



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

GDYNIA, LUTY 2011

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	7
3. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI... ..	8
4. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	9
IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI	10
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	10
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	11
3. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	11
4. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA	11
5. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH I UMOWACH POŻYCZEK	14
6. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH POLNORD SA – WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI	14
7. ZADŁUŻENIE SPÓŁKI	16
8. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	17
9. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE	18
10. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	19
11. POWIĄZANIA KAPITAŁOWE SPÓŁKI Z INNYMI PODMIOTAMI	20
12. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	23
13. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	23
V. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE	23
1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	23
2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) (WYBRANE DANE)	24
3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	26
4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	27
5. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	27
6. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	28
7. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	28
8. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	28
9. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	28
VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU	28

1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	28
2. STRATEGIA SPÓŁKI	29
VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	32
1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	32
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA	33
3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	33
4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	35
5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	37
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALÉŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	39
7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	39
8. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI ORAZ OGRANICZENIA W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU	39
9. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	39

I. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Spółka na koniec 2010 roku zatrudniała 64 pracowników, średni poziom zatrudnienia w 2010 roku wyniósł 52 osoby.

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

II. KAPITAŁ SPÓŁKI, GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

1. Główni akcjonariusze Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2010 r. wynosił 44.436.772,- zł i dzielił się na 22.218.386 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2010 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	6 402 959	12 805 918	28,82%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,79%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 091 382	6 182 764	13,91%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	11 216 096	22 432 192	50,48%
OGÓŁEM		22 218 386	44 436 772	100,00%

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

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

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

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

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

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

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

W rezultacie sprzedaży akcji Spółki Prokom Investments SA posiada:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 uprawnień:

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

3. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

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

III. WŁADZE SPÓŁKI

1. Władze Spółki

• Rada Nadzorcza

Członkami Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2010 r. byli:

- 1) Ryszard Krauze – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Tomasz Buzuk – Członek Rady Nadzorczej
- 3) Maciej Grelowski – Członek Rady Nadzorczej
- 4) Bartosz Jałowiecki – Członek Rady Nadzorczej
- 5) Rafał Juszczak – Członek Rady Nadzorczej

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 6) Marek Modecki | – Członek Rady Nadzorczej |
| 7) Barbara Ratnicka-Kiczka | – Członek Rady Nadzorczej |
| 8) Andre Spark | – Członek Rady Nadzorczej |
| 9) Wiesław Walendziak | – Członek Rady Nadzorczej |

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

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

• Zarząd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Wynagrodzenie Zarządu**

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

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

*) z kwoty w wysokości 3.994.424,00 zł, wypłacone nagrody wyniosły 1.786.548,00 zł.

- **Wynagrodzenie Rady Nadzorczej**

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

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

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

¹⁾ nie pobiera wynagrodzenia

²⁾ powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 30.06.2010 r.

³⁾ powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 30.06.2010 r.

⁴⁾ pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 29.06.2010 r.

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

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych warrantów (szt.)	Cena emisyjna akcji serii H (cena zamiany) (zł)	Termin wykonania 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

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

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

Głównymi źródłami przychodów Spółki w 2010 roku była:

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

Podział przychodów ze sprzedaży wg rodzajów działalności Polnord został zaprezentowany poniżej:

Źródła przychodów	2010		2009	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż działek – grunty	82.630	82,6	223.970	92,7
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	7.806	7,8	0	0,0
Sprzedaż lokali mieszkalnych	4.756	4,7	4.383	1,8
Wynajem	567	0,6	735	0,3
Inne	4.309	4,3	12.484	5,2
Razem	100.068	100,0	241.572	100,0

Zgodnie z przyjętą strategią, Polnord prowadzi swoją działalność polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych poprzez powołane do tego celu spółki celowe. Ponadto, w celu optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji, Spółka realizuje transakcje sprzedaży projektów deweloperskich na różnych etapach ich realizacji.

Jak wskazano powyżej, głównym źródłem przychodów w 2010 r. była sprzedaż gruntów, która stanowiła 82,6% przychodów z podstawowej działalności Spółki. Spółka zbyła m.in. na rzecz Podkarpackiego Funduszu Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 19.232 m², położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie.

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

Z realizacji kontraktu, w ramach generalnego wykonawstwa, dotyczącego kompleksowej realizacji robót budowlano-montażowych oraz usług budowlanych na terenie zabudowanych działek gruntowych położonych w gminie Ożarów Mazowiecki, Spółka uzyskała przychody stanowiące 7,8% przychodów ogółem.

Wykazywane w powyższej tabeli przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotyczą zrealizowanej przez Polnord wspólnie z PB Kokoszki SA inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Wilanowska V” w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej.

2. Główne rynki zbytu

Jedynym obszarem działalności Spółki w 2010 r. był kraj, w związku z czym 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.

3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

• Główni odbiorcy

W obszarze przychodów osiągniętych ze sprzedaży gruntów głównym odbiorcą była spółka Podkarpacki Fundusz Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (szerzej transakcja została opisana w pkt. 4 a) poniżej.

• Główni dostawcy

W 2010 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

4. Istotne umowy i wydarzenia

a) Istotne umowy

- w dniu 30.03.2010 r. POLNORD SA zawarł z Podkarpackim Funduszem Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Kupujący”), spółką w 100% zależną od Asseco Poland SA, umowę przeniesienia użytkowania wieczystego gruntów („Umowa Przenosząca”) o łącznej powierzchni 19.232 m², położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie („Nieruchomość”). Zawarcie Umowy Przenoszącej, w związku z niewykonaniem prawa pierwokupu przez Gminę m.st. Warszawa, sfinalizowało transakcję sprzedaży projektu deweloperskiego we wstępnej fazie realizacji, w skład którego wchodzi Nieruchomość, prawomocne pozwolenie na budowę oraz prawa wynikające z umowy zawartej z pracownią architektoniczną (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”). Łączną cenę za Projekt Deweloperski strony ustaliły na kwotę netto 77,8 mln zł. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 9/2010 z dnia 30.03.2010 r.
- w dniu 02.08.2010 r., w związku ze spełnieniem warunków określonych w umowach zawartych w dniu 24.05.2010 r. pomiędzy Polnord i Globe Trade Centre SA („GTC”), Polnord i GTC zawarły umowę, na podstawie której GTC nabył od Polnord 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., w której Polnord posiadał 100% udziałów („CH Wilanów”). CH Wilanów jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 7,3 hektara zlokalizowanej w dzielnicy Wilanów w Warszawie, na której strony zamierzają wybudować jedno z najnowocześniejszych centrów handlowych. Termin rozpoczęcia prac budowlanych uzależniony jest od wydania przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy niezbędnych decyzji administracyjnych. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 34/2010 z dnia 02.08.2010 r.

b) Pozostałe wydarzenia

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

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

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

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

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

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

- z dnia 10.05.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.356.846,- zł do kwoty 44.363.856,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 3.505 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 12/2010 z dnia 18.05.2010 r.
- z dnia 18.05.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.363.856,- zł do kwoty 44.377.876,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 7.010 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 15/2010 z dnia 25.05.2010 r.
- z dnia 23.07.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.377.876,- zł do kwoty 44.394.704,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 8.414 akcji zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 32/2010 z dnia 29.07.2010 r.
- z dnia 08.10.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.394.704,- zł do kwoty 44.408.728,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 7.012 zwykłych na okaziciela serii H. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 38/2010 z dnia 14.10.2010 r.
- z dnia 30.11.2010 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Polnord. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.408.728,- zł do kwoty 44.436.772,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego

warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 14.022 akcji zwykłych na okaziciela serii H.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 41/2010 z dnia 09.12.2010 r.

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

d) Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA

- **NWZ Spółki - 08.01.2010 r.**

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

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

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

- **ZWZ Spółki - 30.06.2010 r.**

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

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

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

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

Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących:

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

e) Umowy/polis ubezpieczenia

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

- Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest Chartis Europe SA Oddział w Polsce (dawniej AIG Europe SA Oddział w Polsce).
- Umowę Generalną Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych. Ochroną ubezpieczeniową na podstawie ww. umowy objęte są kontrakty budowlano-montażowe z zakresu budownictwa ogólnego, inżynierii lądowej i budownictwa energetycznego realizowanych na terenie Polski. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA jako ubezpieczycielem prowadzącym i Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA jako współubezpieczycielem.

- Polisę ubezpieczenia mienia z InterRisk TU SA w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka) oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk.

f) Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

5. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych i umowach pożyczek

W 2010 roku Spółka nie zawarła żadnej nowej umowy kredytowej, natomiast aneksowała dotychczasowe umowy kredytowe o kredyty w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny z BRE Bank SA i DZ Bank Polska SA, wydłużając okres kredytowania o 1 rok.

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

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

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

• Emisje akcji Spółki

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

- **Emisje obligacji Spółki**

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

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

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

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

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

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

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

- *Emisja obligacji w wysokości 42.100.000,- zł*

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

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

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

- *Emisja obligacji w wysokości 40.000.000,- zł*

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

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

- *Emisja obligacji w wysokości 50.000.000,- zł*

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

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

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

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

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

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

7. Zadłużenie Spółki

Na dzień 31.12.2010 r. stan zobowiązań:

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

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.12.2010 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału								
					1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	3Q12	4Q12	po 2012
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	15,9	15,9								
Polnord SA	BRE Bank SA	odnawialny	19,0	0,0									
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	57,0	21,5	21,5								
Razem				37,4	0	15,9	21,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

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

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

Zadłużenie brutto Spółki z tytułu zobowiązań kredytowych oraz wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2010 r. ukształtowało się na poziomie 415 mln zł, natomiast zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 2,8 mln zł) wyniosło 412,2 mln zł.

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

Ze wskazanej do spłaty w czwartym kwartale 2012 roku kwoty w wysokości 155,1 mln zł, 120,5 mln zł stanowi wartość nominalną wyemitowanych w 2009 r. przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, 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.

8. Informacje o udzielonych pożyczkach

W 2010 r. Spółka zawarła szereg umów pożyczek, głównie ze spółkami celowymi, w których to umowach wystąpiła jako pożyczkodawca.

W okresie bilansowym, z wszystkich zawartych do dnia 31.12.2010 r. umów pożyczek, Polnord przekazał pożyczkobiorcom 288.531 tys. zł, natomiast pożyczkobiorcy zwrócili Spółce 215.675 tys. zł w roku 2010.

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

Poniższa tabela przedstawia zawarte przez Spółkę w 2010 r. umowy pożyczki wg dat ich zawarcia.

Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Umowna data spłaty	Waluta	Kwota pożyczki ogółem	Zadłużenie na dzień 31.12.2010 r. bez odsetek (zł)	Oprocentowanie
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-01-14	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	671 359	671 359	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2010-01-26	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	900 000	900 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2010-02-02	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	30 000 000	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-02-05	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	570 000	570 000	WIBOR 1R + marża
Lublin Property I Sp. z o.o.	2010-02-14	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	100 000	100 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-02-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	162 028	162 028	WIBOR 1R + marża
North Shipping Trading Sp. z o.o.	2010-02-23	2010-06-28	PLN	40 000 000	-	11% p.a.
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2010-03-05	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	780 000	780 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-03-19	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 780 000	2 780 000	WIBOR 1R + marża
PLP Development Group ZSA	2010-03-25	2012-12-31	RUB	8 500 000	-	12% p.a.
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2010-03-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	995 000	995 000	WIBOR 1R + marża
Prokom Projekt Sp. z o.o.	2010-03-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	300 000	300 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2010-03-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	490 000	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2010-03-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 100 000	480 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2010-03-29	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	4 400 000	4 400 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2010-03-30	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	850 000	850 000	WIBOR 1R + marża
Stroj Dom ZSA	2010-04-21	6- miesięcy od przekazania	USD	17 000	50 390	-
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-04-22	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	3 210 000	3 210 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2010-04-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	170 000	170 000	WIBOR 1R + marża
PLP Development Group ZSA	2010-04-26	2010-06-17	PLN	477 050	-	12% p.a.
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2010-05-17	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	552 000	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2010-05-24	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	16 000 000	14 714 456	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2010-05-27	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	44 518 000	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-05-28	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	3 525 000	3 525 000	WIBOR 1R + marża
Stroj Dom ZSA	2010-05-28	6 m-cy od przekazania	RUB	209 000 000	20 273 000	7% p.a.
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	2010-06-14	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	31 500 000	31 500 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2010-06-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	6 000 000	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2010-06-30	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	3 850 000	3 850 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-06-30	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 620 000	2 620 000	WIBOR 1R + marża

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	2010-07-05	2012-12-31	PLN	2 940 000	2 940 000	WIBOR 3M + marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2010-07-13	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	25 000	25 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Kokoszki Sp. z o.o.	2010-07-15	2010-12-31	PLN	995 483	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.	2010-07-22	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	21 000 000	-	WIBOR 1R + marża
Lublin Property I Sp. z o.o.	2010-07-22	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	243 313	243 313	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-08-06	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 640 000	1 640 000	WIBOR 1R + marża
Lublin Property I Sp. z o.o.	2010-08-26	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	682 908	247 026	WIBOR 1R + marża
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	2010-08-25	2020-12-31	EUR	1 000 000	3 960 300	EURIBOR 3M + marża
Stroj Dom ZSA	2010-08-19	6- miesięcy od przekazania	RUB	8 900 000	863 300	7% p.a.
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-08-31	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 831 500	2 831 500	WIBOR 1R + marża
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	2010-09-07	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 450 000	428 000	WIBOR 1R + marża
PLP Development Group ZSA	2010-09-13	2010-12-31	RUB	14 000 000	1 358 000	7% p.a.
Lublin Property I Sp. z o.o.	2010-09-23	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 949 500	1 949 500	WIBOR 1R + marża
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2010-09-28	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	1 737 000	1 414 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	2010-10-04	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	2 943 480	2 943 480	WIBOR 1R + marża
Prokom Projekt Sp. z o.o.	2010-10-25	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	400 000	210 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	2010-12-01	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	50 000	50 000	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	2010-12-17	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	774 120	774 120	WIBOR 1R + marża
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	2010-12-22	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	850 000	-	WIBOR 1R + marża
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	2010-12-29	7 dni od wypowiedzenia umowy	PLN	6 000 000	5 000 000	WIBOR 1R + marża
Razem					119 778 771	

POLNORD SA, jako jedyny wspólnik, wniósł w 2010 r. dopłaty do kapitału poniższych spółek zależnych:

- POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o. w wysokości 204.000,- zł;
- LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o. w wysokości 732.471,- zł;
- POLNORD Baltic Center Sp. z o.o. w wysokości 131.000,- zł.

9. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

W 2010 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

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

Powyższe poręczenia zostały udzielone spółkom w 100% zależnym od POLNORD SA.

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

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

W 2010 r. Polnord nie otrzymał żadnych poręczeń i gwarancji.

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

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

Wobec wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dziewięciu działek gruntu, o łącznej powierzchni 159.478 m², wydzielonych pod drogi publiczne z nieruchomości gruntowej nr ew. 2/32, położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów (której podział został dokonany na wniosek Spółki jako użytkownika wieczystego), toczą się postępowania administracyjne w przedmiocie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia tego prawa.

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

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

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

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

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

- a) nieważność 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy w przedmiocie odmowy wydania decyzji odrębnych o odszkodowaniu z tytułu wygaśnięcia na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst

jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651), przysługującego Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.

- b) nieważność 9 zaskarżonych decyzji administracyjnych wydanych przez Wojewodę Mazowieckiego utrzymujących w mocy ww. decyzje Prezydenta m. st. Warszawy.

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

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

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

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

11. Powiązania kapitałowe Spółki z innymi podmiotami

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 31.12.2010 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100,00 %

8.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	5.000.000	100,00 %
10.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
13.	POLNORD LUBLIN I Sp. z o.o. (dawniej LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.)	Warszawa	50.000	100,00 %
14.	POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
15.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Szczecin	50.000	100,00 %
16.	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
17.	POLNORD - INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
18.	POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
19.	STROJ-DOM ZAO	Saratow (Rosja)	990	100,00 %
20.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
21.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa	48.869.500	50,00 %
22.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
23.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
24.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
25.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
26.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
27.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
28.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

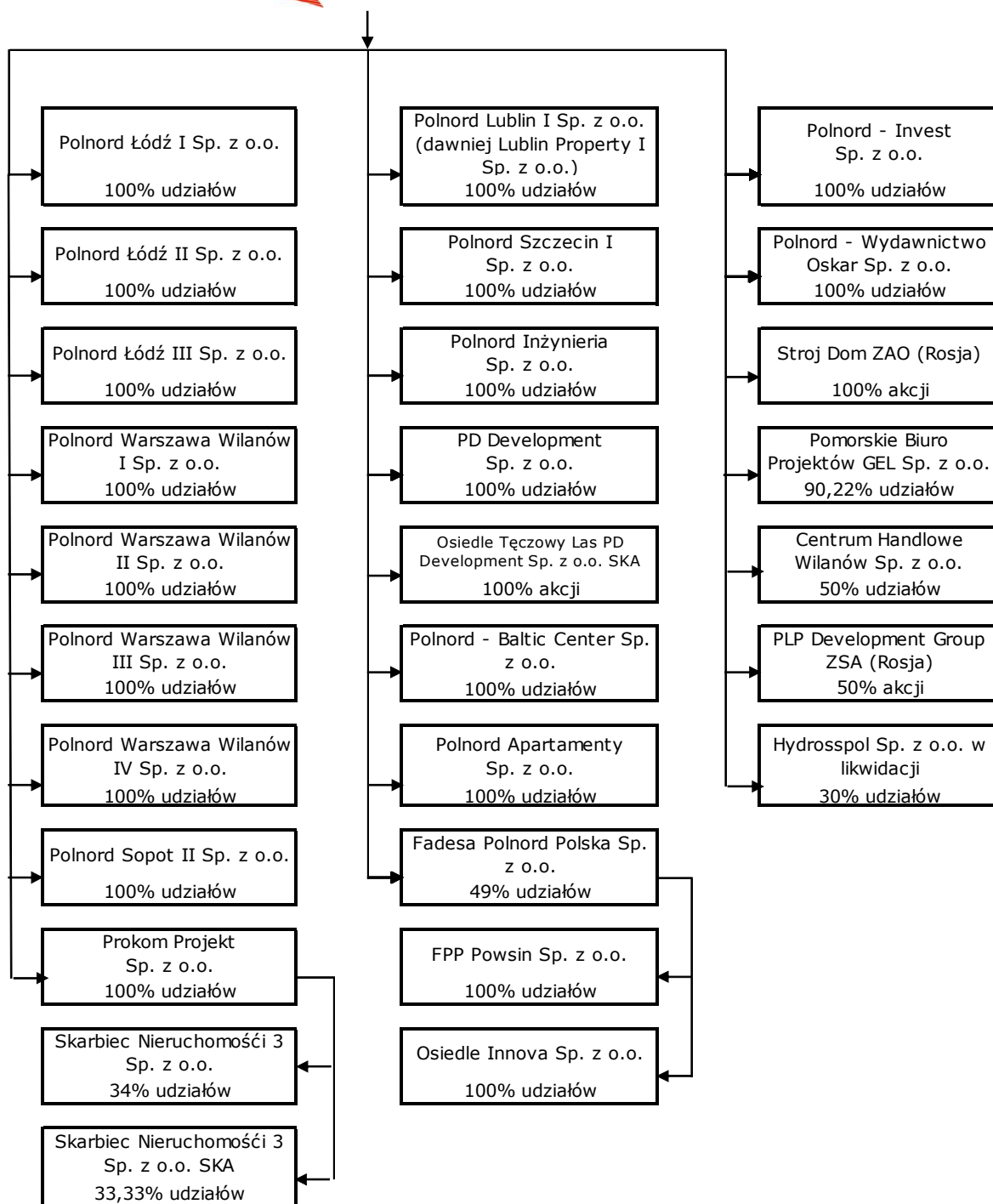
* zależność pośrednia poprzez FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

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

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

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

SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA



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

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

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

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

12. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową

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

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

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

V. 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 Spółkę.

Oświadczenie o zgodności

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

Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2010 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2010 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 Spółki jest polski złoty (PLN).

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2010 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2009 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		(tys. zł)	
Aktywa trwałe, w tym:	673 413	41%	526 764	37%
Nieruchomości inwestycyjne	225 677	14%	174 680	12%
Inwestycje w jedn. zależne, współzależne i stowarzyszone	249 587	15%	200 716	14%
Należności długoterminowe	129 584	8%	109 684	8%
Aktywa obrotowe, w tym:	972 099	59%	889 437	63%
Zapasy	481 445	29%	495 159	35%
Inne krótkoterm. aktywa finansowe	414 210	25%	323 476	23%
Suma aktywów	1 645 512	100%	1 416 201	100%
Kapitał własny, w tym:	1 140 169	69%	1 115 210	79%
Kapitał podstawowy	44 437	3%	44 357	3%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	954 083	58%	953 334	67%
Pozostałe kapitały rezerwowe	98 435	6%	72 009	5%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	43 214	3%	45 510	3%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	403 714	25%	140 262	10%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	367 931	22%	114 256	8%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	101 629	6%	160 729	11%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 993	1%	12 585	1%
Inne krótkoterminowe kredyty bankowe	51 431	3%	79 093	6%
Rezerwy	37 471	2%	29 320	2%
Zobowiązania razem	505 343	31%	300 991	21%
Suma pasywów	1 645 512	100%	1 416 201	100%

AKTYWA TRWAŁE

Największą zmianą (o 50.997 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.) dotyczy pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”, do której Spółka zalicza grunty i budynki, przy czym nieruchomości te nie są wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług, ani też przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności Spółki. Wartość

nieruchomości inwestycyjnych w 2010 r. wzrosła z kwoty 174.680 tys. zł do 225.677 tys. zł w efekcie aktualizacji wartości już posiadanych nieruchomości inwestycyjnych (szerzej na ten temat w komentarzu do rachunku zysków i strat) oraz nabycia nowych gruntów, które zostały zakwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych.

Wzrosła również (o 48.871 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.) wartość pozycji „Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone”, co wynika z objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki celowej Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

Zmiana należności długoterminowych o 19.900 tys. zł to efekt działalności operacyjnej Spółki.

AKTYWA OBROTOWE

Największa zmiana (o 90.734 tys. zł) dotyczyła pozycji „Inne krótkoterminowe aktywa finansowe”. Wzrost ten wynika z wartości pożyczek udzielonych w 2010 r. przez Polnord spółkom celowym (szczegółowy wykaz zawartych umów pożyczek znajduje się w rozdziale IV pkt. 8 powyżej).

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki w ciągu roku zwiększył się o kwotę 24.959 tys. zł, wpływ na tę zmianę miały przede wszystkim - wypracowany zysk netto w wysokości 43.214 tys. zł oraz wypłacona dywidenda w wysokości 19.090 tys. zł.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Znaczący wzrost zobowiązań długoterminowych (o 263.452 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.) to przede wszystkim wynik przeprowadzonych przez Polnord w 2010 r. emisji obligacji, z których środki przeznaczone zostały na dalszy rozwój działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Polnord. Obligacje stanowią finansowanie długoterminowe dopasowane do cyklu inwestycyjnego projektów deweloperskich.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania krótkoterminowe Spółki zmniejszyły się o 59.100 tys. zł, co związane jest przede wszystkim ze spadkiem krótkoterminowego zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji.

Analizując zobowiązania Spółki należy zwrócić uwagę na korzystną zmianę ich struktury w porównaniu do okresu poprzedniego – wg stanu na 31.12.2010 r. 79,9% zobowiązań Polnord stanowiły zobowiązania długoterminowe, natomiast na koniec 2009 roku udział zobowiązań długoterminowych wynosił 46,6%.

3. Rachunek zysków i strat

W 2010 roku Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 43.214 tys. zł, zaś przychody ze sprzedaży ukształtował się na poziomie 100.068 tys. zł.

Wyszczególnienie (tys. zł)	2010 r.	2009 r.	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	100 068	241 572	-58,6%
Koszt własny sprzedaży	-42 321	-219 254	-80,7%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	57 747	22 318	158,7%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	27 034	82 207	-67,1%
Koszty sprzedaży	-13 132	-1 930	580,5%
Koszty ogólnego zarządu	-31 354	-33 232	-5,7%
Pozostałe przychody operacyjne	1 096	2 222	-50,7%
Pozostałe koszty operacyjne	-4 116	-5 465	-24,7%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	37 275	66 120	-43,6%
Przychody finansowe	32 293	22 117	46,0%
Koszty finansowe	-32 408	-13 844	134,1%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	20 158	0	-
Zysk (strata) brutto	57 318	74 393	-23,0%
Podatek dochodowy	-11 637	-15 526	-25,0%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	45 681	58 867	-22,4%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-2 467	-1 028	140,0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	43 214	57 839	-25,3%

Dominujący wpływ na poziom wypracowanych w 2010 roku przychodów oraz wysokość zysku brutto miała transakcja sprzedaży za kwotę 77,8 mln zł projektu deweloperskiego we wstępnej fazie realizacji (obejmującego nieruchomość w Wilanowie, prawomocne pozwolenie na budowę oraz prawa wynikające z umowy z pracownią architektoniczną), w ramach którego wybudowany zostanie jeden z biurowców tworzących Wilanów Office Park. (więcej na temat tej transakcji znajduje się w rozdziale IV pkt. 4 a).

Dzięki powyższej transakcji Spółka wypracowała marżę brutto ze sprzedaży na poziomie 57,7%, co potwierdza zasadność sprzedaży wybranych projektów we wstępnej fazie ich realizacji.

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.

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 2010 roku Spółka w poszczególnych

okresach bilansowych zleciła dokonanie wycen posiadanych nieruchomości inwestycyjnych niezależnym, licencjonowanym 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 zmiany wartości działek posiadanych przez Spółkę w Dobrzewinie (woj. pomorskie), Dopiewcu pod Poznaniem oraz Głóskowie (gm. Piaseczno).

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 miały - pozyskanie przez Polnord nowych źródeł finansowania projektów deweloperskich oraz ujemne różnice kursowe od należności w rublach związanych z działalnością Polnord na terenie Rosji.

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

4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie (tys. zł)	2010 r.	2009 r.	Zmiana %
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	43 214	57 839	-25,3%
Inne całkowite dochody:	6	-89	-
<i>Pozostałe</i>	6	-89	-
Całkowity dochód za okres	43 220	57 750	-25,2%

5. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	2010 r.	2009 r.
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	37,25%	27,37%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	43,18%	23,94%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	2,63%	4,08%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$	3,79%	5,19%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	2010 r.	2009 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	9,57	5,53
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe - Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	4,83	2,45

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	2010 r.	2009 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	30,7%	21,3%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	69,3%	78,7%

6. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników na 2010 rok.

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

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

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółce istotne zdarzenia, za wyjątkiem zmiany na stanowisku Prezesa Zarządu, opisanej w rozdziale III pkt 1.

9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

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

➤ politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

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

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

Kluczową sprawą dla ustabilizowania rynku jest zwiększenie skali kredytowania hipotecznego. Długotrwałe utrzymywanie wysokich wymagań przez banki w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców, poziomu zabezpieczeń i marży, może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania. Wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego w lutym 2010 r. Rekomendacja T oraz przyjęta w styczniu 2011 r. nowelizacja Rekomendacji S zaostrzają wymagania stawiane przez kredytobiorcami. Celem Rekomendacji T jest poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznacza poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych

dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S zakłada, że maksymalny poziom wydatków związanych ze spłatą kredytów hipotecznych w walutach obcych w stosunku do średnich dochodów netto nie powinien przekraczać 42%, natomiast zdolność kredytowa winna być liczona przy założeniu, że kredyt jest zaciągany na 25 lat.

➤ poziom cen mieszkań;

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

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

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

➤ pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie;

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

➤ niestabilność systemu podatkowego;

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

➤ uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych;

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

➤ czynniki makroekonomiczne;

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

2. Strategia Spółki

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

- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez m. in. centralizację i zwiększenie efektywności funkcji sprzedaży i marketingu, dostosowywanie oferty Grupy do efektywnego popytu, a także poszerzenie obecności Grupy w sektorze mieszkań popularnych,

- wdrożenie systemowego podejścia do maksymalizacji rentowności projektów,
- rozwijanie wysokomargowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi,
- istotne ograniczenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży poprzez zmianę struktury organizacyjnej Grupy.

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

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

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

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

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

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

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

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

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

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

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

Grupa Polnord realizuje również projekt miasteczka biurowego pod nazwą „Wilanów Office Park”. Pierwszy budynek w ramach Wilanów Office Park realizowany jest przez Polnord Warszawa - Wilanów III Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) na nieruchomości o powierzchni 21.955 m2 położonej przy ul. Przyczółkowej w Warszawie. Realizowany obiekt to biurowiec klasy A, o powierzchni użytkowej 7.277 m2, w którym przewidziano 161 miejsca parkingowe. Najemcą tego budynku będzie, zgodnie z podpisaną umową najmu, spółka PRI Pol-Aqua SA. Zakończenie budowy i przekazanie do użytkowania planowane jest na I kwartał 2011 r.

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

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

- Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa m2	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce (%)	Planowany termin realizacji
Wilanów Office Park, budynek B3	9 105	Polnord Warszawa Wilanów IV	100%	9 105 IQ2011-IIIQ2012
Wilanów Office Park, budynek B2	6 431	Polnord Warszawa Wilanów IV	100%	6 431 IVQ2011-IIQ2013
Centrum Handlowe, Warszawa Wilanów	60 000	Centrum Handlowe Wilanów	50%	30 000 2011/2012-2014
Wyspa Spichrzów (Etap I) (Gdańsk)	14 560	Spółka Celowa	51%	7 426 IIIQ/IVQ2011-IVQ2013
Razem	90 096			52 962

* budowa biurowca B3 została rozpoczęta w styczniu 2011r

- Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce realizującej projekt	Planowany termin realizacji
	m2	szt.		(%)	m2
Wyspa Spichrzów (Etap I)*) (Gdańsk)	8 000	139	Spółka Celowa	51%	4 080
Dobry Dom (Etap II) (Warszawa Wilanów)	9 152	138	Polnord W-wa Wilanów I	100%	9 152
Ostoja Wilanów (Etap VII) (Warszawa Wilanów)	19 430	326	Fadesa Polnord	49%	9 521
Osiedle Innova (Etap III) (Wrocław)	4 833	111	Osiedle Innova	49%	2 368
Osiedle Innova (Etap IV) (Wrocław)	4 438	86	Osiedle Innova	49%	2 175
Osiedle Innova (Etap V) (Wrocław)	4 438	86	Osiedle Innova	49%	2 175
Osiedle Innova (Etap VI) (Wrocław)	3 222	60	Osiedle Innova	49%	1 579
Villa Botanica (Etap I) (Warszawa Powsin)	12 730	142	FPP Powsin	49%	6 238
Felin (Etap I) (Lublin)	5 866	116	Lublin Property	100%	5 866
City Park (Etap III) (Łódź)	4 728	71	Polnord Łódź II	100%	4 728
Ku Słońcu (Etap II) (Szczecin)	15 630	280	Polnord Szczecin I	100%	15 630
Razem	92 467	1 555			63 511

*) dane wstępne

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

VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że wewnętrzne dokumenty, w szczególności takie jak np.: regulamin organizacyjny Spółki, regulaminy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz inne tego typu dokumenty stanowią efekt doświadczeń i dorobku Spółki, zatem w interesie Spółki nie leży ujawnianie i publiczna dostępność wewnętrznych rozwiązań organizacyjnych, które z mocy prawa nie muszą być udostępniane, a w pewnych sytuacjach mogą być wykorzystywane przeciw interesom Spółki, np. przez jej konkurentów. Zarząd Spółki nie widzi potrzeby szerokiego rozpowszechniania powyższych dokumentów poprzez stronę internetową. Akcjonariusze Spółki mają pełny dostęp do dokumentów niezbędnych do oceny działalności Spółki i jej organów, w tym do raportów kwartalnych, sprawozdań rocznych, Statutu i regulaminu obrad WZA. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd będzie mógł wydać zgodę na przekazanie poszczególnych podstawowych regulacji wewnętrznych 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:

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

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

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

3. 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 Spółki,
- podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,

- udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiana Statutu Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
- inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.

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

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

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są 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 31.12.2010 r. przedstawiał się następująco:

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

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

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

• Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

- **Komitet Audytu**

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

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

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

- **Zarząd Spółki**

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

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

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

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

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

i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień Statutu Spółki oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.

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

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

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

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 przeglądowi i badaniom biegłego rewidenta.

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

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

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

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

Narzędziem umożliwiającym:

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

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

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

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

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 31.12.2010 r., posiadali następujący akcjonariusze:

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

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

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

7. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

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

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

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

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

9. Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 22 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółki w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonany zgodnie z art. 402¹ 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.

Gdynia, dnia 28.02.2011r.

Bartosz Puzdrowski

Andrzej Podgórski

Michał Świerczyński

Piotr Wesołowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu