji znajduje się poniżej w g).

Powyższe działania mają na celu docelową alokację przedmiotowych gruntów w spółkach celowych, zgodnie z ich zakresem działalności biznesowej.

Spółka Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. realizuje projekty związane z budownictwem mieszkaniowym na terenie Miasteczka Wilanów, natomiast w ramach spółki Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o. prowadzony będzie projekt budowy kompleksu handlowo-usługowego pod nazwą „Forum Wilanów” w centrum Miasteczka Wilanów.

f) Zamiana planowanego projektu mieszkaniowego na projekt komercyjny

W dniu 12.11.2008 r. POLNORD SA zawarł z osobą prawną ("Sprzedający") porozumienie („Porozumienie”) rozwiązujące przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 18.10.2007 r. („Umowa Przedwstępna”).

Na podstawie Umowy Przedwstępnej POLNORD SA miał nabyć prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 9,8 ha, położonych w Szczecinie przy ul. Szosa Starogardzka, za kwotę netto wynoszącą 49,2 mln zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 18.10.2009 r., pod warunkiem m. in. dostarczenia przez Sprzedającego ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek. Bezpośrednią przyczyną rozwiązania Umowy Przedwstępnej był brak ziszczenia się przywołanego powyżej warunku.

Na mocy Porozumienia, Sprzedający zwrócił, wpłacony przez POLNORD SA, zadatek w kwocie 2,5 mln zł.

Wskazana powyżej kwota zadatku została przeznaczona jako pierwsza płatność w związku z zawarciem w dniu 12.11.2008 r. przedwstępnej umowy nabycia gruntu o powierzchni 1,0 ha, zlokalizowanego w Gdyni w bezpośrednim sąsiedztwie Estakady Kwiatkowskiego, za łączną cenę netto równą 4,6 mln zł.

Na powyższym gruncie Spółka zamierza zrealizować, w latach 2009 – 2011, projekt deweloperski polegający na wybudowaniu budynku biurowego klasy A, o powierzchni użytkowej ok. 18 tys. m².

Przesunięcie części aktywności biznesowej Spółki, z obszaru projektów mieszkaniowych do obszaru budownictwa komercyjnego, ma na celu skuteczną ochronę Spółki i jej Akcjonariuszy przed negatywnym wpływem spowolnienia na rynku mieszkaniowym, poprzez skupienie uwagi Spółki na bardziej zyskowych, w obecnej sytuacji rynkowej, obszarach rynku nieruchomości, charakteryzujących się dodatkowo niższym poziomem ryzyka.

g) Zawarcie warunkowych umów sprzedaży nieruchomości z Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. oraz Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 23.12.2008 r. POLNORD SA zawarł z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży w następstwie spełnienia się warunku zamieszczonego w umowie przedwstępnej. Powyższy warunek dotyczył dokonania wpisu Spółki w księdze wieczystej jako użytkownika wieczystego niezabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 90.330 m², położonej przy ul. Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Umowa rozporządzająca zostanie podpisana, o ile m.st. Warszawa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Ponadto Spółka w dniu 23.12.2008 r. zawarła warunkową umowę sprzedaży z Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od POLNORD SA („Spółka Celowa”).

Na podstawie warunkowej umowy, Spółka Celowa zobowiązała się nabyć od Spółki prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 51.451 m², położonej przy ul. Klimczaka w Warszawie w dzielnicy Wilanów („Nieruchomość”), za kwotę netto wynoszącą 64.313.750,- zł.

Na powyższej Nieruchomości Spółka Celowa będzie realizować część mieszkaniową Śródmieścia Miasteczka Wilanów, o powierzchni ok. 55 tys. m² PUM.

W dniu 19.02.2009 r. POLNORD SA zawarł z Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o., w wykonaniu umowy warunkowej, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

4.2. Inne istotne umowy i wydarzenia

a) Zawarcie umów o przeprowadzenie emisji obligacji oraz umowy gwarancji sprzedaży

W dniu 26.05.2008 r. POLNORD SA zawarł z BRE Bank SA w Warszawie oraz PKO BP SA w Warszawie (łącznie „Banki”) umowy dotyczące zorganizowania i przeprowadzenia Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty 400.000.000,- zł („Program”).

Umową agencyjną i depozytową, POLNORD SA ustanowił BRE Bank SA Organizatorem, Agentem Płatnikiem i Depozytariuszem, zaś PKO BP SA Sub-Agentem Płatnikiem i Sub-Depozytariuszem. Na mocy umowy dealerskiej Banki pełniły funkcję Dealerów.

W ramach Programu POLNORD SA może wyemitować niezabezpieczone obligacje na okaziciela, w formie zdematerializowanej:

- (i) zerokuponowe, o terminie wykupu nie krótszym niż 14 dni i nie dłuższym niż 365 dni, lub
- (ii) kuponowe, o terminie wykupu dłuższym niż 365 dni,

w oparciu o ustawę o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (Dz. U. Nr 83, poz. 420 z późniejszymi zmianami) („Obligacje”).

W dniu 26.05.2008 r. Spółka zawarła również z BRE Bank SA („Bank”) umowę gwarancji sprzedaży, w ramach której Bank zobowiązał się do nabywania Obligacji emitowanych przez POLNORD SA, nie nabytych przez innych potencjalnych inwestorów, w okresie do dnia 30.05.2009 r. Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji obejmowanych przez Bank, w trybie powyższej umowy, nie może przekroczyć 50.000.000,- zł.

b) Umowy zawarte z dominującym akcjonariuszem

W okresie od dnia 01.06.2008 r. do dnia 29.10.2008 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni, dominującym akcjonariuszem, umowy na łączną wartość 104.482.543,- zł.

Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 29.10.2008 r.

Przedmiotem powyższej umowy („Umowa”) jest zakup przez Spółkę wierzytelności („Wierzytelności”) przysługujących Prokom Investments SA („Wierzyciel”) od Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. („Fadesa”) z tytułu umów pożyczek o łącznej wartości nominalnej 47,8 mln zł wraz z naliczonymi odsetkami do dnia 27.10.2008 r. w kwocie 7,5 mln zł. Przedmiotowe Wierzytelności staną się wymagalne w dniu 31.12.2011 r. i do czasu wymagalności są oprocentowane stawką WIBOR (3m) powiększoną o marżę 1,5% w skali roku.

Cena za Wierzytelności została ustalona, przy uwzględnieniu efektywnej stopy dyskonta dla POLNORD SA równej 12,0% w skali roku w okresie do daty wymagalności Wierzytelności, na kwotę 49.385.343,- zł.

Tytułem zapłaty ceny, Spółka przekazała Wierzycielowi do dnia 31.12.2008 r. kwotę w wysokości 20,0 mln zł, natomiast pozostała kwota zostanie zapłacona do dnia 31.12.2009 r.

Zawarcie powyższej Umowy doprowadziło do ostatecznego zniknięcia jakichkolwiek bezpośrednich powiązań umownych i biznesowych pomiędzy Fadesa, a jej poprzednim udziałowcem, tj. Prokom Investments SA.

Ponadto w dniu 21.08.2008 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni umowę zakupu wierzytelności. Przedmiotem powyższej umowy jest zakup przez Spółkę wierzytelności („Wierzytelności”) przysługujących Prokom Investments SA od spółek deweloperskich, prowadzących swoje projekty na terenie Miasteczka Wilanów („Deweloperzy”), z tytułu wykonania infrastruktury, o łącznej wartości 10,9 mln zł za cenę 9,8 mln zł. Przedmiotowe Wierzytelności stanowią wartość należności Prokom Investments SA za infrastrukturę wykonaną do dnia 31.05.2008 r. przez Prokom Investments SA na terenie

Miasteczka Wilanów, na podstawie umów z Deweloperami. Zgodnie z umową zlecenia z dnia 01.06.2008 r. zawartą pomiędzy POLNORD SA a Prokom Investments SA, Spółce zostało powierzone wykonanie pozostałych zobowiązań wobec Deweloperów z zakresu infrastruktury. Wynagrodzenie POLNORD SA z tytułu powyższej umowy wynosi nie mniej niż 6,3 mln zł. Generalnym realizatorem tej inwestycji jest spółka zależna Polnord Inżynieria Sp. z o.o. Zawarcie wyżej wymienionych umów miało na celu przeniesienie koordynowania wszystkich prac, w zakresie infrastruktury zlokalizowanej w Miasteczku Wilanów, na POLNORD SA.

c) Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA

• ZWZ Spółki - 16.05.2008 r.

W dniu 16.05.2008 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2007 oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007,
- podziału zysku za rok 2007,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2007,
- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2007 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2007,
- sprostowania uchwały nr 21/2007 XVI ZWZ z 28 czerwca 2007 r.,
- przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

• NWZ Spółki - 22.12.2008 r.

W dniu 22.12.2008 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia zmiany Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich w zakresie zmiany ceny emisyjnej Akcji Serii H obejmowanych przez członków Rady Nadzorczej Spółki,
- zmiany § 1 ust. 4 Uchwały Nr 21/2007 oraz § 1 ust. 9 Uchwały Nr 22/2007 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2007 roku,
- zmiany Statutu Spółki w § 6 ze znaczką 2 ust. 4.
- zatwierdzenia zmiany liczby Warrantów Serii A4 przysługujących Pozostałej Osobie Uprawnionej będącej członkiem Rady Nadzorczej Spółki,
- zmiany § 9 Statutu Spółki poprzez dodanie ust. 3,
- upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do przyjmowania jednolitego tekstu Statutu Spółki obejmującego dokonane podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz wszelkie zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółki.

d) 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 29.02.2008 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 34.956.752,- zł do kwoty 35.626.764,- zł, w wyniku emisji 335.006 akcji zwykłych na okaziciela serii M o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Z dniem 18.03.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

- Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06.06.2008 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA.

Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 35.626.764,- zł do kwoty 35.868.958,- zł, w wyniku emisji 121.097 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Z dniem 27.06.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

- Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11.09.2008 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA.

Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZ z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 35.868.958,- zł do kwoty 36.229.794,- zł, w wyniku emisji 180.418 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Z dniem 27.10.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

e) Umowy/polisy ubezpieczenia

POLNORD SA w 2008 r. zawarł następujące polisy ubezpieczeniowe:

- W dniu 30.09.2008 r. Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.

- W dniu 13.10.2008 r. Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest AIG Europe SA Oddział w Polsce.

- W dniu 29.09.2008 r. Umowę Generalną Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych. Ochroną ubezpieczeniową na podstawie ww. umowy objęte są kontrakty budowlano-montażowe z zakresu budownictwa ogólnego, inżynierii lądowej i budownictwa energetycznego realizowanych na terenie Polski. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA jako ubezpieczycielem prowadzącym i Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA jako współubezpieczycielem.

- W dniu 02.10.2008 r. Polisę ubezpieczenia mienia z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA 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 14.08.2008 r. Spółka zawarła z BDO Numerica SA z siedzibą w Warszawie (obecnie BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.) umowę na usługi audytorskie, w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 r. Wynagrodzenie łączne wynosi 212.000,- zł netto, z tego za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 142.000,- zł, natomiast za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 70.000,- zł.

W 2008 r. Spółka korzystała również z usług BDO Numerica SA w zakresie badania Sprawozdań Zarządu dotyczących podwyższenia kapitału zakładowego w zamian za aport. Wynagrodzenie za powyższe usługi wyniosło 39.000,- zł netto.

W 2007 r. BDO Numerica SA świadczyło usługi dotyczące przeglądu i badania sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za I półrocze 2007 r. i rok 2007. Wynagrodzenie umowne wyniosło 205.000,- zł netto, w tym dotyczące skonsolidowanych sprawozdań za 2007 r. - 70.000,- zł. W 2007 r. Spółka korzystała z usług BDO Numerica SA również w zakresie prac nad sporządzeniem prospektu emisyjnego akcji serii I oraz J. Wynagrodzenie za powyższe usługi wyniosło 50.000,- zł netto.

4.3. Zawiązanie spółek celowych i nabycie/zbycie udziałów

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

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

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

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

b) Zawiązanie spółki celowej Polnord Szczecin I Sp. z o.o.

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

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

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

c) Zawiązanie spółki celowej Polnord Sopot II Sp. z o.o.

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

Spółka POLNORD Sopot II Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie apartamentów o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni około 10 tys. m² PUM zlokalizowanych w Sopocie.

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

d) Zbycie udziałów w spółce Robyg Morena Sp. z o.o.

W dniu 25.04.2008 r. Spółka zawarła z osobą prawną umowę sprzedaży wszystkich posiadanych udziałów w spółce Robyg Morena Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W wykonaniu powyższej umowy POLNORD SA zbył 200 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy, stanowiących 20% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Robyg Morena Sp. z o.o., za cenę wynoszącą 2.878.407,67 zł.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych POLNORD SA wynosiła 1.000.000,00 zł.

5. Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

W 2008 r. Spółka zawarła bądź aneksowała następujące umowy kredytowe:

Bank	Data zawarcia umowy/aneksu	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu (zł)	Zadłużenie na 31.12.2008 r. (zł)	Oprocentowanie	Termin wymagalności
BRE Bank SA	22.02.2008	kredyt inwestycyjny	24 500 000,00	24 500 000,00	WIBOR 3M+marża banku	31.05.2010 / 6 125 000; 31.08.2010 / 6 125 000; 30.11.2010 / 6 125 000; 28.02.2011 / 6 125 000
BRE Bank SA	22.02.2008	kredyt obrotowy	7 700 000,00	0,00	WIBOR 1M+marża banku	31.12.2008
BRE Bank SA	19.06.2008	kredyt w rachunku bieżącym	25 000 000,00	19 746 671,39	WIBOR O/N+marża banku	30.06.2009
BRE Bank SA	08.07.2008	kredyt odnawialny	19 000 000,00	16 276 760,91	WIBOR 1M+marża banku	31.07.2009
DZ Bank Polska SA	18.06.2008	kredyt w rachunku bieżącym	48 000 000,00	47 494 745,44	WIBOR 1M+marża banku	30.06.2009
Razem			124 200 000,00	108 018 177,74		

W 2008 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Spółka w 2008 r. nie zawarła umowy pożyczki, w której występowała jako pożyczkobiorca oraz nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

6. Udzielone pożyczki

W 2008 r. Spółka zawarła następujące umowy pożyczki, w których wystąpiła jako pożyczkodawca:

Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Umowna data spłaty	Waluta	Kwota pożyczki ogółem	Zadłużenie na 31-12-2008	Oprocentowanie
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	2008-04-25	2009-03-31	PLN	15 000 000	7 000 000	WIBOR 1M+marża
Lublin Property I Sp. z o.o.	2008-05-06	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	188 839	188 839	WIBOR 1R+marża
PLP Development Group ZSA	2008-08-04	2010-12-25	PLN	10 000 000	6 183 505	WIBOR 1R+marża
PLP Development Group ZSA	2008-08-26	2009-06-30	PLN	1 900 000	1 900 000	WIBOR 1R+marża
PLP Development Group ZSA	2008-10-06	2009-01-31	PLN	3 600 000	3 600 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2008-01-22	2009-12-31	PLN	2 790 000	0	WIBOR 1R+marża
PLP Development Group ZSA	2008-11-24	2009-01-31	PLN	1 215 100	1 215 100	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2008-02-07	2009-02-28	PLN	4 356 300	0	WIBOR 1R+marża
Polnord Baltic Center Sp. z o.o.	2008-02-18	2008-04-07	PLN	135 000	0	WIBOR 1R+marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2008-10-24	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	623 000	623 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2008-11-12	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	672 000	672 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2008-12-23	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	700 000	700 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	2008-04-01	2009-12-31	PLN	700 000	700 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	2008-07-22	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	900 000	900 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź I Sp. z o.o.	2008-03-27	2009-03-27	PLN	50 000	50 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź I Sp. z o.o.	2008-06-30	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	50 000	50 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-06-20	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	2 560 000	2 560 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-07-25	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 200 000	1 200 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-08-13	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 900 000	1 900 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-09-19	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	3 400 000	3 400 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-10-28	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	750 000	750 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-11-24	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	2 130 000	2 130 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2008-12-23	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	2 000 000	0	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2008-01-04	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	7 500 000	7 500 000	7,83%
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2008-05-08	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 250 000	1 250 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2008-08-13	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 920 000	1 920 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2008-09-19	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	800 000	800 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2008-12-23	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	670 000	0	WIBOR 1R+marża
Polnord Sopot I Sp. z o.o.	2008-01-22	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	800 000	800 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Sopot I Sp. z o.o.	2008-09-29	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	457 000	457 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Sopot I Sp. z o.o.	2008-12-16	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	250 000	100 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2008-06-06	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	582 000	492 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2008-09-29	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	146 400	146 400	WIBOR 1R+marża
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2008-12-16	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	900 000	166 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2008-03-20	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	3 800 000	3 800 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2008-07-16	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	2 050 000	2 050 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2008-08-05	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	600 000	518 500	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2008-04-04	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	1 970 000	1 856 915	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2008-04-28	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 560 000	1 560 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2008-07-09	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	325 000	325 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2008-10-14	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	740 000	740 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2008-11-24	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	940 000	940 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2008-03-28	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	984 866	984 866	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2008-06-13	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	920 000	920 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2008-09-17	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	602 000	487 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2008-09-22	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	3 275 000	3 275 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2008-02-18	2009-02-28	PLN	461 000	461 000	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2008-04-28	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	326 960	326 960	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2008-05-21	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 643 599	1 643 599	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2008-09-10	7 dni od wypowiedz. umowy	PLN	1 662 958	1 662 958	WIBOR 1R+marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2008-11-24	6 tyg. od wypowiedz. umowy	PLN	2 085 053	2 085 053	WIBOR 1R+marża
Prokom Projekt Sp. z o.o.	2008-08-13	2009-03-31	PLN	1 000 000	589 824	WIBOR 1R+marża
Bartłomiej Kolubiński	2008-11-14	2015-11-25	PLN	500 000	495 578	WIBOR 1M+marża
Razem				97 542 075	74 076 097	

Ponadto POLNORD SA w dniu:

- 29.10.2008 r. nabył wierzytelności przysługujące Prokom Investments SA od Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z tytułu umów pożyczek o łącznej wartości nominalnej 47.769.096,33 zł i wstąpił jako Pożyczkodawca w umowy pożyczek. Zadłużenie FADESA Polnord Polska Sp. z o.o. na dzień 31.12.2008 r. z tytułu powyższych umów wyniosło 47.769.096,33 zł (bez odsetek). Pożyczki są podporządkowane spłacie kredytu, którego ostateczny termin spłaty przypada na dzień 31.12.2011 r. Oprocentowanie wynosi Wibor 3M powiększony o marżę.
- 18.11.2008 r. zawarł z PLP Development Group ZSA Porozumienie zmieniające walutę pożyczki z dnia 08.01.2007 r. Po przewalutowaniu, z USD na PLN z dniem 31.12.2008 r., wysokość pożyczki (bez odsetek) została przez strony ustalona na kwotę 57.607.547,55 zł. Ostateczny termin spłaty przypada na dzień 30.06.2009 r. Oprocentowanie wynosi 5,87 % w skali roku.

W dniu 19.06.2008 r. FADESA Polnord Polska Sp. z o.o. zawarła z Osiedle Innova Sp. z o.o. spółką, w której posiada 100% udziałów, jako Pożyczkobiorcą, umowę pożyczki w wysokości 5.100.000,- zł. Zadłużenie Osiedle Innova Sp. z o.o. na dzień 31.12.2008 r. z tytułu powyższej

umowy wyniosło 5.100.000,- zł (bez odsetek). Termin spłaty przypada na dzień 31.12.2011 r. Oprocentowanie wynosi Wibor 3M powiększony o marżę.

Wszystkie powyższe umowy pożyczki zostały zawarte z podmiotami powiązanymi.

Ponadto POLNORD SA, jako jedyny wspólnik, wniósł dopłaty do kapitału poniższych spółek zależnych:

- POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o. w wysokości 2.100 tys. zł;
- POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o. w wysokości 8.300 tys. zł;
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW II Sp. z o.o. w wysokości 13.859 tys. zł;
- POLNORD SOPOT II Sp. z o.o. w wysokości 25.124 tys. zł;
- POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o. w wysokości 7.072 tys. zł;
- POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o. w wysokości 2.560 tys. zł;
- LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o. w wysokości 2.084 tys. zł.

7. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

W 2008 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

- W dniu 13.05.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 32.000.000,- zł. Kwota poręczenia wynosi 64.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 09.11.2012 r.
- W dniu 22.09.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 25.600.000,- zł. Kwota poręczenia wynosi 25.600.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.12.2010 r.
- W dniu 22.12.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 42.447.075,- zł. Kwota poręczenia wynosi 42.447.075,-zł. Poręczenie wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie powyższego kredytu, jednak nie później niż do dnia 03.10.2013 r.
- W dniu 22.12.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 12.451.100,- zł. Kwota poręczenia wynosi 12.451.100,- zł. Poręczenie wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie powyższego kredytu, jednak nie później niż do dnia 17.03.2013 r.

W 2008 r. POLNORD SA otrzymał następujące poręczenia od dominującego akcjonariusza:

- W dniu 21.05.2008 r. Prokom Investments SA podpisał aneks do Poręczenia z dnia 10.03.2008 r. Na podstawie ww. aneksu Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 24.500.000,- zł, udzielony przez BRE Bank SA, na podstawie umowy kredytowej z dnia 22.02.2008 r. z późn. zmianami. Kwota poręczenia wynosi 29.400.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 28.02.2011 r.
- W dniu 21.05.2008 r. Prokom Investments SA podpisał aneks do Poręczenia z dnia 10.03.2008 r. Na podstawie ww. aneksu Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 7.700.000,- zł, udzielony przez BRE Bank SA, na podstawie umowy kredytowej z dnia 22.02.2008 r. z późn. zmianami. W związku ze spłatą kredytu w dniu 31.12.2008 r., poręczenie w wysokości 7.700.000,- zł wygasto.
- W dniu 21.05.2008 r. Prokom Investments SA podpisał aneks do Poręczenia z dnia 03.08.2007 r. Na podstawie ww. aneksu Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 19.000.000,- zł, udzielony przez BRE Bank SA, na podstawie umowy kredytowej z dnia

03.08.2007 r. z późn. zmianami. Kwota poręczenia wynosi 19.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.07.2009 r.

- W dniu 18.06.2008 r. Prokom Investments SA podpisał aneks do Poręczenia z dnia 21.03.2007 r. Na podstawie ww. aneksu Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 18.000.000,- zł, udzielony przez DZ Bank Polska SA, na podstawie umowy kredytowej z dnia 22.03.2007 r. z późn. zmianami. W związku ze zmianą sposobu zabezpieczenia kredytu, poręczenie w wysokości 21.500.000,- zł wygaśnię w dniu 17.12.2008 r.
- W dniu 19.06.2008 r. Prokom Investments SA podpisał aneks do Poręczenia z dnia 21.06.2007 r. Na podstawie ww. aneksu Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony przez BRE Bank SA, na podstawie umowy kredytowej z dnia 21.06.2007 r. z późn. zmianami. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2009 r.

W 2008 r. POLNORD SA nie udzielił ani nie otrzymał żadnej gwarancji.

8. Emisje papierów wartościowych POLNORD SA

• Emisje akcji

W 2008 r. Spółka wyemitowała, w ramach kapitału docelowego, na podstawie par. 6 ze znacznikiem 1 Statutu Spółki,:

- 335.006 akcji serii M, po jednostkowej cenie emisyjnej 153,43 zł, w zamian za aport w postaci prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 8.636 m² zlokalizowanej w Sopocie przy ul. W. Łokietka;
- 121.097 akcji serii L, po jednostkowej cenie emisyjnej 206,45 zł, w zamian za aport prawa własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 27.353 m², położonej w Sopocie przy ul. Haffnera wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami;
- 180.418 akcji serii K, po jednostkowej cenie emisyjnej 126,64 zł, w zamian za aport w postaci prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 20.771 m² zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

• Emisje obligacji

W ramach Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała w 2008 r. łącznie 460 obligacji trzymiesięcznych o wartości nominalnej 100.000,- zł każda, objętych do dnia 30.05.2009 r. umową gwarancji nabycia z BRE Bank SA. Limit umowy gwarancji nabycia wynosi 50.000.000,- zł.

Łączna wartość wyemitowanych w 2008 r. obligacji wyniosła 46.000.000,- zł, natomiast łączna wartość wykupionych obligacji wyniosła 31.000.000,- zł.

Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31.12.2008 r. wyniosło 15.000.000,- zł.

Poniżej przedstawione zostały informacje dotyczące liczby, daty emisji oraz wykupu poszczególnych serii:

Obligacje serii 1/2008

Liczba obligacji - 50

Łączna wartość nominalna – 5.000.000,- zł

Data emisji – 10.06.2008 r.

Data wykupu – 09.09.2008 r.

Obligacje serii 2/2008

Liczba obligacji - 110

Łączna wartość nominalna – 11.000.000,- zł

Data emisji – 18.07.2008 r.
Data wykupu – 17.10.2008 r.

Obligacje serii 3/2008

Liczba obligacji - 100
Łączna wartość nominalna – 10.000.000,- zł
Data emisji – 07.08.2008 r.
Data wykupu – 07.11.2008 r.

Obligacje serii 4/2008

Liczba obligacji - 50
Łączna wartość nominalna – 5.000.000,- zł
Data emisji – 09.09.2008 r.
Data wykupu – 10.12.2008 r.

Obligacje serii 5/2008

Liczba obligacji - 100
Łączna wartość nominalna – 10.000.000,- zł
Data emisji – 07.11.2008 r.
Data wykupu – 06.02.2009 r.

Obligacje serii 6/2008

Liczba obligacji - 50
Łączna wartość nominalna – 5.000.000,- zł
Data emisji – 10.12.2008 r.
Data wykupu – 11.03.2009 r.

9. Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W 2008 r. przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 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.

10. Powiązania kapitałowe Spółki z innymi podmiotami

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 31.12.2008 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %

7.	PD Development Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
8.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD Development Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	4.980.000	99,60 %
9.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
10.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	PROKOM - Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
12.	POLNORD Sopot I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
13.	Lublin Property I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
14.	POLNORD 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.	OSIEDLE ZIELONE - NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Gdynia	226.000	100,00 %
19.	POLNORD - Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
20.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
21.	PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji	Eschborn (Niemcy)	36.468	60,00 %
22.	PLP Development Group Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
23.	POLNORD-Kokoszki Sp. z o.o.	Gdańsk	25.000	50,00 %
24.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
25.	Przedsiębiorstwo Zarządzające Lanta-PLP Sp. z o.o. *	Nowosybirsk (Rosja)	504	50,00 %
26.	FPP Powsin Sp. z o.o. **	Warszawa	2.474.500	49,00 %
27.	Osiedle Innova Sp. z o.o. **	Warszawa	3.454.500	49,00 %
28.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. ***	Warszawa	17.000	34,00 %
29.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. ***	Warszawa	5.000.000	33,33 %
30.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

* zależność pośrednia poprzez PLP Development Group Z.S.A.

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

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

W 2008 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

a) W dniu 10.01.2008 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki FPP Powsin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Celowa”) – podmiot w 100% zależny od Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Uchwałą nr 1 podwyższyło kapitał zakładowy z kwoty 50.000,- zł do kwoty 5.050.000,- zł, tj. o 5.000.000,- zł, poprzez utworzenie 100.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Wszystkie nowoutworzone udiały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej zostały objęte przez Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółkę spółkontrolowaną przez POLNORD SA, w której POLNORD SA posiada 49% udziałów.

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

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

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

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

d) W dniu 21.02.2008 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

e) W dniu 11.04.2008 r. Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. zawiązała spółkę celową pod firmą OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której objęła 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki na dzień 30.06.2008 r. wynosił 50.000,- zł i dzielił się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział. W dniu 08.07.2008 r. Sąd zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 7.050.000,- zł poprzez utworzenie 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Wszystkie nowoutworzone udiały, w podwyższonym kapitale zakładowym spółki celowej, zostały objęte przez Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółkę współkontrolowaną przez POLNORD SA, w której POLNORD SA posiada 49% udziałów.

f) W dniu 07.01.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawa w Warszawie zarejestrował zmianę firmy spółki współkontrolowanej przez POLNORD SA, z Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. na Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

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

Wszystkie transakcje zawarte w 2008 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi, oparte były na warunkach rynkowych.

V. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE

1. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 Spółkę byłyby wyceniane inną metodą.

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

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

Oświadczenie o zgodności

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

Spółka zastosowała, w sprawozdaniu finansowym, wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 01.01.2008 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2008 r.

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

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

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

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

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Z dniem 01.01.2008 r. dokonano zmiany zasad rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych z modelu wyceny wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia na model wyceny wg wartości godziwej, celem zapewnienia bardziej przydatnej i wiarygodnej prezentacji transakcji i sytuacji ekonomicznej jednostki w sprawozdaniu finansowym. Zysk lub strata wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana (MSR 40.35).

Powyższa zmiana pozostaje bez wpływu na prezentację danych za okresy porównywalne.

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

W związku z opublikowaną w lipcu 2008 r. interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości” mającej zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych za okresy rozpoczynające się od 01.01.2009 r., Grupa jest zobowiązana począwszy od 2009 r. do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich z dotychczasowej metody procentowej opartej o MSR 11 na metodę zakończonego kontraktu zgodną z MSR 18. Spowoduje to zmianę ujmowania, w poszczególnych okresach sprawozdawczych, wyników z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich, nie wpływając na poziom ich zyskowności.

Z uwagi na kontynuację w 2008 r. zasad wyceny kontraktów deweloperskich zgodnie z MSR 11, poniżej zaprezentowano wpływ zastosowania metody zakończonego kontraktu zgodnie z MSR18 na wynik za okres 01.01.2008 - 31.12.2008:

Nota 8.1	Przychody	Koszty	Wynik
MSR 11	15 240	11 666	3 574
MSR 18	29 476	21 531	7 945
Wpływ na wynik za okres 01.01.2008 do 31.12.2008			4 371

Szczegółowy opis zasad sporządzania sprawozdania finansowego został przedstawiony w Sprawozdaniu finansowym za 2008 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

2. Bilans

Wyszczególnienie	31.12.2008 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2007 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		(tys. zł)	
Aktywa trwałe	429 957	32%	279 352	28%
Aktywa obrotowe, w tym:	889 406	67%	703 630	71%
Zapasy	667 721	50%	613 876	62%
Aktywa razem	1 325 027	100%	985 950	100%
Kapitał własny	940 074	71%	793 952	81%
Kapitał podstawowy	36 230	3%	34 957	4%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	856 413	65%	758 654	77%
Pozostałe kapitały rezerwowe	60 358	5%	52 615	5%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	-12 927	-1%	-52 274	-5%
Zobowiązania długoterminowe	33 699	3%	10 010	1%
Zobowiązania krótkoterminowe	350 744	26%	181 063	18%
Zobowiązania razem	384 953	29%	191 998	19%
Pasywa razem	1 325 027	100%	985 950	100%

3. Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	2008 r.	2007 r.	Zmiana roczna
	(tys. zł)	(tys. zł)	
Przychody ze sprzedaży	194 830	65 482	198%
Zysk brutto ze sprzedaży	70 750	19 201	268%
Zysk brutto z działalności operacyjnej	36 592	24 323	50%
Zysk brutto	53 343	21 960	143%
Zysk netto z dział. kontynuowanej	40 786	16 588	146%
Zysk netto za rok obrotowy	39 347	87 922	-55%

4. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	2008 rok	2007 rok
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	36,31%	29,32%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	20,20%	134,27%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	2,97%	8,92%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$	4,19%	11,07%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	2008 rok	2007 rok
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,54	3,89
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,63	0,50
Płynności - natychmiastowy	$\frac{\text{Środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,01	0,04

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	2008 rok	2007 rok
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	29,1%	19,5%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	70,9%	80,5%

5. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników na 2008 rok.

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

W 2008 r. nietypowym czynnikiem, który wpłynął na prezentowane wyniki finansowe była wycena warrantów emitowanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich.

W 2008 r. koszty wynagrodzeń Spółki, z powyższego tytułu, zostały powiększone o kwotę 7.126 tys. zł. Zarząd Spółki zwraca uwagę, iż obciążenie wyniku finansowego Spółki z tytułu wyceny warrantów nie ma charakteru gotówkowego i nie wpływa na bieżące przepływy pieniężne POLNORD SA.

7. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka nie planuje istotnych wydatków w zakresie inwestycji majątkowych.

Spółka zamierza koncentrować swoją działalność w najbliższych okresach na operacjach związanych z posiadaniem przez Grupę, tj. będącym własnością Spółki lub przedmiotem wiążących umów, bankiem ziemi.

W związku z powyższym nowe inwestycje dokonywane będą w sposób bardzo selektywny, a co za tym idzie, Spółka przewiduje, iż częstotliwość i rozmiar kapitałowy nie będą istotne z punktu widzenia pozycji finansowej Spółki.

8. Istotne zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono roczne sprawozdanie finansowe

Istotne zdarzenia po dniu 31.12.2008 r. zostały przedstawione w rozdziale II pkt. 3.

Ponadto Spółka w dniu 09.04.2009 r. podpisała z Miastem Stolecznym Warszawa protokół z rokowań w sprawie nabycia przez Miasto Stołeczne Warszawa działki gruntu o powierzchni 45.700 m² położonej w Warszawie Wilanów z przeznaczeniem na cel niekomercyjny, tj. na wybudowanie, przez Miasto Stołeczne Warszawa na tym terenie, kompleksu oświatowego

służącego mieszkańcom Miasteczka Wilanów. W związku z powyższym zaistniały przesłanki do utworzenia przez Spółkę odpisu aktualizującego wartość ww. gruntu. Na skutek dokonanego odpisu, wynik finansowy netto Spółki uległ zmniejszeniu o 14,1 mln zł w stosunku do wyniku wykazanego w raporcie za IV kwartał 2008 r. O powyższych kwestiach Spółka informowała w skonsolidowanym raporcie za IV kwartał 2008 r.

VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Strategia Spółki

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

- selektywne uruchamianie realizacji dużych przedsięwzięć deweloperskich w Polsce i przeznaczanie wolnych środków na pozyskiwanie nowych atrakcyjnych projektów,
- ograniczenie działalności na rynku rosyjskim do czasu ustabilizowania się koniunktury na tamtejszym rynku.

Grupa Kapitałowa POLNORD posiada znaczny potencjał gruntów, położonych w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, pozwalający aktualnie na realizację w Polsce projektów o powierzchni użytkowej ok. 1,0 mln m².

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

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

Z uwagi na istotne schłodzenie koniunktury na rynku deweloperskim, priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej na najbliższy rok, jest:

- zapewnienie odpowiedniego poziomu finansowania zewnętrznego,
- dostosowanie oferty Spółki do możliwości klientów, poprzez m. in. udostępnianie mieszkań spełniających warunki programu rządowego „Rodzina na swoim”,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- etapowanie dużych projektów deweloperskich i tym samym ograniczenie ryzyka biznesowego.

W 2009 r. Zarząd Spółki planuje rozpocząć realizację, poprzez spółki celowe, następujących projektów deweloperskich:

Nazwa projektu	Powierzchnia użytkowa (PU) (w m2) (przewidywana)	Status realizacji projektu	Spółka realizująca projekt	Udział % Polnord w spółce realizującej projekt	Udział Polnord w spółce realizującej projekt (w m2 PU)
Sopot, ul. Łokietka („Rezydencja Łokietka”)	9.700	Prace koncepcyjno-projektowe	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	100%	9.700
Szczecin, ul. Ku Słońcu	44.500	Projekt koncepcji zabudowy w trakcie opracowywania	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	100%	44.500
Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las etap II	12.177	Pozwolenie na budowę	OTL PD Development Sp. z o.o. SKA	100%	12.177
Kowale k. Gdańska, Srebrzysta Podkowa etap II	1.333	Pozwolenie na budowę	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	100%	1.333
Wrocław, Osiedle Innova etap I	15.437	Pozwolenie na budowę	Osiedle Innova Sp. z o.o.	49%	7.564
Gdańsk ul. Myśliwska	12.566	Prace koncepcyjno-projektowe	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	100%	12.566
Łódź, City Park etapy II-VII	26.833	Pozwolenie na budowę	Polnord Łódź I Sp. z o.o.	100%	26.833
Powsin etap I*	12.678	Pozwolenie na budowę	Powsin Sp. z o.o.	49%	6.212
Warszawa, Wilanów Office Park etap I	24.000	Pozwolenie na budowę	Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	100%	24.000
Razem	159.224				144.885

* - rozpoczęcie projektu planowane na przełomie 2009/2010

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

2. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Branża deweloperska jest silnie uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Załamanie się koniunktury na rynku nieruchomości, będące wynikiem światowego kryzysu, nie pozostanie bez wpływu na sytuację finansową Spółki.

Do głównych czynników zagrożenia istotnych dla działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej POLNORD należy zaliczyć:

- Zaostrenie polityki sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, które spowodowało ograniczenie dostępności do finansowania zewnętrznego.
- Zaostrenie polityki sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych. Wysokie wymagania banków w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców, poziomu zabezpieczeń i marży banków przyczyniły się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania. Mniejsza skłonność potencjalnych klientów do zadłużania się wynikająca z obawy utraty pracy, niestabilności polskiej waluty, a tym samym brak rozwiązań kredytowych przyjaznych dla osób fizycznych, może przyczynić się do wstrzymania decyzji o zakupie mieszkań przez osoby fizyczne.
- Nadpodaż mieszkań, wynikającą z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w 2008 r. oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich, jak również z przejmowanych przez banki mieszkań od kredytobiorców, na skutek niemożności spłaty przez nich kredytów hipotecznych, może ograniczyć przychody Grupy.
- Spadek 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.
- Możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej lub odpływu na rynki europejskie. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.
- Pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę. 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.
- 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.
- 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.

➤ Niestabilność rynku rosyjskiego. Spółka prowadzi część swojej aktywności na rynku Federacji Rosyjskiej. Spowolnienie światowej gospodarki, mające swoje odbicie m.in. w taniejących cenach surowców, doprowadziło do sytuacji, w której rynek rosyjski jest szczególnie podatny na negatywne tendencje rynkowe. W przypadku, gdy tendencje te utrzymałyby się lub pogłębiły w długim okresie, przedsięwzięcia Spółki zlokalizowane na tym terenie mogą nie przynieść spodziewanych efektów ekonomicznych.

Projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe z takich projektów możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma istotnymi ryzykami, do których należą w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy spowodowane np. niekorzystnymi warunkami pogodowymi, przekroczenie budżetu kosztów, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego. Wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy.

VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2008 r. Spółka przestrzegała zasad zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” dostępny jest publicznie pod adresem:

<http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/dobrepraktyki2007.pdf>

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:

Spółka wystąpiła do członków Rady Nadzorczej o złożenie oświadczenia dotyczącego ich powiązań z akcjonariuszami dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Powyższe informacje zostaną zamieszczone na stronie internetowej niezwłocznie po ich otrzymaniu.

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.

Zasada III.7. oraz związana z nią Zasada III.8. - W ramach Rady Nadzorczej powinien funkcjonować co najmniej komitet audytu. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w Radzie Nadzorczej powinien być stosowany załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej.

Rada Nadzorcza nie widzi potrzeby powoływania w ramach Rady Nadzorczej Spółki osobnych Komitetów, gdyż sprawy dotyczące audytów stanowią przedmiot pracy wszystkich członków Rady Nadzorczej.

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 i aktualizacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych,
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądom i badaniom biegłego rewidenta.

Spośród stosowanych w Grupie Kapitałowej procedur i zasad wzmacniających funkcję kontroli i ułatwiających zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych należy wymienić:

- Wprowadzone do przyjętej przez Spółkę Polityki Rachunkowości zasady uznania marży na kontraktach deweloperskich za wiarygodną,
- Procedurę akceptacji budżetu inwestycji, jego aktualizacji oraz raportowania realizacji. Procedura ta ma szczególne znaczenie z punktu widzenia wiarygodności prezentowanych sprawozdań finansowych – zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, budżety poszczególnych projektów deweloperskich są podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów. W ramach tej procedury wyznaczono jasny podział obowiązków poszczególnych pracowników zaangażowanych w proces powstawania budżetu, harmonogram jego sporządzania oraz aktualizacji (nie rzadziej niż 3 miesiące). Cały proces przygotowania oraz aktualizacji budżetów podlega szczegółowemu nadzorowi oraz finalnej akceptacji ze strony Zarządu Spółki.

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,
- 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 Grypy Kapitałowej.

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

inwestycji deweloperskich i kontraktów budowlanych, rozliczanych zgodnie z przyjętą w Grupie Kapitałowej Polityką Rachunkowości w oparciu o MSR 11.

Do standardowych czynności wykonywanych przez Dział Controllingu finansowego Spółki, w ramach funkcjonujących w Grupie Kapitałowej procedur, należy systematyczne prowadzenie bazy danych na temat prowadzonych inwestycji, zawierającej szczegółowe informacje dotyczące budżetów oraz faktycznie poniesionych nakładów, umożliwiającej stałą weryfikację zaawansowania projektu oraz dostarczanie rzetelnych informacji finansowych.

W cyklach kwartalnych organizowane są przez Zarząd Spółki spotkania z organami spółek z Grupy Kapitałowej, w celu ponownej weryfikacji rzetelności i aktualności budżetów projektów deweloperskich prowadzonych w Grupie Kapitałowej oraz identyfikacji ewentualnych ryzyk związanych z ich realizacją, które winny być, zgodnie z par. 36 MSR 11, bezzwłocznie wykazane w sprawozdaniu finansowym.

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 31.12.2008 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Liczba akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 924 820	13 849 640	38,23
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	14,26
3.	Templeton Asset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,32
4.	Pozostali akcjonariusze razem	7 462 417	14 924 834	41,19
	Ogółem	18 114 897	36 229 794	100,00

5. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

6. 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.

Jedyne 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.

7. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), postanowień Statutu Spółki i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

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.

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.

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd może liczyć od 3 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględnie większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zgodnie z § 6 ze znaczką 1 Statutu Spółki Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 18.952.983 zł w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. Powyższe uprawnienie Zarządu wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu Spółki w sprawie wprowadzenia § 6 ze znaczką 1 do Statutu Spółki dokonanej na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23.03.2007 r. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego. Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

8. 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 trzy tygodnie przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych, powołuje 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.

9. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne i nadzwyczajne. Jako organ Spółki 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 Akcjonariuszy, przyjętego uchwałą nr 6/2003 XII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD SA z dnia 30.05.2003 r.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,
- podział zysków i pokrycie strat,
- udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- powiększenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiana Statutu Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- uchwalenie 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. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć akcjonariusze Spółki, jeżeli złożyli w Spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o publicznym obrocie papierami wartościowymi, co najmniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia i świadectwa te nie będą odebrane przed ukończeniem tego Zgromadzenia. 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 inne osoby.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje w miarę potrzeby Zarząd z własnej inicjatywy, bądź na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są bezwzględną 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 Akcjonariuszy 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.palnord.pl.

10. Skład osobowy i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki oraz ich komitetów

• Rada Nadzorcza Spółki

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2008 r. przedstawiał się następująco:

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

W 2008 r. nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 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.

• Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działał 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.

Rada Nadzorcza nie widzi potrzeby powoływania w ramach Rady Nadzorczej Spółki osobnych Komitetów (Komisji), gdyż sprawy dotyczące audytów stanowią przedmiot pracy wszystkich członków Rady, natomiast sprawy wynagrodzeń członków organu zarządzającego i nadzorującego w Spółce rozstrzygnięte są zgodnie z wewnętrznymi regulacjami korporacyjnymi w sposób trwały i nie podlegają zmianom w dłuższych okresach czasu.

• **Zarząd Spółki**

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2008 r. przedstawiał się następująco:

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

Rada Nadzorcza POLNORD SA na posiedzeniu w dniu 15.05.2008 r. powołała Zarząd Spółki, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję, w powyższym składzie.

Nowa kadencja Zarządu rozpoczęła się z chwilą zakończenia XVII ZWZA POLNORD SA w dniu 16.05.2008 r. Do składu Zarządu nie został powołany Pan Witold Orłowski.

• **Zasady działania Zarządu**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej 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 może liczyć od 3 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. 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.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kieruje się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz bierze pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Piotr Wesołowski

Andrzej Podgórski

Bartłomiej Kolubiński

Wojciech Ciużyński

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu