SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA
ZA ROK 2009

GDYNIA, MARZEC 2010

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE 4

II. KAPITAŁ SPÓŁKI, GŁÓWNI AKCJONARIUSZE 4

1. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI 4
2. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY 6
3. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH 6

III. WŁADZE SPÓŁKI 6

1. WŁADZE SPÓŁKI 6
2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA 6
3. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI 7
4. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ 8

IV. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO 9

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY 9
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA 9
3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA 10
4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW 12
5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 14
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI 16
7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE 16
8. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI ORAZ OGRANICZENIA W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU 16
9. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI 16

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI 17

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI 17
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU 18
3. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW 18
4. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA 18
5. UMOWY DOTYCZĄCE KREDYTÓW 24
6. UMOWY DOTYCZĄCE POŻYCZEK 25
7. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE 26
8. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH POLNORD SA – WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI 27
9. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ 29
10. POWIĄZANIA KAPITAŁOWE SPÓŁKI Z INNYMI PODMIOTAMI 29

11. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ 30
12. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE 30

VI. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE 31

1.ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 31
2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) (WYBRANE DANE) 32
3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 33
4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 35
5. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI 35
6. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ 36
7. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI 36
8. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 36
9. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH 36

VII. PERSPEKTYWY ROZWOJU 37

1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA 37
2. STRATEGIA SPÓŁKI 38

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 (2007):	4110 Z - realizacja projektów budowlanych (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.
Spółka na koniec 2009 roku zatrudniała 49 pracowników, średni poziom zatrudnienia w 2009 roku wyniósł również 49 osób.

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, GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

1. Główni akcjonariusze Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2009 r. wynosił 44.356.846,- zł i dzielił się na 22.178.423 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.
Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2009 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	7 477 959	14 955 918	33,72%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,65%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,93%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	9 026 133	18 052 266	40,70%
	OGÓŁEM	**22 178 423**	**44 356 846**	**100,00%**

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

W 2009 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

- z dniem 16.06.2009 r. procentowy udział Prokom Investments SA oraz Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów w Spółce uległ zmniejszeniu. Zmniejszenie to było następstwem zarejestrowania w dniu 16.06.2009 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o 3.000.000,- zł w drodze emisji 1.500.000 akcji serii N, w której wymienieni akcjonariusze nie uczestniczyli.
- w wyniku nabycia w ramach oferty prywatnej 530.500 akcji serii N Spółki, klienci i fundusze zarządzane przez Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze („Templeton Asset Management Ltd.") przekroczyły poziom 10 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Przed nabyciem akcji serii N, zgodnie z zawiadomieniem z dnia 26.06.2009 r., Templeton Asset Management Ltd. posiadał łącznie 1.777.868 akcji Spółki, natomiast po nabyciu dysponował 2.308.368 akcjami Spółki.
- z dniem 14.08.2009 r. procentowy udział, wskazanych powyżej w tabeli akcjonariuszy, w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów w Spółce uległ zmianie na skutek zarejestrowania w dniu 14.08.2009 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 44.223.626,- zł tj. o 2.531.776,- zł w drodze emisji 1.265.888 akcji serii O oraz o 2.462.056,- zł w drodze emisji 1.231.028 akcji serii P. Po objęciu 1.265.888 akcji serii O oraz nabyciu 180.000 akcji Spółki, Prokom Investments SA posiadał łącznie 8.370.708 akcji.
- z dniem 17.09.2009 r. nastąpiła zmiana udziału w wyniku nabycia na GPW w Warszawie, 783.014 akcji Spółki przez Templeton Asset Management Ltd.

Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, Templeton Asset Management Ltd. posiada łącznie 3.091.382 akcji Spółki. Spośród akcji będących w posiadaniu klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiada ponad 5% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

- z dniem 10.09.2009 r. nastąpiło czasowe przeniesienie na Nihonswi AG z siedzibą w Hergiswil w Szwajcarii, przez Prokom Investments SA 1.000.000 akcji Spółki, tytułem zabezpieczenia zwrotu pożyczki udzielonej Prokom Investments SA przez Nihonswi AG na okres 1 roku. Akcje zostaną powrotnie przeniesione na Prokom Investments SA po spłacie pożyczki.
- na mocy umowy pożyczki akcji, zawartej pomiędzy Prokom Investments SA a podmiotem trzecim (pożyczkodawcą), Prokom Investments SA uzyskał czasowo prawa do 107.251 akcji Spółki. Akcje zostały przeniesione w dniu 25.11.2009 r. Powyższe akcje zostaną zwrócone pożyczkodawcy do dnia 31.12.2010 r.
- w 2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki łącznie o 66.610 akcji serii H, wyemitowanych w zakresie zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Opcji Menedżerskich.

W okresie od dnia 31.12.2009 r. do dnia zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2009 rok, Spółka nie otrzymała zawiadomień, o zmianie stanu posiadania, od akcjonariuszy posiadających akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

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

1) uprawnień do zamiany wszystkich lub części posiadanych przez obligatariuszy obligacji zamiennych na nie więcej niż 3.012.500 akcji Spółki serii Q. Informacje o emisji obligacji zamiennych zostały szerzej opisane w rozdziale V pkt 8,
2) uprawnień wynikających z praw z warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych przez Spółkę w ramach Programu Opcji Menedżerskich („Program OM"), który został wprowadzony w 2007 r. Do dnia 31.12.2009 r. w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych objętych zostało 66.610 akcji na okaziciela serii H. W ramach Programu OM Spółka wyemitowała nieodpłatnie 420.676 warrantów subskrypcyjnych, z których każdy uprawnia do objęcia jednej akcji na okaziciela serii H.

3. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce funkcjonuje Program Opcji Menedżerskich.

III. WŁADZE SPÓŁKI

1. Władze Spółki

- ***Rada Nadzorcza***

Członkami Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2009 r. byli:

Ryszard Krauze	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bartosz Jałowiecki	– Członek Rady Nadzorczej
Barbara Ratnicka-Kiczka	– Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Walendziak	– Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Buzuk *	– Członek Rady Nadzorczej
Maciej Grelowski *	– Członek Rady Nadzorczej
Marek Modecki *	– Członek Rady Nadzorczej
Robert Raczkowski **	– Członek Rady Nadzorczej

**) powołani do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 06.07.2009 r.*

***) powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 08.10.2009 r.*

- ***Zarząd***

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2009 r. przedstawiał się następująco:

Wojciech Ciurzyński	- Prezes Zarządu
Andrzej Podgórski	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu
Michał Świerczyński*	- Wiceprezes Zarządu

**) powołany do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu w dniu 25.11.2009 r.*

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

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

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

Ponadto wszyscy Członkowie Zarządu są uprawnieni do wypłaty rocznego wynagrodzenia dodatkowego (zgodnie z umową o pracę z jednym z Członków Zarządu – dodatkowej premii), którego wysokość jest uzależniona od wykonania przez Spółkę, zatwierdzonego przez 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. Umowa o pracę z jednym z Członków Zarządu przewiduje ponadto prawo do rocznej premii w wysokości określonej każdorazowo przez Spółkę w przedziale 0,5 % do 1 % zysku brutto wygenerowanego w danym roku przez dział kierowany przez Członka Zarządu.

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

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

- ***Wynagrodzenie Zarządu***

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2009 r. (wypłacone i należne) wyniosło 5.040.728,00 zł.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami (w zł)	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach podporządkowanych (w zł)	Łączne wynagrodzenia brutto (w zł)
Wojciech Ciurzyński	2.298.219,00	0,00	2.298.219,00
Bartłomiej Kolubiński[1)]	868.176,00	57.000,00	925.176,00
Andrzej Podgórski	761.217,00	72.000,00	833.217,00

Piotr Wesołowski	937.949,00	0,00	937.949,00
Michał Świerczyński[2)]	42.000,00	4.167,00	46.167,00
Łącznie	**4.907.561,00**	**133.167,00**	**5.040.728,00**

[1)] do 18.06.2009 r. Wiceprezes Zarządu. W pozycji „Wynagrodzenia/nagrody w Spółce" zawarta jest również wypłacona odprawa w wysokości 12 - miesięcznego wynagrodzenia oraz ekwiwalent za niewykorzystany urlop.
[2)] powołany do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu w dniu 25.11.2009 r.

- ***Wynagrodzenie Rady Nadzorczej***

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez POLNORD SA w 2009 r. wyniosła 323.401,00 zł.

Wartość wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej Spółki w 2009 r.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto (w zł)
Ryszard Krauze[1]	0,00
Bartosz Jałowiecki	61.239,00
Barbara Ratnicka-Kiczka	55.353,00
Zbigniew Szachniewicz	27.469,00
Dariusz Górka	28.566,00
Wiesław Walendziak	55.353,00
Maciej Grelowski[2]	27.141,00
Marek Modecki[2]	27.141,00
Tomasz Buzuk[2]	27.141,00
Robert Raczkowski[3]	13.998,00
Łącznie	**323.401,00**

[1] nie pobiera wynagrodzenia
[2] powołani do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 06.07.2009 r.
[3] powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 08.10.2009 r.

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

Akcje Spółki na dzień 31.12.2009 r. posiadali następujący Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji (szt.)
Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu	2.447
Andrzej Podgórski - Wiceprezes Zarządu	1.523
Marek Modecki - Członek Rady Nadzorczej	1.700

Wg informacji posiadanych przez Spółkę, pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące POLNORD SA nie posiadały akcji Spółki na dzień 31.12.2009 r.

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

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych warrantów (szt.)	Cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) (zł)	Termin na wykonanie praw z warrantów
Wojciech Ciurzyński – Prezes Zarządu	147.237	21,24	31.12.2012
Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu	21.034	21,24	31.12.2012
Wiesław Walendziak - Członek Rady Nadzorczej	18.930	60,19	28.06.2010
Barbara Ratnicka-Kiczka - Członek Rady Nadzorczej	16.826	60,19	28.06.2010

IV. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2009 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 zainteresowanym 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.

3. 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, przyjętego uchwałą nr 1/2010 XXIV Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD SA z dnia 08.01.2010 r.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:
- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,
- podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
- udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 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 wyłącznie osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia, zwaną „Dniem Rejestracji", pod warunkiem,

że przedstawią podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w okresie od ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia do pierwszego dnia powszedniego po Dniu Rejestracji, a także akcjonariusze, których akcje mające postać dokumentu są złożone w siedzibie Spółki. 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 akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 część kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać: Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są 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 POLNORD SA. Przewodniczący nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw umieszczonych w porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw, jak również o zmianie kolejności spraw objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza.

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

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

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia zamieszczone są w Internecie pod adresem www.polnord.pl.

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

- ***Rada Nadzorcza Spółki***

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2009 r. przedstawiał się następująco:

Ryszard Krauze	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bartosz Jałowiecki	– Członek Rady Nadzorczej
Barbara Ratnicka-Kiczka	– Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Walendziak	– Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Buzuk	– Członek Rady Nadzorczej
Maciej Grelowski	– Członek Rady Nadzorczej
Marek Modecki	– Członek Rady Nadzorczej
Robert Raczkowski	– Członek Rady Nadzorczej

W ciągu 2009 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:
- z dniem 29.06.2009 r. Pan Zbigniew Szachniewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- z dniem 30.06.2009 r. Pan Dariusz Górka złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- w dniu 06.07.2009 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 30.06.2009 r. wznowione w dniu 06.07.2009 r., powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej następujące osoby: Pana Tomasza Buzuka, Pana Macieja Grelowskiego oraz Pana Marka Modeckiego,
- z dniem 08.10.2009 r. do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Robert Raczkowski, w związku z zarejestrowaniem w dniu 08.10.2009 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, zmian Statutu Spółki na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.09.2009 r.

- ***Zasady działania Rady Nadzorczej***

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 11 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią wspólną kadencję, w tym z Przewodniczącego. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady, a w miarę potrzeby także Sekretarza Rady.
W dniu 28.06.2007 r. ZWZ POLNORD SA dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kolejną trzyletnią letnią kadencję. Zgodnie z § 13 ust. 2 w zw. z § 10 ust. 4 Statutu, Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

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

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

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się regularnie w ciągu roku. Ponadto, zgodnie z art. 388 § 3 Kodeksu spółek handlowych i § 17 ust. 2 i 3 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w trybie głosowania korespondencyjnego (pisemnego) lub przy

wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zarząd dostarcza Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

- ***Komitet Audytu***

Rada Nadzorcza Spółki uchwałą nr 26/2009 z dnia 25.11.2009 r. powołała Komitet Audytu Rady Nadzorczej w następującym składzie:
Maciej Grelowski – Przewodniczący Komitetu,
Marek Modecki- Wiceprzewodniczący Komitetu,
Wiesław Walendziak – Członek Komitetu.

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

Z dniem powołania Komitetu Audytu Spółka stosuje zasadę ładu korporacyjnego, o której mowa w części III pkt 7 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

- ***Zarząd Spółki***

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2009 r. przedstawiał się następująco:

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

Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu:
- w dniu 18.06.2009 r. odwołała Pana Bartłomieja Kolubińskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu,
- w dniu 25.11.2009 r. powołała do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Świerczyńskiego.

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

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki 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 Spółki zgodnie z art. 368 § 3 i 4 Kodeksu spółek handlowych oraz z § 10 ust. 2 Statutu Spółki może być powoływany spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona. Prezesa Zarządu oraz na jego wniosek pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd może liczyć od 3 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Rada Nadzorcza POLNORD SA na posiedzeniu w dniu 15.05.2008 r. powołała Zarząd Spółki, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się z chwilą zakończenia ZWZ Spółki w dniu 16.05.2008 r.
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.

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.

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

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i cały czas aktywnie rozwija system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. System ten obejmuje swoim zakresem między innymi następujące obszary:
- Controlling,
- Księgowość,
- Sprawozdawczość i konsolidację,
- Prognozowanie i analizy finansowe.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem Spółka wdrożyła szereg rozwiązań organizacyjnych i procedur, wprowadzając standardy korporacyjne gwarantujące skuteczność prowadzonej kontroli i identyfikację oraz eliminowanie ryzyk. Wymienić tutaj należy:
- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych,
- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej,
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych,
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla,
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych,
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądom i badaniom biegłego rewidenta.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych oraz bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników działu finansowo-księgowego. Spółka, umożliwiając udział w szkoleniach oraz studiach kierunkowych, dokłada starań aby pracownicy w sposób ciągły podnosili swoje kwalifikacje, pozostając na bieżąco z wymaganiami narzucanymi przez regulacje zewnętrzne, jak i rozwiązaniami oraz narzędziami z zakresu szeroko rozumianego obszaru finansów.

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

- Zintegrowany system informatyczny, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości (Asseco Softlab ERP),
- Elektroniczny dziennik obiegu faktur zakupu,
- Pakiet kalkulacyjny inwestycji deweloperskich obejmujący budżet inwestycji (przychody, koszty i cash flow) oraz jego wykonanie,
- Pakiet konsolidacyjny do sporządzania sprawozdań finansowych 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 kierownictwa średniego i wyższego szczebla Spółki oraz organów spółek z Grupy Kapitałowej dokonuje weryfikacji, uzgodnienia i konsolidacji podstawowych danych finansowych na temat prowadzonych w Grupie Kapitałowej inwestycji deweloperskich.

Istotnym narzędziem umożliwiającym:

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

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

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

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

6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, według stanu na 31.12.2009 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM Investments SA w Gdyni	7 477 959	14 955 918	33,72%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,65%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,93%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	9 026 133	18 052 266	40,70%
	OGÓŁEM	**22 178 423**	**44 356 846**	**100,00%**

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

7. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

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

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

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.

9. Zasady zmiany Statutu Spółki

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

miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Nadto każda zmiana Statutu Spółki po jej zarejestrowaniu jest ogłaszana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

Głównymi źródłami przychodów Spółki w 2009 roku była:
- sprzedaż działek – grunty,
- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- wynajem,
- inne.

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

	2009		2008	
Źródła przychodów	**sprzedaż**	**udział**	**sprzedaż**	**udział**
	(w tys. zł)	*(w %)*	*(w tys. zł)*	*(w %)*
Sprzedaż działek – grunty	223.970	92,7	138.337	66,2
Sprzedaż lokali mieszkalnych	4.383	1,8	29.502	14,1
Wynajem	735	0,3	845	0,4
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	0	0,0	26.322	12,6
Inne	12.484	5,2	14.060	6,7
Razem	**241.572**	**100,0**	**209.066**	**100,0**

Zgodnie z przyjętą strategią, POLNORD SA realizuje swoją działalność polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych poprzez powołane do tego celu spółki celowe. W związku z powyższym główne źródło przychodów, na obecnym etapie działalności Spółki, stanowią przychody ze sprzedaży, do spółek celowych, działek pod realizowane projekty (sprzedaż wewnątrz Grupy Kapitałowej Polnord).

Wykazywane w powyższej tabeli przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotyczą realizowanej przez Polnord w 2009 r. oraz latach poprzednich inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Wilanowska V" w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej. Po zakończeniu tej inwestycji Polnord nie przewiduje bezpośredniej realizacji kolejnych projektów mieszkaniowych.

W latach następnych Spółka generować będzie przychody przede wszystkim ze sprzedaży kolejnych gruntów, pod przyszłe projekty, w ramach Grupy Kapitałowej, ze świadczenia usług zarządzania na rzecz spółek celowych oraz z dywidend wypłacanych przez celowe spółki zależne.

Jak wspomniano powyżej, głównym źródłem przychodów w 2009 r. była sprzedaż gruntów, która stanowiła 92,7% przychodów z podstawowej działalności Spółki. Spółka zbyła m.in. na rzecz:

- Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 90.330 m2, położonych przy ul. Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów za kwotę netto 99.363 tys. zł (raport bieżący nr 17/2009 z dnia 19.05.2009 r.),

- Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 51.451 m2, położonej przy ul. Klimczaka w Warszawie w dzielnicy Wilanów za kwotę netto 64.314 tys. zł,
- Polnord Warszawa-Wilanów III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 21.955 m2, położonej przy ul. Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów za kwotę netto 25.095 tys. zł,
- Miasta Stołecznego Warszawa działki gruntu o powierzchni 45.700 m2 położone w Warszawie Wilanów za kwotę netto 33.800 tys. zł (raport bieżący nr 12/2009 z dnia 22.04.2009 r.)

2. Główne rynki zbytu

Jedynym obszarem działalności Spółki w 2009 r. był kraj, osiągnięte w Polsce przychody stanowiły 100% przychodów ze sprzedaży. Podstawowym rynkiem zbytu w obszarze sprzedaży gruntów był rynek warszawski, natomiast w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych był rynek trójmiejski.

Podział terytorialny przychodów ze sprzedaży prezentuje poniższa tabela:

	2009		**2008**	
Rynki zbytu	**sprzedaż**	**udział**	**sprzedaż**	**udział**
	(w tys. zł)	*(w %)*	*(w tys. zł)*	*(w %)*
Polska	241.572	100,0	182.744	87,4
Eksport (Rosja)	0	0,0	26.322	12,6
Razem	**241.572**	**100,0**	**209.066**	**100,0**

3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

- ***Główni odbiorcy***

W obszarze przychodów osiągniętych ze sprzedaży gruntów, głównymi odbiorcami, ze względu na realizowaną strategię, były spółki celowe oraz Miasto Stołeczne Warszawa, wykazane w rozdziale V pkt. 1.

- ***Główni dostawcy***

W 2009 r. nie wystąpił dostawca usług, materiałów i towarów, którego wartość dostaw w 2009 r. przekroczyła 10% kosztu własnego sprzedaży POLNORD SA.

4. Istotne umowy i wydarzenia

a) Wybór Polnord SA jako inwestora dla zagospodarowania Wyspy Spichrzów w Gdańsku

W dniu 31.12.2009 r. POLNORD SA podpisał z Gminą Miastem Gdańsk („Miasto") przedwstępną umowę wspólników („Umowa") w celu wspólnego zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów („Projekt Inwestycyjny"). Projekt Inwestycyjny będzie realizowany na nieruchomości o powierzchni 1,9 ha, która obecnie jest własnością Miasta („Teren Inwestycyjny").

Do realizacji Projektu Inwestycyjnego zostanie powołana spółka celowa („SPV"), w której Polnord będzie posiadał 51% udziałów, zaś Miasto pozostałe 49% udziałów. Miasto zobowiązało się wnieść do SPV w formie aportu Teren Inwestycyjny, zaś Polnord zobowiązał się wnosić do SPV głównie wkłady pieniężne. Każdorazowe podwyższenie kapitału zakładowego SPV nastąpi w taki sposób, aby rozkład udziałów w SPV pozostał bez zmian.

Zawarcie umowy wspólników oraz zawiązanie SPV nastąpi po zatwierdzeniu przez Miasto koncepcji urbanistyczno – architektonicznej opracowanej przez Polnord oraz po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym będzie prowadzony Projekt Inwestycyjny. Polnord przewiduje, iż nastąpi to w drugiej połowie 2010 r.
Projekt Inwestycyjny zakłada wybudowanie ok. 25 tys. m2 powierzchni mieszkalnej, ok. 10 tys. m2 powierzchni hotelowej oraz ok. 10 tys. m2 powierzchni usługowo, handlowo, biurowych. Ponadto Projekt Inwestycyjny przewiduje budowę elementów infrastruktury publicznej, w tym Muzeum Bursztynu o powierzchni ok. 7 tys. m2 oraz 730 miejsc parkingowych. Po wybudowaniu przez SPV Muzeum Bursztynu zostanie ono wynajęte albo odkupione przez Miasto.
Strony szacują łączne koszty planowanej realizacji Projektu Inwestycyjnego na kwotę ok. 450 mln zł. Rozpoczęcie realizacji fazy budowy Projektu Inwestycyjnego planowane jest na 2011 r., natomiast jego zakończenie przewiduje się w 2014 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 81/2009 z dnia 31.12.2009r.

b) Umowa inwestycyjna z dnia 26.03.2009 r.

W dniu 26.03.2009 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni ("Prokom") umowę inwestycyjną („Umowa"), zmienioną aneksem w dniu 25.06.2009 r., na mocy którego Spółka nabyła przysługujące Prokom prawa do bezpośredniego dochodzenia od dotychczasowego właściciela, wyodrębnionej geodezyjnie działki odpowiadającej 1/3 części nieruchomości, o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania („Nieruchomość") oraz przeniesienia własności Nieruchomości na Spółkę.
Cena sprzedaży powyższych praw została ustalona na 24.000.000,- zł netto, tj. 29.280.000,- zł brutto („Cena Sprzedaży Brutto").
Jednocześnie Spółka zobowiązała się do nieodpłatnego wydania Prokom krótkoterminowych warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru („Warranty") uprawniających do zapisu na 1.265.888 akcji POLNORD SA po cenie emisyjnej 23,13 zł, emitowanych w ramach kapitału docelowego („Akcje").
Dodatkowo strony zobowiązały się do potrącenia wzajemnych wierzytelności wynikających z zapłaty Ceny Sprzedaży Brutto przez Spółkę z wierzytelnością opłacenia łącznej ceny emisyjnej Akcji przez Prokom po wykonaniu praw z Warrantów.
W dniu 16.07.2009 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 1.265.888 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 1.265.888 akcji Spółki.
W dniu 21.07.2009 r. doszła do skutku oferta akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki („Akcje Serii O") („Oferta"). W ramach Oferty Prokom objął 1.265.888 Akcji Serii O po cenie emisyjnej 23,13 zł za akcję.
Ponadto, w dniu 22.07.2009 r. Spółka zawarła z Prokom umowę potrącenia wierzytelności, na mocy której strony potrąciły wymagalną wierzytelność z tytułu umowy objęcia Akcji Serii O w kwocie 29.279.989,00 zł, przysługującą Spółce, z wymagalną wierzytelnością z tytułu zobowiązania Spółki do zapłaty ceny sprzedaży praw nabytych na podstawie aneksu do umowy inwestycyjnej z dnia 25.06.2009 r. w kwocie 29.280.000,00 zł przysługującą Prokom.
W wyniku starań Spółki sytuacja prawna Nieruchomości została uregulowana i w IV kwartale 2009 r. nastąpiło przeniesienie własności Nieruchomości opisanej powyżej (tj. 34.4114 ha) na POLNORD SA.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących:
- nr 10/2009 z dnia 27.03.2009 r.
- nr 34/2009 z dnia 26.06.2009 r.
- nr 47/2009 z dnia 22.07.2009 r.

c) Sprzedaż działki w Wilanowie pod kompleks oświatowy

W dniu 22.04.2009 r. POLNORD SA zawarł z Miastem Stołecznym Warszawa („Kupujący") Umowę Sprzedaży działki gruntu o powierzchni 45.700 m2 położonej w Warszawie Wilanów („Działka"), nieopodal Świątyni Opatrzności.

Zgodnie z Uchwałą nr XLV/1410/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11.12.2008 r. przedmiotowa Działka została nabyta przez Kupującego z przeznaczeniem pod budowę placówek oświaty w rejonie Wilanowa Zachodniego. Cena sprzedaży Działki wynosi 33,8 mln zł netto, tj. 41,3 mln zł brutto.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 12/2009 z dnia 22.04.2009r.

d) Umowa rozporządzająca z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o.

W dniu 19.05.2009 r. Spółka zawarła z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółką w 100% zależną od POLNORD SA („Spółka Celowa"), umowę przeniesienia na Spółkę Celową prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 90.330 m2, położonych przy ul. Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów („Umowa rozporządzająca").

Umowa rozporządzająca została zawarta w następstwie spełnienia się warunku zamieszczonego w umowie z dnia 23.12.2008 r. Powyższy warunek dotyczył nieskorzystania przez m.st. Warszawa z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 17/2009 z dnia 19.05.2009r.

e) Program emisji obligacji oraz umowa gwarancji sprzedaży

W dniu 06.05.2009 r. POLNORD SA zawarł z BRE Bank SA w Warszawie („Bank") umowy dotyczące zorganizowania i przeprowadzenia Programu emisji obligacji do łącznej kwoty 50.000.000,- zł („Program").

W ramach Programu Spółka może emitować zabezpieczone obligacje na okaziciela, w formie zdematerializowanej („Obligacje"). Emisje Obligacji nie mają charakteru emisji publicznych.

Spółka ponadto w dniu 06.05.2009 r. zawarła z Bankiem umowę gwarancji sprzedaży, w ramach której Bank zobowiązał się do nabywania Obligacji, nie nabytych przez innych inwestorów, w okresie od 06.05.2009 r. do 05.05.2010 r. Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji obejmowanych przez Bank na podstawie powyższej umowy wynosi 35.000.000,- zł.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 15/2009 z dnia 06.05.2009r.

f) Modyfikacja Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich

W dniu 26.02.2009 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie modyfikacji Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich („Regulamin") w zakresie zmiany ceny emisyjnej akcji Spółki serii H („Akcje") 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 Programu Opcji Menedżerskich („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. W związku ze złożeniem tych oświadczeń Spółka, stosownie do wymagań Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jest zobowiązana do wyceny do wartości godziwej modyfikacji Programu OM. Koszty wynagrodzeń Spółki za I kwartał 2009 r. zostały powiększone o kwotę 2,8 mln zł. Powyższe obciążenie wyniku finansowego Spółki nie ma charakteru gotówkowego.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 8/2009 z dnia 02.03.2009r.

g) 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 16.06.2009 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 36.229.794,- zł do kwoty 39.229.794,- zł, w wyniku emisji 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii N. Z dniem 09.07.2009 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.
  Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 29/2009 z dnia 17.06.2009 r.
- z dnia 14.08.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 39.229.794,- zł do kwoty 44.223.626,- zł, w wyniku emisji 1.265.888 akcji zwykłych na okaziciela serii O oraz 1.231.028 akcji zwykłych na okaziciela serii P. Z dniem 08.09.2009 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.
  Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących:
  - nr 49/2009 z dnia 14.08.2009 r.
  - nr 56/2009 z dnia 08.09.2009 r.
- z dnia 03.09.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.223.626,- zł do kwoty 44.265.694,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 21.034 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
  Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 54/2009 z dnia 04.09.2009 r.
- z dnia 22.10.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.265.694,- zł do kwoty 44.335.810,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariuszy w ramach

zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 35.058 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 67/2009 z dnia 28.10.2009 r.

- z dnia 03.12.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.335.810,- zł do kwoty 44.342.822,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 3.506 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
  Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 78/2009 z dnia 10.12.2009 r.
- z dnia 30.12.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.342.822,- zł do kwoty 44.356.846,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariuszy w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 7.012 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
  Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 3/2010 z dnia 08.01.2010 r.
- z dnia 08.10.2009 r. zostało zarejestrowane warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o nie więcej niż 9.000.000,- zł poprzez emisję nie więcej niż 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii Q. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii Q posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii Q, emitowanych na podstawie uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30.09.2009 r.
  Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 62/2009 z dnia 09.10.2009 r.

Zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA („GPW"), nr 647/2009 z dnia 16.11.2009 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało dopuszczonych do 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii Q Spółki.
Zarząd GPW, na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu GPW, postanowił wprowadzić w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym powyższe akcje, z dniem rejestracji tych akcji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem PLPOLND00019.
Dopuszczenie akcji serii Q i ich wprowadzenie do obrotu na GPW jest związane z emisją przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje serii Q umożliwiających posiadaczom obligacji zamiennych Spółki dokonanie zamiany obligacji na akcje serii Q, po cenie zamiany (cenie emisyjnej) wynoszącej obecnie 40,- zł za jedną akcję serii Q.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 71/2009 z dnia 17.11.2009r.

h) Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA

- *NWZ Spółki - 10.06.2009 r.*

W dniu 10.06.2009 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:
- zmiany § 6 ze znaczkiem 1 ust. 1 i ust. 3 Statutu Spółki, poprzez dodanie uprawnienia polegającego na emisji warrantów subskrypcyjnych, w zakresie istniejącego upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 24/2009 z dnia 10.06.2009r.

- *ZWZ Spółki - 30.06.2009 r.*

W dniu 30.06.2009 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2008 oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2008,
- podziału zysku za rok 2008,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2008,
- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2008 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2008,
- zarządzenia przerwy w obradach do dnia 06.07.2009 r. do godz. 12.00,
- porządku obrad,
- zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących:
- nr 37/2009 z dnia 30.06.2009 r.
- nr 40/2009 z dnia 06.07.2009 r.

- *NWZ Spółki - 30.09.2009 r.*

W dniu 30.09.2009 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:
- zmiany statutu Spółki,
- określenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki i zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki,
- emisji obligacji zamiennych na akcje serii Q, w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 60/2009 z dnia 30.09.2009r.

i) Umowy/polisy ubezpieczenia

POLNORD SA w 2009 r. zawarł następujące polisy ubezpieczeniowe:

- Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA. Polisa została zawarta w dniu 28.09.2009 r.
- Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest AIG Europe SA Oddział w Polsce. Polisa została zawarta w dniu 30.09.2009 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 28.09.2009 r.
- Polisę ubezpieczenia mienia w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka) oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk. Polisa została zawarta w dniu 28.09.2009 r. z Inter Risk TU SA.

j) Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych

W dniu 22.07.2009 r., zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 02.06.2009 r., Spółka zawarła z BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. – obecnie BDO Sp. z o.o. („BDO") umowę na usługi audytorskie, w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 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 roku Spółka również korzystała z usług świadczonych przez BDO. Umowa z dnia 22.07.2009 r. została zawarta w zakresie i na warunkach jak umowa z dnia 14.08.2008 r.

5. Umowy dotyczące kredytów

W 2009 r. Spółka nie zawarła żadnej nowej umowy kredytowej, natomiast aneksowała umowy o kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, wydłużając okres kredytowania o 1 rok.
Na dzień 31.12.2009 r. stan zobowiązań kredytowych (bez odsetek) oraz z tytułu emisji obligacji wraz z harmonogramem spłat przedstawia się następująco:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.12.2009 r.	Harmonogram spłaty kapitału											
					1Q10	2Q10	3Q10	4Q10	1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	14,2		14,2										
Polnord SA	BRE Bank SA	odnawialny	19,0	14,8			14,8									
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	48,0	5,1			5,1									
Polnord SA	BRE Bank SA	Program Emisji Obligacji - 50 mln zł, Umowa gwarancji sprzedaży-35 mln zł	50,0	50,0		50,0										
Polnord SA	BRE Bank SA	inwestycyjny (grunt)	24,5	24,5		6,1	6,1	6,1	6,1							
Polnord SA	Inwestorzy kwalifikowani	Obligacje zamienne na akcje	120,5	120,5												120,5
Razem				**229,1**	**0,0**	**70,3**	**26,1**	**6,1**	**6,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**120,5**
						102,5				**6,1**				**120,5**		

Zadłużenie brutto Spółki na dzień 31.12.2009 r. ukształtowało się na poziomie 229,1 mln zł, natomiast zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 3,2 mln zł) wyniosło 225,9 mln zł.
Jak wynika z powyższej tabeli, na drugi i trzeci kwartał 2010 r. przypadają ostateczne terminy spłat kredytów w rachunkach bieżących oraz kredytu odnawialnego. Przywołane kredyty są corocznie rolowane. Spółka aktualnie prowadzi rozmowy z Bankami w sprawie przedłużenia okresu finansowania bieżącego Spółki, obejmującego również Program emisji obligacji, na kolejny rok.

Kwota wskazana do spłaty w czwartym kwartale 2012 roku w wysokości 120,5 mln zł stanowi wartość nominalną wyemitowanych przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje (szerzej opisanych w rozdziale V pkt 8, które Spółka winna w tym terminie wykupić pod warunkiem, że żadna obligacja nie zostanie zamieniona na akcje serii Q. W przypadku realizacji uprawnień obligatariuszy do zamiany części lub wszystkich posiadanych obligacji zamiennych, przywołana kwota do spłaty, stanowiąca wartość nominalną obligacji zamiennych, będzie odpowiednio niższa lub może w ogóle nie wystąpić.

Zarówno w 2009 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki za rok 2009, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

6. Umowy dotyczące pożyczek

W 2009 r. Spółka zawarła szereg umów pożyczek, w których wystąpiła jako pożyczkodawca. Poniższa tabela przedstawia zawarte przez Spółkę w 2009 r. umowy pożyczki wg dat ich zawarcia.

Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Umowna data spłaty	Waluta	Kwota pożyczki ogółem (w zł)	Zadłużenie na dzień 31.12.2009 (w zł)	Oprocentowanie
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	2009-01-07	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	400 000,00	400 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2009-01-30	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 000 000,00	500 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-02-02	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	600 000,00	600 000,00	WIBOR 1R + marża
PLP Development Group ZSA	2009-02-02	2009-12-31	PLN	800 000,00	spłacona	WIBOR 1R + marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2009-02-02	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	500 000,00	500 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2009-02-05	6 tyg. od wypowiedzenia umowy	PLN	1 950 874,93	1 950 874,93	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2009-02-12	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	7 569 692,00	7 569 692,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2009-02-18	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	88 902,20	88 902,20	WIBOR 1R + marża
Lublin Property I Sp. z o.o.	2009-02-19	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	135 000,00	135 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-02-24	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 014 261,20	1 014 261,20	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź I Sp. z o.o.	2009-02-24	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	661 073,47	661 073,47	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2009-02-24	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 231 501,96	1 231 501,96	WIBOR 1R + marża
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	2009-03-04	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	116 500,00	91 056,88	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2009-01-30	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	27 827 865,50	26 111 382,50	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-03-11	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	850 000,00	850 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2009-03-27	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	500 000,00	500 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2009-03-27	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	770 000,00	770 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-03-27	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 000 000,00	1 000 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	2009-04-07	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	400 000,00	400 000,00	WIBOR 1R + marża
Osiedle Tęczowy Las	2009-04-08	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	3 000 000,00	1 362 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2009-04-29	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	4 800 000,00	4 510 000,00	WIBOR 1R + marża
Prokom Projekt Sp. z o.o.	2009-05-14	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	300 000,00	300 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Sopot I Sp. z o.o.	2009-06-04	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	70 000,00	spłacona	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-06-08	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	270 000,00	270 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź I Sp. z o.o.	2009-06-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	280 000,00	280 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2009-06-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	150 000,00	150 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-06-26	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 800 000,00	1 800 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2009-06-29	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 320 000,00	732 500,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2009-06-29	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	3 370 000,00	2 396 419,32	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-07-17	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	840 000,00	840 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Sopot I Sp. z o.o.	2009-08-19	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	110 000,00	spłacona	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-08-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	400 000,00	400 000,00	WIBOR 1R + marża
Lublin Property I Sp. z o.o.	2009-09-03	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	148 500,00	130 200,00	WIBOR 1R + marża
Osoba fizyczna	2009-09-15	2009-12-04	PLN	75 000,00	spłacona	WIBOR 1M + marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2009-09-21	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	510 000,00	510 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-09-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	4 700 000,00	4 700 000,00	WIBOR 1R + marża
PLP Development Group ZSA	2009-09-30	2010-09-30	PLN	8 986 358,00	8 986 358,00	7% p.a.
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2009-10-06	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	290 000,00	225 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2009-10-01	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	18 219 314,33	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2009-10-01	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 628 571,43	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-11-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 250 000,00	2 250 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2009-11-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	220 000,00	220 000,00	WIBOR 1R + marża
North Shipping Trading Sp. z o.o.	2009-11-26	12 tygodni od dnia wypłaty	PLN	30 000 000,00	30 000 000,00	15% p.a.
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2009-12-04	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 000 000,00	1 000 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2009-12-14	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 350 000,00	2 350 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2009-12-21	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	600 000,00	600 000,00	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2009-12-21	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 000 000,00	880 000,00	WIBOR 1R + marża
Razem				**138 103 415,02**	**109 266 222,46**	

Łącznie w 2009 r. POLNORD SA zawarł umowy pożyczki na kwotę 138.103.415,- zł, których stronami były głównie spółki zależne. Z umów zawartych w 2009 r., na dzień 31.12.2009 r. wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek wyniosła 109.266.222,- zł. W formie pieniężnej zostało przekazanych 78.550.078,- zł, pozostała kwota w wysokości 30.716.144,- zł została skompensowana z wzajemnymi wierzytelnościami.

Umowy zawarte z podmiotami powiązanymi, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, podlegają wzajemnej eliminacji w odpowiednim procencie.

POLNORD SA występuje jako pożyczkobiorca w jednej umowie pożyczki z dnia 21.10.2004 r., do której w dniu 20.10.2009 r. podpisany został aneks z Polnord Invest Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) wydłużający okres spłaty pożyczki w wysokości 5.116.000,- zł z dnia 20.10.2009 r. do dnia 08.11.2019 r. Powodem przesunięcia terminu spłaty jest dostosowanie harmonogramu spłaty pożyczki do harmonogramu spłaty kredytu, który spółka Polnord Invest Sp. z o.o. posiada w banku BPH Bank Hipoteczny.

Spółka w 2009 r. nie zawarła nowej umowy pożyczki, w której występowała jako pożyczkobiorca oraz nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

POLNORD SA, jako jedyny wspólnik, wniósł w 2009 r. dopłaty do kapitału poniższych spółek zależnych:
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o. w wysokości 1.575.000,- zł;
- LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o. w wysokości 1.165.193,- zł.

7. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

a) Udzielone poręczenia

W 2009 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

- w dniu 07.04.2009 r. poręczyła spółce zależnej Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA, kredyt w wysokości 12.700.000,- zł udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Kwota poręczenia wynosi 12.700.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 06.07.2010 r.
- w dniu 26.08.2009 r. poręczyła POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 42.500.000,- zł udzielony przez Bank Ochrony Środowiska SA. Kwota poręczenia wynosi 42.500.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 27.12.2025 r.
- w dniu 07.09.2009 r. poręczyła POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 3.800.000,- zł udzielony przez Bank Ochrony Środowiska SA. Kwota poręczenia wynosi 3.800.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 27.12.2013 r.

W 2009 r. POLNORD SA nie otrzymał żadnych nowych poręczeń oraz nie udzielił, ani nie otrzymał żadnej nowej gwarancji.

b) Otrzymane poręczenia

W związku z corocznym przedłużaniem przez Spółkę umów kredytowych o kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, których jednym z zabezpieczeń było poręczenie Prokom Investments SA za zobowiązania Spółki, w dniu 07.05.2009 r. oraz w dniu 30.07.2009 r. stosownymi aneksami zostały wydłużone okresy ważności poręczeń. Powyższe poręczenia, w łącznej wysokości 44.000.000,- zł, obowiązywały do dnia skutecznego ustanowienia

zabezpieczeń w postaci hipoteki na nieruchomości. Po ustanowieniu hipotek, na dzień 31.12.2009 r. poręczenia trwale wygasły.

8. Emisje papierów wartościowych POLNORD SA – wykorzystanie wpływów z emisji

- **Emisje akcji Spółki**

W 2009 r. Spółka wyemitowała następujące akcje:
- w dniu 27.05.2009 r. doszła do skutku oferta 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii N, po jednostkowej cenie emisyjnej 28,00 zł, wartość oferty wyniosła 42.000.000,- zł.
Pozyskane środki finansowe Spółka częściowo przeznaczyła na zakup atrakcyjnych nieruchomości zlokalizowanych w Lublinie (działka o pow. 7.755 m2) oraz w ścisłej strefie nadmorskiej w Gdyni Orłowie (działka o powierzchni 1.903 m2). Pozostałe środki pieniężne czasowo zasiliły kapitał obrotowy do czasu znalezienia kolejnych atrakcyjnych, z punktu widzenia realizowanej strategii, nieruchomości lub projektów deweloperskich.

- w dniu 21.07.2009 r. doszła do skutku oferta akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki, w ramach której spółka Prokom Investments SA, objęła 1.265.888 akcji serii O po cenie emisyjnej 23,13 zł za akcję. Wartość oferty wyniosła 29.279.984,44 zł. Powyższa oferta została przeprowadzona w wykonaniu umowy z dnia 26.03.2009 r. z późniejszymi zmianami, która dotyczyła nabycia działki w Dopiewcu koło Poznania. Transakcja szerzej została przedstawiona w rozdziale V pkt 4b.

- w dniu 21.07.2009 r. doszła do skutku oferta akcji zwykłych na okaziciela serii P Spółki. W wyniku dokonanego przez Zarząd Spółki przydziału objętych zostało 1.231.028 akcji serii P po cenie emisyjnej 28,00 zł za akcję. Wartość oferty wyniosła 34.468.784,- zł. Środki z emisji pozwoliły na częściowe finansowanie przygotowania i rozpoczęcia realizacji następujących projektów: „Ku Słońcu" (Szczecin), „Rezydencja Łokietka" (Sopot), budynek biurowy dla Pol Aqua SA realizowany w ramach „Wilanów Office Park", jak również na realizację infrastruktury na terenie Miasteczka Wilanów oraz czasowe zasilenie kapitału obrotowego do momentu uruchomienia nowych projektów.

Ponadto Spółka wyemitowała, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, 66.610 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 66.610 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM. Spółka z powyższej emisji pozyskała 1,4 mln zł.

- **Emisje obligacji Spółki**

- Emisja obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 50 mln zł
Z tytułu wyemitowanych, w ramach Programu Emisji Obligacji z dnia 06.05.2009 r., krótkoterminowych obligacji, POLNORD SA na dzień 31.12.2009 r. posiadał zadłużenie w wysokości 50.000.000,- zł (500 obligacji o wartości nominalnej 100.000,- zł każda).

Seria obligacji	Liczba obligacji	Łączna wartość nominalna (zł)	Data emisji	Data wykupu
12/B/2009/AK/ZK-17	100	10 000 000	14-10-2009	28-10-2010
13/B/2009/AK/ZK-8	50	5 000 000	14-10-2009	28-1-2010
14/B/2009/AK/ZK-8	150	15 000 000	30-10-2009	28-1-2010
15/B/2009/AK/ZK-9	50	5 000 000	27-11-2009	26-2-2010
16/B/2009/AK/ZK-11	50	5 000 000	27-11-2009	28-4-2010
17/B/2009/RJ/ZK-10	100	10 000 000	30-12-2009	26-3-2010
Razem	**500**	**50 000 000**		

Zgodnie z umową gwarancji nabycia obligacji przez BRE Bank SA, POLNORD SA może swobodnie rolować obligacje w datach wykupu do kwoty 35.000.000,- zł w terminie do dnia 05.05.2010 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 15/2009 z dnia 06.05.2009r.

- Emisja obligacji zamiennych serii A i B
W dniu 06.11.2009 r. („Dzień Emisji") została przeprowadzona emisja, w formie zdematerializowanej, 440 obligacji serii A zamiennych na nie więcej niż 2.750.000 akcji Spółki serii Q („Obligacje Serii A") o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 110.000.000,- zł, natomiast w dniu 20.11.2009 r. („Dzień Emisji") zostały wyemitowane w formie zdematerializowanej 42 obligacje serii B zamienne na nie więcej niż 262.500 akcji Spółki serii Q („Obligacje Serii B") o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 10.500.000,- zł.

Każdy z Obligatariuszy jest uprawniony do zamiany wszystkich lub części posiadanych przez niego Obligacji Serii A oraz Serii B na akcje serii Q w okresie zamiany, rozpoczynającym się w Dniu Emisji i kończącym się na trzy miesiące przed dniem wykupu (06.11.2012 r.). Cena zamiany (cena emisyjna) jednej akcji serii Q została ustalona na 40,- zł.

Celem emisji Obligacji Serii A oraz Serii B jest pozyskanie przez Spółkę środków finansowych, które umożliwią przyspieszenie i rozszerzenie zakresu realizacji mieszkaniowych oraz komercyjnych projektów deweloperskich. Strategia Spółki na lata 2010-2014 zakłada realizację, na znacznej części posiadanych gruntów, projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych. Zwiększenie liczby realizowanych projektów ma na celu skorzystanie z oczekiwanej przez Polnord zdecydowanej poprawy sytuacji na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych od roku 2011.
W ramach projektów mieszkaniowych, które będą współfinansowane ze środków pozyskanych z emisji Obligacji, Spółka w 2010 roku planuje rozpoczęcie projektów o łącznej liczbie ok. 3 700 mieszkań (bez spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.) i powierzchni użytkowej ok. 240 tys. m2, przy czym realizacja tych projektów będzie rozłożona na lata 2010-2014. Z kolei projekty komercyjne obejmują realizację projektu biurowego w Warszawie, w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni 38 tys. m2 oraz projekt handlowy w Miasteczku Wilanów o powierzchni 60 tys. m2.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących:
- nr 70/2009 z dnia 06.11.2009 r.
- nr 73/2009 z dnia 20.11.2009 r.

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

W 2009 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 31.12.2009 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o. (dawniej POLNORD SOPOT I Sp. z o.o.)	Warszawa	700.000	100,00 %
8.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	4.980.000	99,60 %
10.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
13.	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.	POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
19.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
20.	PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
21.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
22.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %

23.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
24.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
25.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
26.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

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

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

W 2009 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

a) 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.
b) W dniu 27.03.2009 r. POLNORD SA zbył wszystkie posiadane udziały w Polnord Kokoszki Sp. z o.o., stanowiące 50% kapitału.
c) W dniu 07.08.2009 r. Spółka zbyła wszystkie posiadane udziały w OSIEDLE ZIELONE - NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.
d) W dniu 27.08.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z kwoty 50.000,- zł do kwoty 25.144.500,- zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od POLNORD SA, dzieli się na 251.445 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.
e) Z dniem 10.09.2009 r. spółka PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji, w której POLNORD SA posiadał 60% została wykreślona z rejestru spółek przez Sąd we Frankfurcie nad Menem.
f) W dniu 24.11.2009 r. spółka PLP Development Group Z.S.A. zbyła udziały stanowiące 50% kapitału Przedsiębiorstwa Zarządzającego Lanta-PLP Sp. z o.o.
g) W dniu 11.12.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawa w Warszawie zarejestrował zmianę firmy spółki zależnej od POLNORD SA, z Polnord Sopot I Sp. z o.o. na Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. oraz zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. z kwoty 50.000,- zł do kwoty 700.000,- zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od POLNORD SA, dzieli się na 7.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

11. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową

Z początkiem 2009 r. zmienione zostały zasady zarządzania Grupą Kapitałową. W ramach racjonalizacji kosztów w Grupie, zlikwidowane zostały rady nadzorcze w spółkach zależnych, w których POLNORD SA jest jedynym właścicielem. W celu bezpośredniego nadzoru i kontroli właścicielskiej nad spółkami zależnymi, Zarząd Spółki powołał w ramach Polnord zespoły ds. nadzoru.

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

Wszystkie transakcje zawarte w 2009 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi oparte były na warunkach rynkowych.

VI. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE

1.Zasady sporządzania 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 Spółki.

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 niniejszym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2009 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2009 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 niniejszym sprawozdaniu.

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W związku z opublikowaną w lipcu 2008 roku interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości" mającą zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych za okresy rozpoczynające się od 01.01.2009 r., Spółka począwszy od 2009 roku zmieniła zasady rachunkowości stosowane do wyceny kontraktów deweloperskich z metody procentowej opartej o MSR 11 na metodę zakończonego kontraktu zgodną z MSR 18. Spowodowało to zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych wyników z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich, nie wpływając na poziom ich zyskowności.

Od 01.01.2009 r. w zakresie kontraktów deweloperskich Spółka ujmuje przychód (i odpowiadający mu koszt) z umowy w momencie przekazania kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności na rzecz ich nabywcy.

Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności przedmiotu sprzedaży (lokalu) następuje najpóźniej z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Spółka przyjęła możliwość wcześniejszego rozpoznania wyniku z umów deweloperskich pod datą wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile są spełnione przez strony umowy inne warunki, w tym przede wszystkim otrzymanie od kupującego pełnej ceny mieszkania, a intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Sprawozdanie przedstawia dane za okresy porównywalne odpowiednio przekształcone.

Szczegółowy opis zasad sporządzania sprawozdania finansowego został przedstawiony w Sprawozdaniu finansowym za 2009 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia".

2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) (wybrane dane)

Wyszczególnienie	31.12.2009 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2008 r.*)	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		*(tys. zł)*	
Aktywa trwałe, w tym:	**526 764**	***37%***	**454 990**	***34%***
Nieruchomości inwestycyjne	174 680	*12%*	68 425	*5%*
Inwestycje w jedn. zależne, współzależne i stowarzyszone	200 716	*14%*	175 262	*13%*
Należności długoterminowe	109 684	*8%*	126 355	*10%*
Aktywa obrotowe, w tym:	**889 437**	***63%***	**864 190**	***65%***
Zapasy	495 159	*35%*	642 505	*48%*
Inne krótkoterm. aktywa finansowe	323 476	*23%*	152 670	*12%*
Suma aktywów	**1 416 201**	***100%***	**1 324 844**	***100%***
Kapitał własny, w tym:	**1 115 210**	***79%***	**940 672**	***71%***
Kapitał podstawowy	44 357	*3%*	36 230	*3%*
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	953 334	*67%*	856 413	*65%*
Pozostałe kapitały rezerwowe	72 009	*5%*	60 358	*5%*
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	45 510	*3%*	-12 329	*-1%*
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	**140 262**	***10%***	**33 872**	***3%***
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	114 256	*8%*	24 774	*2%*
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	**160 729**	***11%***	**349 790**	***26%***
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 585	*1%*	59 387	*4%*
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	18 893	*1%*	0	*0%*
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	14 840	*1%*	16 277	*1%*
Inne krótkoterminowe kredyty bankowe	79 093	*6%*	88 267	*7%*
Otrzymane zaliczki	5 003	*0%*	164 617	*12%*
Zobowiązania razem	**300 991**	***21%***	**384 172**	***29%***
Suma pasywów	**1 416 201**	***100%***	**1 324 844**	***100%***

**) dane za 2008 r. przekształcone z MSR 11 na MSR 18*

Aktywa trwałe Spółki na dzień 31.12.2009 r. stanowiły 37% sumy aktywów i ukształtowały się na zbliżonym poziomie jak w roku 2008. Największa zmiana udziału w aktywach trwałych miała miejsce w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne", w których Spółka wykazuje grunty i budynki, przy czym nieruchomości te nie są wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług, ani też przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności Spółki. Wartość nieruchomości inwestycyjnych w 2009 r. wzrosła z kwoty 68.425 tys. zł do 174.680 tys. zł. Przyczyny wzrostu wartości powyższej pozycji szerzej zostały przedstawione w komentarzu do rachunku zysków i strat.

Istotny wzrost (ok. 14% w stosunku do stanu na 31.12.2008 r.) nastąpił w pozycji „Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone", co wynikało z objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki celowej Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. w wysokości 25.095 tys. zł.

Aktywa obrotowe wartościowo ukształtowały się na poziomie z 2008 roku i wyniosły 889.437 tys. zł, jednakże udział zapasów w aktywach obrotowych uległ zmniejszeniu o 19% na skutek sprzedaży gruntów, zaś udział pozycji „Inne krótkoterminowe aktywa finansowe" wzrósł o 18%, co wynikało głównie z udzielonych pożyczek przez Spółkę w 2009 r.

Kapitał własny Spółki zwiększył się o kwotę 174.538 tys. zł, głównie za sprawą wypracowanego zysku netto oraz wpływów z przeprowadzonych emisji akcji.

Zobowiązania Spółki zmniejszyły się o 83.181 tys. zł i stanowiły 21% udziału w pasywach Spółki. W 2009 r. znacznie wzrosły zobowiązania długoterminowe, z kwoty 33.872 tys. zł do poziomu 140.262 tys. zł. Najistotniejszą pozycję zobowiązań długoterminowych stanowiły zobowiązania z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych, które Spółka wyemitowała w postaci obligacji zamiennych na akcje w listopadzie 2009 r.
Krótkoterminowe zobowiązania zmniejszyły się o 189.061 tys. zł, głównie wskutek spadku poziomu otrzymanych zaliczek o 159.614 tys. zł.

3. Rachunek zysków i strat

W 2009 roku Spółka wypracowała wyniki finansowe lepsze od osiągniętych w roku ubiegłym. Zysk netto wzrósł o 35%, osiągając poziom 57.839 tys. zł, przy wzroście przychodów na poziomie 16%.

Wyszczególnienie (tys. zł)	2009 r.	2008 r. *)	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	**241 572**	**209 066**	15,5%
Koszt własny sprzedaży	-219 254	-133 945	63,7%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**22 318**	**75 121**	**-70,3%**
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	82 207	18 012	356,4%
Koszty sprzedaży	-1 930	-1 135	70,0%
Koszty ogólnego zarządu	-33 232	-32 260	3,0%
Pozostałe przychody operacyjne	2 222	7 838	-71,7%
Pozostałe koszty operacyjne	-5 465	-26 613	-79,5%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	**66 120**	**40 963**	**61,4%**
Przychody finansowe	22 117	23 060	-4,1%
Koszty finansowe	-13 844	-6 309	119,4%
Zysk (strata) brutto	**74 393**	**57 714**	**28,9%**
Podatek dochodowy	-15 526	-13 387	16,0%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**58 867**	**44 327**	**32,8%**
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-1 028	-1 439	-28,6%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**57 839**	**42 888**	**34,9%**

**) dane za 2008 r. przekształcone z MSR 11 na MSR 18*

Przychody ze sprzedaży zostały wypracowane przez POLNORD przede wszystkim na sprzedaży nieruchomości do spółek celowych w celu rozpoczęcia na nich realizacji projektów deweloperskich. W porównaniu do roku 2008 r. przychody wzrosły o ok. 16%.

Zysk brutto ze sprzedaży spadł w porównaniu do roku 2008 r. o ok. 70% z poziomu 75,1 mln zł do 22,3 mln zł. Analizując tę pozycję rachunku wyniku należy mieć jednak na uwadze, iż znaczący wpływ na wyniki za 2008 r. miały zdarzenia jednorazowe, jakimi były:
a) sprzedaż całego projektu deweloperskiego zlokalizowanego w Gdańsku, przy Al. Rzeczpospolitej (przychody z transakcji wyniosły 46,0 mln zł, zaś zysk brutto 36,6 mln zł),
b) sprzedaż działki przeznaczonej pod drogę do Miasta St. Warszawa (przychody z transakcji wyniosły 22,7 mln zł, zysk brutto 22,1 mln zł).

Relatywnie wysoki poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży do przychodów wynika z przyjętej strategii, w której projekty deweloperskie realizowane są bezpośrednio przez spółki celowe (spółki te wykazują zatem przychody ze sprzedaży lokali) natomiast potencjał ludzki i organizacyjny umieszczony jest przede wszystkim w POLNORD. Pomimo znacznego wzrostu liczby nowych projektów przygotowywanych do realizacji w roku 2010 r. i latach następnych, w 2009 r. Spółka utrzymała wysokość kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży na poziomie zbliżonym do 2008 r.

Większość posiadanych przez Spółkę nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie wykazywanych jest w bilansie jako zapas, nieliczne zaś kwalifikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, które Polnord utrzymuje ze względu na przyrost ich wartości.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia posiadane nieruchomości inwestycyjne wg wartości godziwej.

W związku z tym w 2009 r. Spółka w poszczególnych okresach bilansowych zleciła dokonanie wycen posiadanych nieruchomości inwestycyjnych niezależnym rzeczoznawcom, które stanowiły podstawę do zaktualizowania ich wartości bilansowej. Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazany został w rachunku zysków i strat.

Wpływ na wynik z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych miały przede wszystkim zmiany wartości działek zlokalizowanych w Sopocie oraz Dopiewcu pod Poznaniem.

Na przychody finansowe składają się przede wszystkim przychody z odsetek od pożyczek udzielonych spółkom celowym, które to pożyczki do czasu uzyskania kredytów bankowych stanowią główne źródło finansowania kosztów przygotowania projektów.

Wpływ na wzrost kosztów finansowych miało pozyskanie przez Polnord nowych źródeł finansowania projektów deweloperskich.

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

4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie (tys. zł)	2009 r.	2008 r. *)	Zmiana %
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**57 839**	**42 888**	**34,9%**
Inne całkowite dochody:	-89	617	-114,4%
Pozostałe	*-89*	*617*	*-114,4%*
Całkowity dochód za okres	**57 750**	**43 505**	**32,7%**

**) dane za 2008 r. przekształcone z MSR 11 na MSR 18*

5. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	2009 r.	2008 r.
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	27,37%	19,59%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	23,94%	20,51%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	4,08%	3,24%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$	5,19%	4,56%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	2009 r.	2008 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	5,53	2,47
Płynności - szybki	Aktywa obrotowe - Zapasy / Zobowiązania krótkoterminowe	2,45	0,63

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	2009 r.	2008 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem x 100	21,3%	29,0%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	Kapitał własny / Aktywa ogółem x 100	78,7%	71,0%

6. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników na 2009 rok.

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

W 2009 r. nietypowym czynnikiem, który wpłynął na prezentowane wyniki finansowe była modyfikacja Programu OM, szerzej opisana w rozdziale V pkt 4f.

W 2009 r. koszty wynagrodzeń Spółki z powyższego tytułu zostały powiększone o kwotę 2,8 mln zł. Obciążenie wyniku finansowego Spółki z tytułu wyceny warrantów nie ma charakteru gotówkowego.

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

Po dniu bilansowym tj. 31.12.2009 r. wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

- W dniu 22.01.2010 r. POLNORD SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 75.000.000,- zł („Obligacje"). Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 22.01.2013 r., tj. za trzy lata od daty emisji. Emisja Obligacji nie miała charakteru emisji publicznej.

Wszystkie Obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS S.A.

Pozyskane środki stanowią finansowanie długoterminowe dostosowane do cyklu inwestycyjnego planowanych projektów deweloperskich.

9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Polnord SA oraz spółki z Grupy zamierzają koncentrować swoją działalność w najbliższych okresach na operacjach związanych z posiadanym przez Grupę, tj. będącym własnością spółek z Grupy lub przedmiotem wiążących umów, bankiem ziemi, jak również na akwizycji atrakcyjnych działek pod projekty deweloperskie. Spółka w 2009 r. oraz na początku 2010 r.

pozyskała z emisji akcji i obligacji łącznie 270 mln zł. Środki te są wystarczające na realizację strategii Spółki i pozwalają na uruchomienie nowych projektów deweloperskich.

VII. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

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

- politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich.

To banki, w znacznej mierze, swoimi decyzjami dotyczącymi przyznawania finansowania projektów deweloperskich wpływają na liczbę uruchamianych projektów. POLNORD SA w 2009 r. oraz na początku 2010 r. pozyskał środki z emisji akcji i obligacji, które pozwalają na realizację strategii Spółki i umożliwiają uruchomienie nowych projektów deweloperskich.

- politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych.

Kluczową sprawą dla ustabilizowania rynku jest zwiększenie skali kredytowania hipotecznego. Długotrwałe utrzymywanie wysokich wymagań przez banki w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców, poziomu zabezpieczeń i marży, może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania. Z początkiem 2010 r. nastąpiło powolne złagodzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych, co oznacza szerszą ich dostępność. Banki obniżyły cenę kredytów, powróciły do udzielania kredytów w wysokości 100% wartości nieruchomości. Jednakże z drugiej strony Komisja Nadzoru Finansowego, mając na uwadze bezpieczeństwo sektora bankowego, wydała w lutym 2010 r. Rekomendację T. Celem Rekomendacji T jest poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Nowa rekomendacja wyznacza poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu, co potencjalnie może wpłynąć na obniżenie zdolności kredytowej kredytobiorców.

- poziom cen mieszkań.

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

- nadpodaż mieszkań, wynikającą z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w 2009 r. oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich, może ograniczyć przychody Grupy.
- możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.
- pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie.

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

- niestabilność systemu podatkowego.

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na

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

- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych.

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

2. Strategia Spółki

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności operacyjnej (działalność deweloperska). Spółka, poprzez spółki celowe, zamierza rozpoczęcie, na znacznej części posiadanych już gruntów, nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich, w perspektywie najbliższych 2 lat planowane jest skokowe zwiększenie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

Zwiększenie liczby realizowanych projektów ma na celu skorzystanie, z oczekiwanej przez Polnord, zdecydowanej poprawy sytuacji na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych od roku 2011.

Realizacja nowych projektów mieszkaniowych, pozwoli Grupie wprowadzić do sprzedaży prawie 1.300 mieszkań na terenie kraju (w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu). Z kolei projekty komercyjne, obejmują realizację projektu biurowego w Warszawie, w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni 140 tys. m2 (z czego etap I obejmuje 38 tys. m2) oraz projekt handlowy w Miasteczku Wilanów o powierzchni powyżej 60 tys. m2.

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

Swoją aktywność biznesową Grupa prowadzi również na terenie Rosji, realizując projekty deweloperskie. Do czasu ustabilizowania się koniunktury na tamtejszym rynku, Spółka ograniczyła działalność na rynku rosyjskim.

Mając na uwadze, iż Spółka podjęła w 2009 r. czynności, które zasadniczo zapewniły jej środki pieniężne niezbędne do wykorzystania potencjału Grupy POLNORD S.A. i realizacji powyższej strategii, priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej na najbliższy 2010 rok, jest:

- sprawne i efektywne kosztowo rozpoczęcie realizacji nowych projektów deweloperskich,

- dostosowanie oferty Grupy do efektywnego popytu tj. zapotrzebowania na mieszkania mniejsze, o powierzchni do 75 m2, m.in. poprzez oferowanie właśnie takich mieszkań, z których duża liczba będzie spełniała warunki programu rządowego „Rodzina na swoim",
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- zapewnienie ciągłości i najlepszych z możliwych na rynku warunków finansowania nowych projektów deweloperskich.

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na poszczególnych projektach przez Grupę Polnord oraz oferty Grupy na dzień 31.12.2009 r.

Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale sprzedane (netto - po uwzględnieniu anulacji) (szt)		
							do 31.12.2008	w 2009r	oferta na 31.12.2009r
1	**Wilanowska V** (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	120	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	39	32	49
2	**Srebrzysta Podkowa (bud. 1 i 2)** (Gdańsk - Kowale)	2 675	56	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2008	22	27	7
3	**Kamienica pod Wrzosem** (Gdańsk, ul. Wita Stwosza)	2 692	38	Polnord Apartamenty	100%	IIQ 2009	11	16	11
4	**Osiedle Tęczowy Las (Etap I)** (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	10 639	185	Osiedle Tęczowy Las	100%	IIIQ 2008	118	43	24
5	**City Park (Etap I)** (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	17	24	19
6	**Kryształ Wilanowa** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	15	33	47
7	**Królewskie Przedmieście** (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	33 518	439	Skarbiec Nieruchomości 3	33%	IVQ 2008	308	44	87
8	**Ostoja Wilanów Etap 1** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	15 298	187	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2007	186	1	0
9	**Ostoja Wilanów Etap 2** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 541	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/IQ 2009	211	-4	18
10	**Ostoja Wilanów Etap 3** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 606	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	231	0	0
11	**Ostoja Wilanów Etap 4** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	140	33	55
12	**Apartamenty Albatros** (Gdynia, ul. Wiejska)	3 652	63	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	12	28	23
13	**Srebrzysta Podkowa (bud. 3)** (Gdańsk - Kowale)	1 322	28	Polnord Apartamenty	100%	IVQ 2010 (planowany)	0	0	28
14	**Rezydencja Łokietka** (Sopot, ul. Łokietka)	9 700	161	Polnord Sopot II	100%	IIQ 2011 (planowany)	0	0	161
15	**City Park Etap II** (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 800	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011 (planowany)	0	0	87
16	**Ostoja Wilanów Etap 5 *** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 986	191	Fadesa Polnord	49%	IIQ 2010 (planowany)	83	0	108
17	**Ostoja Wilanów Etap 6 **** (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 964	272	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011 (planowany)	0	21	251
	Razem	**203 208**	**2 666**				**1 393**	**298**	**975**

** cały etap 5 to 297 lokali (28.498 PUM) - planowany termin zakończenia to IQ 2012*

*** cały etap 6 to 398 lokali (30.815 PUM) - planowany termin zakończenia to IQ 2012.*

Grupa Kapitałowa na dzień 31.12.2009 r. w swojej ofercie posiadała 975 mieszań. W celu zwiększenia oferty sprzedażowej, Zarząd Spółki planuje w 2010 r. rozpocząć realizację, poprzez spółki celowe, następujących projektów deweloperskich:

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Status realizacji projektu	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce realizującej projekt		Planowany termin oddania do użytkowania
	m2	szt.			(%)	m2	
Dobry Dom (Warszawa, ul. Kazachska)	10 659	155	Prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2010r	Polnord W-wa Wilanów I	100%	10 659	IIQ 2011
Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, ul. Ku Słońcu)	12 270	222	Pozwolenie na budowę	Polnord Szczecin I	100%	12 270	IVQ 2011
Galeon * (Gdańsk, ul. Kotwiczników)	5 140	43	Prace koncepcyjno - projektowe	Polnord Apartamenty	100%	5 140	IIQ 2012
Osiedle Myśliwska (Etap I)	4 780	89	Prace koncepcyjno - projektowe	Polnord Apartamenty	100%	8 220	IIQ 2011
Osiedle Myśliwska (Etap II) (Gdańsk ul. Myśliwska)	3 440	51					IVQ 2011
Przywidzka - bud. 1	3 367	64	Pozwolenie na budowę	Polnord Kokoszki	50%	3 637	IVQ 2011
Przywidzka - bud. 2 (Gdańsk, ul. Przywidzka)	3 907	73					IVQ 2011
Osiedle Tęczowy Las (Etap II) - bud 3	2 694	52	Pozwolenie na budowę	OTL PD Development	100%	7 068	IIQ 2011
Osiedle Tęczowy Las (Etap II) - bud 4 (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 374	84					IIQ 2012
Osiedle Innova (Etap I)	15 437	236	Pozwolenie na budowę dla Etapu I	Osiedle Innova	49%	9 891	IQ 2013
Osiedle Innova (Etap III) (Wrocław, ul. Jesionowa/Nyska/Piękna)	4 748	70					IQ 2012
Villa Botanica (etap I) (Powsin)	12 730	142	Pozwolenie na budowę dla Etapu I	FPP Powsin	49%	6 238	IIIQ'2011
Razem	**83 546**	**1 281**				**63 123**	

** przewidywana powierzchnia użytkowa zawiera 1.750 m2 powierzchni lokali użytkowych*

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

Gdynia, dnia 22.03.2010 r.

Andrzej Podgórski	**Michał Świerczyński**	**Piotr Wesołowski**	**Wojciech Ciurzyński**
Wiceprezes Zarządu	**Wiceprezes Zarządu**	**Wiceprezes Zarządu**	**Prezes Zarządu**