



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD SA ZA ROK 2012**

GDYNIA, 21 marca 2013 roku

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
2. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	8
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ	8
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI	9
5. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
6. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	11
7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	13
8. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	15
9. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	15
10. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	16
11. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY	16
12. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	17
13. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	17
14. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	17
III. AKCJONARIAT POLNORD SA	18
1. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI	18
2. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY	19
3. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	20
IV. WŁADZE SPÓŁKI	20
1. WŁADZE POLNORD SA	20
2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA	21
3. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	22
4. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	23
V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY	23
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	23
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	24
3. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	24
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	24
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI W POLSCE	26
6. PROJEKTY W REALIZACJI	27
7. PROJEKTY ZAKOŃCZONE	28
8. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA	29
9. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH	33
10. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH– WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI	34
11. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	36
12. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	38

13. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA ORAZ GWARANCJE.....	38
14. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	39
VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	41
1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	41
2. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	43
VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	45
1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	45
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSZKADAŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSZKADZENIA	45
3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	46
4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	48
5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	51
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZES PODMIOTY ZALĘŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	52
7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	55
8. OGRANICZENIA ODNOSIENIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU PRZES POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI LUB LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	55
9. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁK.....	55
10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI.....	55

I. INFORMACJE OGÓLNE

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej POLNORD SA jest spółka POLNORD SA.

Pełna nazwa (firma): POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba: 81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
Numer KRS: 0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP: 583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON: 000742457

POLNORD SA, w ramach Grupy Kapitałowej POLNORD SA, jest podmiotem dominującym dla spółek celowych, poprzez które prowadzi działalność deweloperską w zakresie głównie inwestycji mieszkaniowych.

W Grupie Kapitałowej Polnord zatrudnionych było na koniec 2012 roku 111 osób.

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

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której POLNORD SA jest jednostką dominującą, na dzień 31.12.2012 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
2.	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
3.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100,00 %
6.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdynia	94.000	100,00 %
7.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA	Gdynia	5.000.000	100,00 %
8.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
9.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
10.	POLNORD Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	25.173.500	100,00 %
11.	POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	Gdynia	53.605.000	100,00 %
12.	POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Gdynia	225.558.000	100,00 %

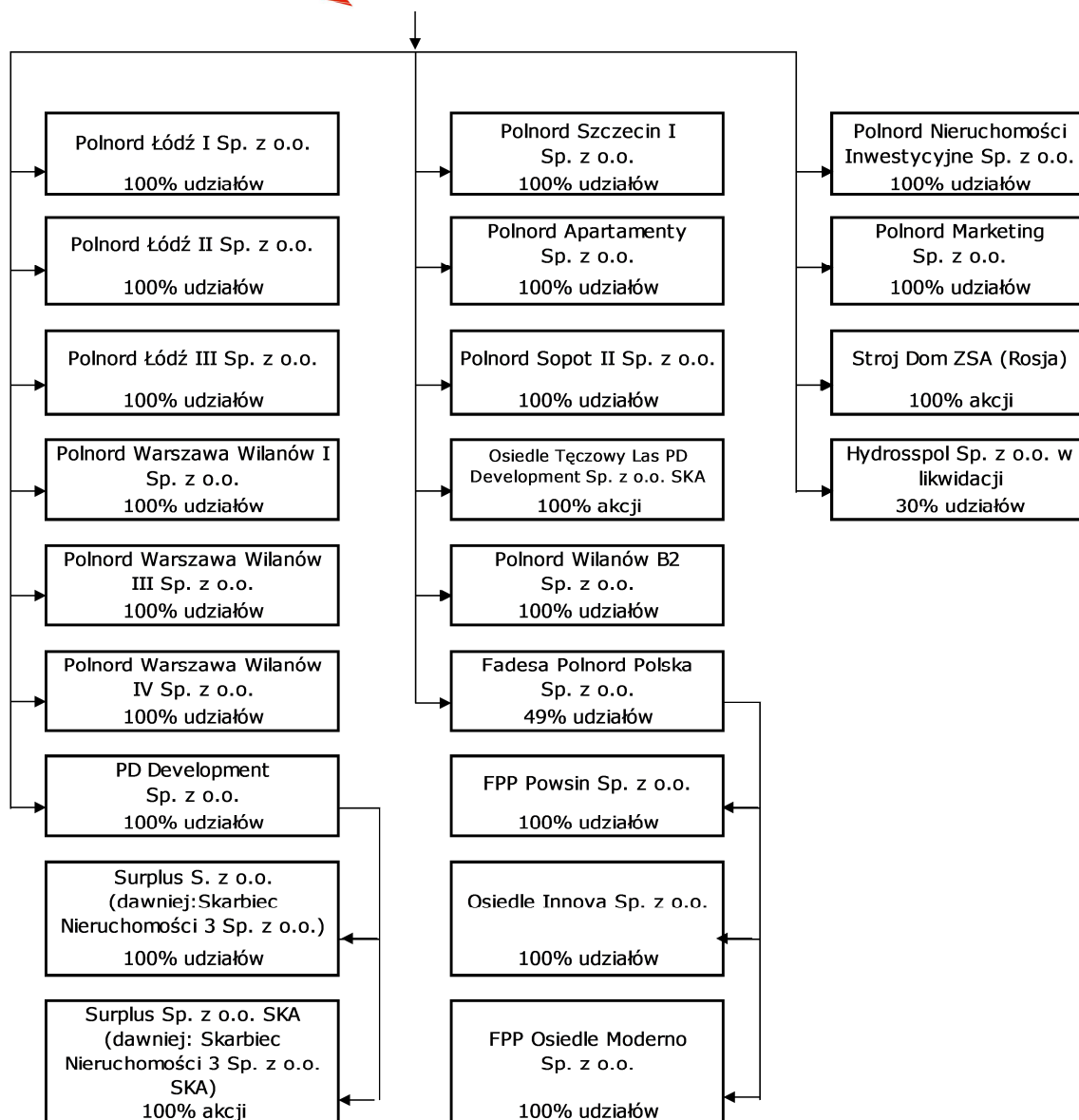
13.	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
14.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Gdynia	2.750.000	100,00 %
15.	STROJ-DOM ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100,00 %
16.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
17.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
18.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
19.	FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o. *	Warszawa	2.450	49,00 %
20.	SURPLUS Sp. z o.o. (dawniej: SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o.) **	Warszawa	50.000	100,00%
21.	SURPLUS Sp. z o.o. SKA (dawniej: SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. SKA) **	Warszawa	5.001.000	100,00 %
22.	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 PD Development Sp. z o.o.

Ponadto, w dniu 29.03.2012 r., na podstawie umowy objęcia akcji, Polnord SA objął 70.262.099 akcji serii V2 Trion SA (obecnie Korporacja Budowlana „Dom” SA – dalej zwana KB Dom SA) emitowanych z kapitału docelowego. W rezultacie objęcia powyższych akcji oraz zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego KB Dom SA w drodze emisji nowych akcji, Polnord SA posiada 70.262.099 akcji w kapitale zakładowym KB Dom SA, uprawniających do 70.262.099 głosów, stanowiących 7,08% w kapitale zakładowym KB Dom SA i 7,08% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu KB Dom SA.

Schemat Grupy Kapitałowej Polnord SA na dzień 31.12.2012 r.



W 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 26.01.2012 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki został podwyższony do kwoty 25.173.500,- zł, poprzez utworzenie 251.235 nowych udziałów. Wszystkie nowoutworzone udiały zostały objęte przez Polnord SA.
- uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 27.06.2012 r. uchylona została likwidacja spółki Polnord Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- w dniu 02.07.2012 r. Polnord zbył wszystkie posiadane udiały tj. 904 udiały o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 226.000,- zł Pomorskiego Biura Projektów „GEL” Sp. z o.o., stanowiące 90,22% udziału w kapitale spółki,
- w dniu 03.07.2012 r. nastąpiło obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. z kwoty 25.144.500,- zł do kwoty 8.582.656,- zł, na podstawie uchwały

nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki podjętej dnia 24.02.2012 r. Obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. o kwotę 16.561.844,- zł nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej 33.526 udziałów należących do jedynego wspólnika spółki tj. POLNORD SA, z kwoty 750,- zł do kwoty 256,- zł,

- w dniu 06.07.2012 r. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) nabyła udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. obecnie Surplus Sp. z o.o., stając się w ten sposób jedynym udziałowcem tej spółki, w której dotychczas posiadała 34% udziałów. Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana przez sąd w dniu 18.09.2012 r.

- w dniu 06.07.2012 r. SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. nabył od podmiotu będącego akcjonariuszem spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. wszystkie będące w jego posiadaniu akcje tej spółki, które następnie zostały zbyte przez SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. celem umorzenia do Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie Surplus Sp. z o.o. SKA). W efekcie tej transakcji Polnord SA (poprzez spółki zależne) stał się jedynym akcjonariuszem tej spółki, zaś przed tą transakcją posiadał 33,34%. Zmiana nazwy spółki została zarejestrowana przez sąd w dniu 04.10.2012 r.

- w dniu 25.09.2012 r. Polnord zawarł z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umowę sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowym Wilanów Sp. z o.o. W wyniku powyżej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udziały w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

- w dniu 26.09.2012 r. sąd zarejestrował spółkę pod firmą FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł. Wszystkie udziały objęła Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

- w dniu 08.10.2012 r. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji.

- w dniu 21.12.2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki SURPLUS Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 15.000.000,- zł do kwoty 16.000.000,- zł tj. o kwotę 1.000.000,- zł, poprzez emisję 1.000 akcji o wartości nominalnej 1.000,- zł każda i wartości emisyjnej 100.000,- zł każda. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez POLNORD SA (977 szt. akcji) i PD Development Sp. z o.o. (23 szt. akcji) w zamian za wkłady niepieniężne w postaci wierzytelności wobec M.St. Warszawa przysługujących z tyt. odszkodowań za wydzielenie pod drogi publiczne działek, których użytkownikiem wieczystym były ww. spółki. Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy.

Ponadto w dniu 13.12.2012 r. Zarząd Polnord podjął decyzję o zamiarze połączenia Polnord („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi: Polnord Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord Łódź III Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz PD Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”).

Zasadniczym celem połączenia spółek jest uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Polnord i zwiększanie przejrzystości procesu zarządzania Grupą. Uporządkowanie struktury Grupy spowoduje obniżenie kosztów ogólnego zarządu oraz poprawi efektywność zarządzania działalnością Grupy. Celem tych zmian jest planowany wzrost wartości Spółki.

Spółką Przejmującą będzie Polnord, który jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Polnord i pełni funkcje zarządcze i nadzorcze w stosunku do spółek z Grupy Kapitałowej (kompleksowo zarządza projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki z Grupy).

Spółki Przejmowane to:

- (i) Polnord Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, spółka której zakres działalności obejmuje zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości oraz realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (działalność deweloperska), obecnie spółka nie prowadzi działalności;
- (ii) Polnord Łódź III Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, spółka której zakres działalności obejmuje zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości oraz realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (działalność deweloperska), obecnie spółka nie prowadzi działalności;
- (iii) Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni zajmuje się kompleksową analizą przedinwestycyjną gruntów pod realizację nowych projektów deweloperskich oraz doradztwem w zakresie zarządzania nieruchomościami;
- (iv) PD Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni - podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych oraz roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej.

Spółki Przejmowane nie prowadzą żadnej działalności operacyjnej lub prowadzą w bardzo ograniczonym zakresie.

W związku z powyższym, Zarząd Polnord przekazał do publicznej wiadomości Plan Połączenia Spółki Przejmującej ze Spółkami Przejmowanymi.

Plan Połączenia wraz z załącznikami został przygotowany zgodnie z art. 499 § 1 i § 2 kodeksu spółek handlowych oraz uzgodniony i podpisany w dniu 13.12.2012 r. przez Zarządy wszystkich łączących się spółek.

Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółkach Przejmowanych.

W dniu 20.03.2013 r. NWZ Spółki pojęło uchwałę w sprawie połączenia Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni ze spółkami Polnord - Łódź I sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord - Łódź III sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, PD Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową

W 2012 r. nie zostały zmienione zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

3. Spółki objęte konsolidacją

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. objęte zostały następujące spółki:

a) metodą pełną:

- POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.
- POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.
- PD Development Sp. z o.o.
- Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA
- POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.
- POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.

- POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
- Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.*
- POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
- Stroj-Dom ZSA
- POLNORD MARKETING Sp. z o.o.
- POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.
- POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.
- Surplus Sp. z o.o. (dawniej: Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.)**
- Surplus Sp. z o.o. SKA (dawniej: Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA**)

b) metodą proporcjonalną:

- PLP Development Group ZSA*
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- FPP Powsin Sp. z o. o.
- Osiedle Innova Sp. z o. o.
- FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

c) metodą praw własności:

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

* do dnia zbycia udziałów

** do dnia poprzedzającego objęcie kontrolą przez Polnord - spółka konsolidowana metodą proporcjonalną

4. Spółki wyłączone z konsolidacji

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

5. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Oświadczenie o zgodności

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

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie

rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Grupa zastosowała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2012 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2012 r. obowiązkowych do stosowania dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2012r.

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

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

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

Szczegółowy opis zasad sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 r. w części - „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

6. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans)

Wyszczególnienie	31.12.2012 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2011 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		(tys. zł)	
Aktywa trwałe	1 243 044	55%	754 557	34%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 223	1%	15 169	1%
Nieruchomości inwestycyjne	947 668	42%	431 151	19%
Wartości niematerialne i prawne	898	0%	927	0%
Inwestycje w jedn. stow. wycenianych metodą praw własności	0	0%	69 652	3%
Aktywa finansowe	19 425	1%	40 230	2%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	45 353	2%	30 431	1%
Należności długoterminowe	92 995	4%	36 873	2%
Wartość firmy	122 482	5%	130 124	6%
Aktywa obrotowe	1 014 472	45%	1 466 674	66%
Zapasy	661 356	29%	1 173 268	53%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	185 832	8%	132 985	6%
Inne krótkoterm. aktywa finansowe	77 290	3%	72 316	3%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków	12 887	1%	24 920	1%
Należności z tyt. podatku dochodowego	1 255	0%	3 089	0%
Rozliczenia międzyokresowe	5 855	0%	7 301	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69 997	3%	52 795	2%
Suma aktywów	2 257 516	100%	2 221 231	100%

AKTYWA

Największą zmianą, w stosunku do stanu na 31.12.2011 r., dotyczy pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”, do której Grupa zalicza grunty i budynki, przy czym nieruchomości te nie są wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług, ani też przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności Spółki. W następstwie wprowadzenia w życie nowej strategii, Spółka dokonała przeglądu posiadanego banku ziemi. Grunty, które nie będą dewelopowane, w najbliższej przyszłości, zostały przeklasyfikowane z pozycji „Zapasy” (stąd spadek ich wartości o ok. 44%) do „Nieruchomości Inwestycyjnych”.

Spadek pozycji „Inwestycje w jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności” to wynik sprzedaży 50% udziałów w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., które były w posiadaniu Polnord SA. Na skutek powyższej transakcji spółka Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. przestała być częścią grupy kapitałowej Polnord SA.

Wzrost salda należności długoterminowych wynika z faktu przeniesienia należności od MPWiK za bezumowne korzystanie z infrastruktury z należności krótko- do długoterminowych. Biorąc pod uwagę zaawansowanie sprawy prawdopodobny termin jej rozstrzygnięcia przypadnie po 2013 r.

Wyszczególnienie	31.12.2012 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2011 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)		(tys. zł)	
Kapitał własny	1 327 558	59%	1 282 573	58%
Kapitał podstawowy	51 266	2%	47 606	2%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 028 116	46%	1 011 356	46%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-295	0%	880	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	228 799	10%	133 690	6%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	19 672	1%	89 041	4%
Zobowiązania długoterminowe	532 034	24%	366 749	17%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	464 846	21%	318 136	14%
Rezerwy	196	0%	198	0%
Pozostałe zobowiązania	3 748	0%	3 059	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 957	3%	45 268	2%
Rozliczenia międzyokresowe	1 287	0%	88	0%
Zobowiązania krótkoterminowe	397 924	18%	571 909	26%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 178	2%	36 101	2%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	45 419	2%	145 761	7%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	788	0%	0	0%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	194 854	9%	239 181	11%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków	1 624	0%	16 156	1%
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	1	0%	3 478	0%
Rozliczenia międzyokresowe	3 502	0%	8 209	0%
Otrzymane zaliczki	53 397	2%	71 148	3%
Rezerwy	64 161	3%	51 875	2%
Zobowiązania razem	929 958	41%	938 658	42%
Suma pasywów	2 257 516	100%	2 221 231	100%

PASYWA

Kapitał własny Grupy zwiększył się o kwotę 44.985 tys. zł, wpływ na tę zmianę miały przede wszystkim - wypracowany zysk netto w wysokości 25.740 tys. zł oraz środki pochodzące z wyemitowanych akcji serii Q w łącznej wysokości 20.420 tys. zł.

Zwiększenie wartości zobowiązań długoterminowych Grupy (o 165.285 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2011 r.) związane jest przede wszystkim z przesunięciem części zobowiązań finansowych Polnord SA z tytułu dłużnych papierów wartościowych w wysokości 65.207 tys. zł ze zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych. Było to możliwe dzięki rolowaniu części obligacji, których termin spłaty przypadał w 2012 r., na kolejne 3 lata. Po dacie bilansowej, Spółka rolowała kolejną partię obligacji o wartości 65.500 tys. zł, których termin wymagalności został przesunięty do 2016 r. Dodatkowo, spółki z Grupy pozyskały nowe lub aneksowały wcześniejsze umowy kredytów realizacyjnych, co miało także wpływ na poprawę struktury zadłużenia Grupy. Pozyskane środki pozwolą na realizację nowych projektów deweloperskich.

Spadek krótkoterminowych zobowiązań finansowych jest bezpośrednio powiązany z powyżej opisaną restrukturyzacją zadłużenia (zamiana długu krótkoterminowego na długoterminowy).

Łączne zobowiązania Grupy ukształtowały się na dzień 31.12.2012 r. na poziomie 929.958 tys. zł, z czego 705.907 tys. zł stanowiły zobowiązania finansowe.

7. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie (tys. zł)	2012 r.	2011 r.	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	289 128	289 109	0,0%
Koszt własny sprzedaży	-259 721	-237 348	9,4%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 407	51 761	-43,2%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	87 107	1 056	8148,8%
Koszty sprzedaży	-16 035	-15 975	0,4%
Koszty ogólnego zarządu	-32 140	-48 142	-33,2%
Pozostałe przychody operacyjne	112 028	106 579	5,1%
Pozostałe koszty operacyjne	-23 973	-18 909	26,8%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	156 394	76 370	104,8%
Przychody finansowe	12 282	29 147	-57,9%
Koszty finansowe	-99 092	-42 366	133,9%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-28 637	4 037	-809,4%
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	-228	19	-1300,0%
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	-7 642	-1 857	311,5%
Zysk (strata) brutto	33 077	65 350	-49,4%
Podatek dochodowy	-4 575	5 336	-185,7%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 502	70 686	-59,7%
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-2 762	173	-1696,5%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	25 740	70 859	-63,7%

W 2012 r. Grupa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 25.740 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 289.128 tys. zł. W 2011 r. wartości te wyniosły odpowiednio 70.859 tys. zł oraz 289.109 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 29.407 tys. zł, wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom 938 mieszkaniach wybudowanych w ramach trzynastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu. W 2011 roku Grupa Polnord wydała Klientom 912 mieszkania. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 10,2%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego ukształtowała się na poziomie 17,9%. Spadek rentowności spowodowany był głównie dużą liczbą wydań mieszkań na przynoszącym straty projekcie „Sopocka Rezydencja”, a także dokonany w III kwartale 2012 r. odpisami na tej inwestycji. Dodatkowo, Spółka utworzyła także odpis aktualizujący wartość inwestycji „City Park” w Łodzi.

Realizacja kolejnych etapów, w ramach cieszących się wysokim zainteresowaniem Klientów, projektów mieszkaniowych w Gdańsku, Olsztynie i Wrocławiu (szerzej opisanych na str. 27-29), trwające prace zmierzające do uruchomienia kolejnych projektów mieszkaniowych w nowych lokalizacjach wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów

działalności Grupy Polnord w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

W związku ze zmianą strategii, polegającą na skoncentrowaniu się na budownictwie mieszkaniowym, w szczególności na segmencie popularnym, Grupa dokonała przeglądu i uporządkowania posiadanego „banku ziemi”, dostosowując sposób prezentacji gruntów do aktualnych planów Spółki. Powyższe skutkuje ujęciem gruntów, które nie zostaną wykorzystane w najbliższych cyklach produkcyjnych, jako nieruchomości inwestycyjne. Wpływ tej reklasyfikacji na wynik netto wyniósł 70.557 tys. zł.

Efektem prowadzonych w całym 2012 roku działań optymalizacyjnych i restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży do poziomu 48.175 tys. zł (64.117 tys. zł za 2011r. – spadek o 25% rok do roku), co jest najniższym poziomem od lat.

Istotny wpływ na wyniki osiągnięte w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. miał proces uzyskiwania odszkodowań należnych Spółce, w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne. W dniu 17.07.2012 r. została zawarta umowa z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie w sprawie sprzedaży wierzytelności przysługujących Spółce w stosunku do Miasta Stolecznego Warszawy, z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha. Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty za sprzedaną wierzytelność do Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA. Dodatkowo, dnia 27.12.2012 r. pomiędzy Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA oraz Polnord SA został zawarty aneks specyfikujący pierwszą kwotę dodatkowego wynagrodzenia w wysokości 24.632 tys. zł.

Wobec otrzymania przez Spółkę w dniu 27.06.2012 r. wiążącej oferty zakupu na kwotę 39.900 tys. zł kolejnych wierzytelności z tytułu przedmiotowych odszkodowań, Polnord uznał przychody za pewne i rozpoznał w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 39.900 tys. zł.

Wobec powyższego, przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.968 tys. zł, natomiast wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.819 tys. zł.

Jednocześnie Spółka prowadzi działania zmierzające do sprzedaży aktywów niewpisujących się bezpośrednio w strategię ekspansji na rynku mieszkaniowym w Polsce. Z tego powodu, we wrześniu 2012 r. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., natomiast w październiku 2012 r. - 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji. Pozyskane ze sprzedaży tych i innych aktywów środki przeznaczone zostały na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, a w części także na obniżenie zadłużenia finansowego.

Koszty finansowe, a w szczególności koszty odsetek wyniosły 43.788 tys. zł i były o 14.223 tys. zł wyższe od poziomu z roku poprzedniego. Wzrost spowodowany był wyższym średniorocznym poziomem stopy WIBOR w porównaniu do roku 2011. Kolejną przyczyną wzrostu wartości odsetek w kosztach finansowych jest fakt oddania do użytkowania inwestycji, które

finansowane były z kredytu. Do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, odsetki aktywowane są na zapasie (powiększą koszt własny sprzedanych produktów), po uzyskaniu pozwolenia stanowią one natomiast koszt finansowy. Potwierdzenie powyższego znajduje odzwierciedlenie w przepływach pieniężnych gdzie wartość zapłaconych w 2012 odsetek jest o 9.807 tys. zł wyższa niż w 2011 r. Kolejną istotną pozycją kosztów finansowych są pozostałe koszty, które dotyczyły transakcji związanej ze zbyciem jednostki współzależnej PLP Development Group ZSA (15.403 tys. zł). Dzięki porozumieniom podpisanym na koniec III kwartału 2012 r. ustalony został harmonogram spłat pozostałej części pożyczek i należności, który szczegółowo precyzuje płatności z Rosji w kwocie 441.025 tys. RUB. Do dnia publikacji niniejszego raportu Polnord otrzymał już 49% należnych wpłat.

8. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie (tys. zł)	2012 r.	2011 r.	Zmiana %
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	25 740	70 859	-63,7%
Inne całkowite dochody:	-1 175	1 328	-188,5%
<i>Różnice kursowe z przeliczenia</i>	-1 175	1 328	-188,5%
<i>Pozostałe</i>	0	0	-
Całkowity dochód za okres	24 565	72 187	-66,0%

9. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	54,09%	26,42%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	8,90%	24,51%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	1,14%	3,19%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$	1,94%	5,52%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,55	2,56
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,89	0,51

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	41,2%	42,3%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	58,8%	57,7%

10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2012 rok nie była publikowana.

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

W związku ze zmianą strategii, polegającą na skoncentrowaniu się na budownictwie mieszkaniowym, w szczególności na segmencie popularnym, Grupa dokonała przeglądu i uporządkowania posiadanego „banku ziemi”, dostosowując sposób prezentacji gruntów do aktualnych planów Spółki. Powyższe skutkuje ujęciem gruntów, które nie zostaną wykorzystane w najbliższych cyklach produkcyjnych, jako nieruchomości inwestycyjne. Wpływ tej reklasyfikacji na wynik netto wyniósł 70.557 tys. zł.

Istotny wpływ na wyniki osiągnięte w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. miał proces uzyskiwania odszkodowań należnych Spółce, w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne. W dniu 17.07.2012 r. została zawarta umowa z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie w sprawie sprzedaży wierzytelności przysługujących Spółce w stosunku do Miasta Stolecznego Warszawy, z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha. Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty za sprzedaną wierzytelność do Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA. Dodatkowo, dnia 27.12.2012 r. pomiędzy Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA oraz Polnord SA został zawarty aneks specyfikujący pierwszą kwotę dodatkowego wynagrodzenia w wysokości 24.632 tys. zł.

Wobec otrzymania przez Spółkę w dniu 27.06.2012 r. wiążącej oferty zakupu na kwotę 39.900 tys. zł kolejnych wierzytelności z tytułu przedmiotowych odszkodowań, Polnord uznał przychody za pewne i rozpoznał w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 39.900 tys. zł.

Wobec powyższego, przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.968 tys. zł, natomiast wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.819 tys. zł.

Jednocześnie Spółka prowadzi działania zmierzające do sprzedaży aktywów niewpisujących się bezpośrednio w strategię ekspansji na rynku mieszkaniowym w Polsce. Z tego powodu, we wrześniu 2012 r. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., natomiast w październiku 2012 r. - 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w

Rosji. Pozyskane ze sprzedaży tych i innych aktywów środki przeznaczone zostały na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, a w części także na obniżenie zadłużenia finansowego.

12. 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. Spółka w dalszym ciągu zamierza finansować swoją działalność oraz działalność spółek celowych z kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz ze środków własnych. Pozyskane w ten sposób środki finansowe pozwalają na realizację strategii Grupy Kapitałowej.

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

Wszystkie istotne transakcje zawarte w 2012 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi, oparte były na warunkach rynkowych.

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

Po dniu bilansowym:

- ✓ Polnord przeprowadził w styczniu 2013 r. emisję 3-letnich obligacji w łącznej wysokości wynoszącej 65,5 mln zł - szerzej emisje zostały opisane w punkcie V.10.
- ✓ Polnord w dniu 12.02.2013 r. podpisał z MS Waryński Development SA umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowo-biurowej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola - szerzej umowa została opisana w punkcie V.8.
- ✓ Polnord w dniu 05.03.2013 r. wniósł przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) pozew o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.
Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord kwoty 57.333.400,99 zł brutto („Wynagrodzenie”).
Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).
W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57.333.400,99 zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, MPWiK nie wyraziło zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe.
Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na MPWiK obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej - szerzej informacja o pozwie została opisana w raporcie bieżącym nr 17/2013 z dnia 05.03.2013 r.
- ✓ Spółki z Grupy zawarły nowe umowy kredytowe oraz aneksowały istniejące - szerzej umowy/aneks zostały opisane w punkcie V.9.

- ✓ W dniu 19.03.2013 r. nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Polnord.
Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji jest skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych – raport bieżący nr 20/2013 z dnia 19.03.2013 r.
- ✓ W dniu 20.03.2013 r. odbyło się NWZ Polnord, które podjęło uchwały w następujących sprawach:
 - połączenia Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni ze spółkami Polnord - Łódź I Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord - Łódź III Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, PD Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni,
 - zmiany wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki,
 - zmian Statutu Spółki,
 - zmiany § 1 ust. 2 Uchwały Nr 6/2009 XXIII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej Polnord w Gdyni z dnia 30 września 2009 roku,
 - zmian w składzie Rady Nadzorczej.
 Szerzej podjęte uchwały zostały opisane w raporcie bieżącym nr 23/2013 z dnia 20.03.2013 r.

III. AKCJONARIAT POLNORD SA

1. Główni akcjonariusze Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2012 r. wynosił 51.266.054,- zł i dzielił się na 25.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2012 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	6 451 416	12 902 832	25,17%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	5,88%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 069 537	6 139 074	11,97%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	14 603 582	29 207 164	56,98%
OGÓŁEM		25 633 027	51 266 054	100,00%

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

Spośród 3.069.537 akcji będących w posiadaniu klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.830.188 akcji Polnord, stanowiących 7,14% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

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

W okresie od dnia 31.12.2012 r. do dnia publikacji Sprawozdania finansowego za 2012 rok, miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy:

✓ w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie, o przekroczeniu udziału 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii, w wyniku nabycia 1.591.049 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r.

Przed nabyciem akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiadał mniej niż 5% udziału w Spółce.

Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiada 2.715.806 akcji Spółki, co stanowi 10,59% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 2.715.806 głosów, stanowiących 10,59% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

✓ w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie o zejściu z progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez FTIF Templeton Eastern Europe Fund z siedzibą w Luksemburgu, w wyniku zbycia 1.830.188 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r.

Przed zbyciem akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.830.188 akcji Spółki, co stanowiło 7,14% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.830.188 głosów, stanowiących 7,14% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund nie posiada akcji Spółki.

Poniżej przedstawiony został aktualny skład akcjonariatu:

Lp.	Akcyonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	Prokom Investments SA w Gdyni	6 451 416	12 902 832	25,17%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	5,88%
3.	Templeton Emerging Markets Investment Trust w Wielkiej Brytanii	2 715 806	5 431 612	10,59%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	29 914 626	58,36%
OGÓŁEM		25 633 027	51 266 054	100,00%

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 do zamiany wszystkich lub części obligacji zamiennych, które Polnord będzie mógł wyemitować na podstawie Uchwały NWZ Polnord z dnia 20.03.2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 6/2009 XXIII Nadzwyczajnego

Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej Polnord w Gdyni z dnia 30.09.2009 roku. Zmiana przedmiotowej uchwały dotyczy podwyższenia z 200 mln zł do 225 mln zł maksymalnej wartości nominalnej obligacji zamiennych na akcje, które Polnord ma prawo wyemitować, przy czym ewentualna emisja obligacji zamiennych odbywać się może w ramach uchwalonego w 2009 roku kapitału warunkowego. Polnord dotychczas wyemitował obligacje zamienne na akcje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 199,8 mln zł. Zwiększenie poziomu maksymalnej wartości nominalnej obligacji zamiennych do kwoty 225 mln zł umożliwi Spółce emisję nowych obligacji o wartości 25 mln zł.

3. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników

W dniu 31.12.2012 r. upłynął termin do wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych, w związku z czym zakończył się Program Opcji Menedżerskich, funkcjonujący w Spółce od 2007 r., który został szerzej opisany w raporcie rocznym za rok 2007 oraz 2008.

IV. WŁADZE SPÓŁKI

1. Władze POLNORD SA

• Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2012 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1) Ryszard Krauze | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2) Tomasz Buzuk | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 3) Marcin Dukaczewski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 4) Maciej Grelowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 5) Barbara Ratnicka-Kiczka | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 6) Przemysław Sęczkowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 7) Andre Spark | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 8) Wiesław Walendziak | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 9) Piotr Wawrzynowicz | - Członek Rady Nadzorczej. |

W 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- z dniem 29.06.2012 r., Pan Rafał Juszcak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord, w związku z objęciem funkcji Prezesa Zarządu Getin Holding SA,
- w dniu 29.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, uchwałą nr 6/2012, powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, bieżącej kadencji, Pana Piotra Wawrzynowicza.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Polnord SA w 2012 roku, nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 19.03.2013 r. Pani Barbara Ratnicka-Kiczka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord z dniem 19.03.2013 r.
- w dniu 20.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Podgórskiego oraz Pana Piotra Chudzika.

• Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2012 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1) Piotr Wesołowski | - Prezes Zarządu, |
| 2) Andrzej Podgórski | - Wiceprezes Zarządu, |
| 3) Tomasz Sznajder | - Wiceprezes Zarządu. |

Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.08.2012 r. powołała do składu Zarządu Spółki Pana Tomasza Sznajdera w randze Członka Zarządu.

W dniu 08.11.2012 r. Pan Bartosz Puzdrowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. W tym samym dniu Pan Michał Świerczyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W związku z rezygnacjami, wskazanych powyżej, Członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 08.11.2012 r. postanowiła o powierzeniu:

- (i) Panu Piotrowi Wesołowskiemu, dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Spółki, funkcji Prezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.
- (ii) Panu Tomaszowi Sznajderowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu Spółki, funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w 2012 roku, nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki. Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji jest skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych.

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- 1) Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu,
- 2) Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu.

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

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

Zgodnie z umowami o pracę z 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 przypadku Prezesa Zarządu Pana Piotra Wesołowskiego w wysokości jego 12-miesięcznego wynagrodzenia,
- w przypadku dwóch Wiceprezesów Zarządu w osobach Pana Andrzeja Podgórskiego oraz Tomasza Sznajdera w wysokości ich 6-miesięcznego wynagrodzenia.

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.

Przez okres trwania umowy o pracę i okres jednego roku od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy o pracę zawartej z Panem Piotrem Wesołowskim oraz Andrzejem Podgórskim, każdy z nich jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. W związku z obowiązywaniem zakazu konkurencji po wygaśnięciu umowy o pracę, Członkom Zarządu, o których wyżej mowa, przysługuje odszkodowanie w wysokości połowy miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

Natomiast umowa o pracę z Panem Tomaszem Sznajderem przewiduje, iż jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki w czasie obowiązywania ww. umowy.

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

- **Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA**

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2012 r. (wypłacone i należne) wyniosło 4.053.327,80 zł.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami (w zł)	Wynagrodzenia brutto z innych tytułów (umowa opcji, o świadczenie dodatkowe) (w zł)	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach podporządkowanych (w zł)	Łączne wynagrodzenia brutto (w zł)
Piotr Wesołowski ¹⁾	1.064.047,61	-	7.000,00	1.071.047,61
Andrzej Podgórski	700.000,00	-	-	700.000,00
Tomasz Sznajder ²⁾	468.246,75	-	5.600,00	473.846,75
Bartosz Puzdrowski ³⁾	515.319,00	478.828,68	-	994.147,68
Michał Świerczyński ⁴⁾	734.285,76	80.000,00	-	814.285,76
Łącznie	3.481.899,12*	558.828,68	12.600,00	4.053.327,80

¹⁾ do 07.11.2012 r. Wiceprezes Zarządu, od 08.11.2012 r. Prezes Zarządu;

²⁾ od 14.08.2012 r. Członek Zarządu, od 08.11.2012 r. Wiceprezes Zarządu;

³⁾ do 08.11.2012 r. Prezes Zarządu; W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” zawarte jest również 2-m-czne świadczenie z tyt. rozwiązania umowy.

⁴⁾ do 08.11.2012 r. Wiceprezes Zarządu; W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” zawarte jest również 2-m-czne świadczenie z tyt. rozwiązania umowy.

* W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” – łącznie, nagrody wyniosły 600.000,00 zł.

- **Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA**

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez POLNORD SA w 2012 r. wyniosła 500.296,24 zł.

Wartość wynagrodzeń wypłaconych poszczególnym Członkom Rady Nadzorczej Spółki w 2012 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto (w zł)
Ryszard Krauze ¹⁾	0,00
Tomasz Buzuk	62.494,82
Marcin Dukaczewski	62.494,82
Maciej Grelowski	62.494,82
Rafał Juszcak ²⁾	31.301,96
Barbara Ratnicka-Kiczka	62.494,82
Przemysław Sęczkowski	62.494,82

Andre Spark	62.494,82
Wiesław Walendziak	62.494,82
Piotr Wawrzynowicz ³⁾	31.530,54
łącznie	500.296,24

¹⁾ nie pobiera wynagrodzenia

²⁾ pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 29.06.2012 r.

³⁾ powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 29.06.2012 r.

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

Akcje Spółki na dzień 31.12.2012 r. posiadali następujący Członkowie Zarządu Spółki:

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji (szt.)
Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu	9.000

Wg informacji posiadanych przez Spółkę, osoby nadzorujące POLNORD SA na dzień 31.12.2012 r. nie posiadały bezpośrednio akcji Spółki.

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w 2012 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 92% przychodów z podstawowej działalności.

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

Źródła przychodów	2012		2011	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż lokali mieszkalnych/usługowych*	266.064	92,0	269.042	93,1
Wynajem	10.767	3,7	6.986	2,4
Sprzedaż działek – grunty	8.167	2,8	5.290	1,8
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	0	0,0	1.536	0,5
Inne	4.130	1,5	6.255	2,2
Razem	289.128	100,0	289.109	100,0

*zgodnie z Polityką Rachunkowości przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w momencie wydania lokalu do użytkowania, kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

2. Główne rynki zbytu

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w 2012 r. była Polska, osiągnięte tu przychody stanowiły 96,3% przychodów, pozostałe 3,7% to przychody uzyskane na terenie Rosji.

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

Obszar działalności	2012		2011	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Polska	278.524	96,3	280.531	97,0
Rosja	10.604	3,7	8.578	3,0
Razem	289.128	100,0	289.109	100,0

W 2012 r. uzyskane przychody w kraju pochodziły z projektów oddanych do użytkowania, których realizacja miała miejsce na terenie Warszawy, Szczecina, Trójmiasta, Olsztyna i Łodzi. Poza granicami kraju, na terenie Rosji, przychody uzyskała spółka PLP Development Group ZSA.

3. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

• Odbiorcy usług

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

• Dostawcy usług

W 2012 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, której wartość robót wyniosła 58.872 tys. zł.

4. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali w Polsce, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za 2012 r. (dane nieważone udziałem Polnord w projekcie):

Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym			Lokale sprzedane, do wydania (szt) *
							do 31.12.2011 r.	1 - 3 Q 2012 r.	4Q 2012 r.	
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA										
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	119	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	116	1	1	1
2	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	58	1	0	0
3	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	52	5	0	0
4	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 4) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 590	91	OTL PD Development	100%	IIIQ2012	0	54	19	7
5	Ostoja Myśliwska (Etap I, bud. 1-5) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	6 390	117	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	63	37	1	4
6	Ostoja Myśliwska (Etap II) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	7 316	124	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012	0	0	59	14
7	2 Potoki (Etap I bud. 1-4) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	6 457	144	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012	0	0	108	9
8	2 Potoki (Etap I bud. 5) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	1 018	18	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012	0	0	5	4
9	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	1	0	0
10	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	59	6	5	3
11	City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	0	55	9	3
12	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	89	6	0	0
13	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	117	26	7	2
14	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Surplus	100%	IVQ 2008	409	18	9	6
15	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, Ku Słońcu)	12 203	221	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2011	98	55	9	8
16	Ku Słońcu (Etap II bud.2) (Szczecin, Ku Słońcu)	7 621	157	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2012	0	0	12	38
17	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ2012	0	75	15	13
18	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	70	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	0	68	2	0
19	Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 757	71	Osiedle Innova	49%	IIQ 2012	0	66	4	1
20	Osiedle Innova (Etap III) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 693	96	Osiedle Innova	49%	IVQ 2012	0	0	83	5
21	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 549	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	222	2	0	0
22	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 601	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	170	34	5	5
23	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	205	14	3	1
24	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 737	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	125	21	10	4
25	Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 026	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	233	26	1	1
							2 073	571	367	129

* Lokale, na które zawarto przedwstępne umowy sprzedaży

W okresie styczeń – grudzień 2012 r. Grupa Polnord wydała Klientom 938 lokali, z czego tylko w czwartym kwartale miało miejsce 367 wydań lokali, które były efektem m. in. oddania do użytkowania w IV kwartale 2012 r. lokali mieszkalnych zrealizowanych w: Szczecinie („Ku Słońcu” Etap II - bud.2), w Gdańsku („Ostoja Myśliwska Etap II) i („2 Potoki Etap I”) oraz we Wrocławiu („Osiedle Innova Etap III).

5. Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali w Polsce

Poniżej została zaprezentowana tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych w Polsce przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz oferty Grupy na dzień 01.01.2013 r., w podziale na projekty oddane do użytkowania i projekty w trakcie realizacji (dane nieważone udziałem Polnord w projekcie):

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)			oferta na 01.01.2013 r.
							do 31.12.2011r	1-3 Q 2012 r.	4 Q 2012 r.	
PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA										
1	Wilanowska V (Gdańsk, ul. Rogalińska)	6 069	119	Polnord	50%	IV 2008 - IQ 2010	117	0	2	0
2	Apartamenty Albatros (Gdynia, ul. Wiejska)	3 631	60	Polnord Apartamenty	100%	IQ 2010	59	0	0	1
3	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 3) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	2 609	57	OTL PD Development	100%	IIIQ2011	55	2	0	0
4	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 4) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	4 590	91	OTL PD Development	100%	IIIQ2012	57	21	2	11
5	Ostoja Myśliwska (Etap I, bud. 1-5) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	6 390	118	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2011	95	10	0	13
6	Ostoja Myśliwska (Etap II) (Gdańsk, ul. Myśliwska)	7 316	124	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012	14	42	17	51
7	2 Potoki (Etap I bud. 1-4) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	6 457	144	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012	36	71	10	27
8	2 Potoki (Etap I bud. 5) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	1 018	18	Polnord Apartamenty	100%	IVQ2012	0	0	9	9
9	City Park (Etap I) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 306	60	Polnord Łódź II	100%	IVQ 2009	57	1	0	2
10	City Park (Etap II) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	5 832	87	Polnord Łódź II	100%	IQ 2011	66	5	2	14
11	City Park (Etap III) (Łódź, ul. Żeligowskiego)	4 695	88	Polnord Łódź II	100%	IQ 2012	24	38	5	21
12	Kryształ Wilanowa (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	9 103	95	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2009	94	1	0	0
13	Dobry Dom (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 659	155	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2011	136	12	4	3
14	Królewskie Przedmieście (Warszawa Wilanów, Al. Rzeczypospolitej)	34 017	443	Surplus	100%	IVQ 2008	421	17	4	1
15	Ku Słońcu (Etap I) (Szczecin, Ku Słońcu)	12 203	222	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2011	130	35	5	52
16	Ku Słońcu (Etap II bud.2) (Szczecin, Ku Słońcu)	7 621	157	Polnord Szczecin I	100%	IVQ2012	13	25	12	107
17	Sopocka Rezydencja (Sopot, ul. Łokietka)	9 672	162	Polnord Sopot II	100%	IQ2012	61	34	8	59
18	Osiedle Innova (Etap I) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 764	70	Osiedle Innova	49%	IQ 2012	67	3	0	0
19	Osiedle Innova (Etap II) (Wrocław, ul. Jesionowa)	3 757	71	Osiedle Innova	49%	IIQ 2012	62	6	3	0
20	Osiedle Innova (Etap III) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 693	96	Osiedle Innova	49%	IVQ 2012	62	22	4	8
21	Ostoja Wilanów (Etap II) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	20 549	225	Fadesa Polnord	49%	IVQ 2008/ IQ 2009	222	2	0	1
22	Ostoja Wilanów (Etap III) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 601	231	Fadesa Polnord	49%	IQ 2009	184	23	7	17
23	Ostoja Wilanów (Etap IV) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	22 337	228	Fadesa Polnord	49%	II-IIIQ 2009	211	9	3	5
24	Ostoja Wilanów (Etap V) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	17 737	191	Fadesa Polnord	49%	IQ 2010	131	21	8	31
25	Ostoja Wilanów (Etap VI) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	18 026	271	Fadesa Polnord	49%	IIIQ 2011	258	3	0	10
RAZEM ODDANE DO UŻYTKOWANIA		246 652	3 583				2 632	403	105	443

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)			oferta na 01.01.2013 r.
							do	1-3 Q 2012	4 Q 2012 r.	
PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI										
1	2 Potoki (Etap II bud. 6-9) (Gdańsk, ul. Guderskiego)	7 092	162	Polnord Apartamenty	100%	III Q 2013 (planowany)	0	1	12	149
2	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 5) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	5 838	103	OTL PD Development	100%	III Q 2013 (planowany)	0	23	3	77
3	Ku Słońcu (Etap II, bud. 1) (Szczecin, Ku Słońcu)	7 575	158	Polnord Szczecin I	100%	IV Q 2013 (planowany)	0	0	0	158
4	Śródmieście Wilanów (bud. A) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	9 509	170	Polnord W-wa Wilanów I	100%	III Q 2013 (planowany)	42	55	6	67
5	Śródmieście Wilanów (bud. C) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 565	162	Polnord W-wa Wilanów I	100%	III Q 2014 (planowany)	0	34	26	102
6	Ostoja Wilanów (Etap VII) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 430	324	Fadesa Polnord	49%	II Q 2014 (planowany)	41	44	7	232
7	Osiedle Innova (Etap IV) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IV Q 2013 (planowany)	0	17	25	50
8	Osiedle Innova (Etap V) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	III Q/IV Q 2013 (planowany)	0	12	38	42
RAZEM PROJEKTY W REALIZACJI		68 945	1 263				83	186	117	877
RAZEM WSZYSTKIE PROJEKTY		315 596	4 846				2 715	589	222	1 320

W całym 2012 r. Grupa Kapitałowa Polnord sprzedała na terenie Polski 811 lokali (z uwzględnieniem anulacji). Na terenie Rosji sprzedano 95 mieszkań na projekcie Leżena w Nowosybirsku.

6. Projekty w realizacji

Grupa w 2012 r. realizowała następujące projekty, które do dnia 31.12.2012 r. nie zostały jeszcze ukończone (oddane do użytkowania):

✓ Gdańsk, 2 Potoki (Etap II - bud. 6-9)

Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „2 Potoki” w Gdańsku u zbiegu ulic Czerwińskiego, Guderskiego i Leskiego realizowana jest w dwóch etapach przez spółkę Polnord Apartamenty Sp. z o.o. W ramach Etapu I wybudowanych zostało 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w Etapie II planowane jest wybudowanie 4 budynków. Cały projekt przewiduje wybudowanie ok. 320 lokali. W II kwartale 2012 r. rozpoczęła się realizacja budynków nr 6-9 w ramach Etapu II (162 lokale o powierzchni 7.092 m2).

✓ Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.5)

Projekt realizowany jest przez spółkę celową Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA. na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, koło Olsztyna.

W I kwartale 2012 r. uruchomiona została realizacja budynku nr 5 w ramach Etapu II, w którym znajdują się 103 mieszkania, a powierzchnia użytkowa wyniesie 5.838 m2. Zakończenie realizacji powyższego budynku planowane jest na III kwartał 2013 r.

✓ Szczecin, Ku Słońcu (Etap II – bud. 1)

W ramach etapu II realizowany jest, na nieruchomości położonej w Szczecinie, w rejonie ul. Ku Słońcu, przez Polnord Szczecin I Sp. z o.o., budynek nr 2. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wyniesie 7.575 m2, zaś liczba lokali to 158. Zakończenie realizacji powyższego budynku planowane jest na IV kwartał 2013 r.

✓ **Warszawa Wilanów ul. Kazachska, Śródmieście Wilanowa budynek A**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na działkach należących do Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o. Projekt przewiduje wybudowanie 166 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 9.330 m², 4 lokali usługowych o powierzchni łącznej 179 m², 245 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 23 miejsc postojowych na terenie. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na III kwartał 2013 r.

✓ **Warszawa Wilanów ul. Kazachska, Śródmieście Wilanów budynek C**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kazachskiej w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 10.565 m² (w tym 9.022 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej - 146 mieszkań oraz 1.543 m² powierzchni usługowej - 16 lokali usługowych). Projekt przewiduje również budowę 248 miejsc postojowych podziemnych. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na III kwartał 2014 r.

✓ **Warszawa Wilanów, Ostoja Wilanów (Etap VII)**

Projekt realizowany jest przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. (spółka w 49% współzależna od Polnord) na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Klimczaka i ul. ks. Prymasa Augusta Hłonda. W ramach projektu planowanych jest osiem etapów. Etapy I – VI zostały już oddane do użytku. Aktualnie w trakcie realizacji jest Etap VII o powierzchni 19.430 (324 lokali). Planowany termin oddania Etapu VII do użytkowania to II kwartał 2014 r.

✓ **Wrocław, Osiedle Innova (Etap IV i V)**

Projekt realizowany jest przez spółkę Osiedle Innova Sp. z o.o., spółka w 49% współzależna od Polnord (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord SA posiada 49% udziałów). W I kwartale 2012 r. rozpoczęto realizację Etapu IV i V powyższego projektu o łącznej powierzchni użytkowej 8.936 m² (184 mieszkania). Planowany termin oddania Etapu IV to IV kwartał 2013 r, zaś Etapu V- to przełom III/IV kwartału 2013 r.

7. Projekty zakończone

W 2012 r. Grupa oddała do użytkowania następujące projekty deweloperskie:

✓ **Sopot, Łokietka (Sopocka Rezydencja)**

Projekt zrealizowany został w Sopocie przez spółkę celową Polnord Sopot II Sp. z o.o. W ramach projektu wybudowano 162 lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie i łącznej powierzchni użytkowej 9.672 m².

✓ **Łódź, Żeligowskiego (City Park) (Etap III)**

W ramach zrealizowanego przez Polnord-Łódź II Sp. z o.o. etapu III, wybudowanych zostało w Łodzi 88 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 4.695 m².

✓ **Wrocław, Osiedle Innova (Etap I, II, III)**

Do użytkowania został oddany etap I, II i III projektu realizowanego we Wrocławiu przez spółkę Osiedle Innova Sp. z o.o., spółkę w 49% współzależną od Polnord (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord SA posiada 49% udziałów).

Wybudowanych zostało łącznie 237 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 12.214 m².

✓ **Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud.4)**

Do użytkowania został oddany budynek nr 4 z etapu II projektu realizowanego w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, koło Olsztyna, przez spółkę celową Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA. W budynku nr 4 wbudowanych zostało 91 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 4.590 m².

✓ **Gdańsk, Ostoja Myśliwska (Etap II)**

W ramach projektu spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o., spółka w 100% zależna od Polnord, wybudowała w Gdańsku 124 lokale o łącznej powierzchni 7.316 m².

✓ **Gdańsk, 2 Potoki (Etap I, bud. 1-5)**

Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „2 Potoki” w Gdańsku (Etap I, bud. 1-5) zrealizowana została przez spółkę Polnord Apartamenty Sp. z o.o. Wybudowano łącznie 162 lokale o powierzchni 7.475 m² łącznie.

✓ **Szczecin, Ku Słońcu (Etap II – bud. 2)**

W ramach etapu II wybudowany został, na nieruchomości położonej w Szczecinie, w rejonie ul. Ku Słońcu, przez Polnord Szczecin I Sp. z o.o., budynek nr 2. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wyniosła 7.621 m², zaś liczba wybudowanych w nim lokali to 157.

✓ **Warszawa, Wilanów Office Park – budynek biurowy B3**

We wrześniu 2012 r. zakończyła się realizacja budowy budynku biurowego (B3), o powierzchni najmu 10.013 m², prowadzonej przez Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o., w ramach projektu miasteczka biurowego pod nazwą „Wilanów Office Park”.

8. Istotne umowy i wydarzenia

a) Istotne umowy

- W dniu 05.06.2012 r. Polnord oraz Elektrim SA podpisały ramowe „Porozumienie o współpracy”, które wyraża wolę podjęcia współpracy przy realizacji wspólnej inwestycji na terenie Portu Praskiego w Warszawie. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Port Praski”, na terenie ograniczonym ulicami Okrzei, Sierakowskiego, J. Zamoyskiego oraz Wrzesińskiej w Warszawie, strony planują zrealizowanie pierwszego etapu inwestycji mieszkaniowej wraz z usługami o powierzchni użytkowej ok. 40.000 m kw. Przewidywana wartość projektu deweloperskiego liczona w cenach sprzedaży to około 320 mln zł.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 11/1012 z dnia 05.06.2012 r.
- W dniu 17.07.2012 r. Polnord zawarł z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów, o łącznej powierzchni 6,74 ha („Wierzytelność”). Zgodnie z zawartą umową Bank zapłacił w dniu 27.07.2012 r. na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną Wierzytelność w wysokości 43,4 mln zł. Spółka spodziewa się dodatkowych płatności z tytułu ceny za sprzedaną Wierzytelność, przy czym ostateczna

wysokość ceny będzie uzależniona od sposobu i czasu dochodzenia przez Bank Wierzytelności od Miasta Stołecznego Warszawy. Umowa sprzedaży Wierzytelności jest drugą umową zawartą przez Spółkę z Bankiem. Pierwsza umowa sprzedaży wierzytelności została zawarta przez strony w dniu 29.06.2011 roku.

Zasadność obu wierzytelności objętych umowami z Bankiem, została potwierdzona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”) z dnia 05.06.2012 roku. Wyrok NSA dotyczył ustalenia prawa Polnord do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy.

Wyrok NSA potwierdza w pełni trafność stanowiska prawnego Polnord w sprawie przysługujących Spółce roszczeń odszkodowawczych związanych z wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 22/2012 z dnia 18.07.2012 r.

- W dniu 27.11.2012 r. Polnord podpisał z MS Waryński Development SA („Waryński”) porozumienie dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia typu joint venture w odniesieniu do inwestycji na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola („Projekt Deweloperski”). Zaś w dniu 12.02.2013 r. podpisana została umowa inwestycyjna („Umowa”), która określa zasady przeprowadzenia Projektu Deweloperskiego. Projekt Deweloperski realizowany będzie na atrakcyjnym terenie o powierzchni ponad 3 ha, który obecnie należy do Waryński. W ramach Projektu Deweloperskiego powstanie około 45 tys. m² powierzchni użytkowej, z czego 15% stanowić będą powierzchnie biurowe.

Projekt Deweloperski realizowany będzie w czterech etapach (trzy etapy mieszkalne i jeden biurowy). Do realizacji każdego etapu zostanie powołana spółka celowa („SPV”), w których Polnord i Waryński będą posiadały po 50% udziałów. Polnord będzie świadczył, za wynagrodzeniem, usługi deweloperskie na rzecz SPV oraz będzie odpowiedzialny za sprzedaż lokali. W ramach etapu pierwszego powstanie ok. 160 mieszkań, a uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest pod koniec 2013 roku. Przewidywana wartość Projektu Deweloperskiego, liczonego w cenach sprzedaży, to ok. 300 mln zł. Podział zysku w ramach Projektu Deweloperskiego będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w SPV.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 50/2012 z dnia 27.11.2012 r. oraz nr 9/2012 z dnia 13.02.2013 r.

b) Pozostałe wydarzenia

- W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11.829.412,- zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK. Przygotowywane są pozwy o odpłatne przekazanie infrastruktury. Łączna wartość roszczeń przysługujących Polnord, na bazie wycen rzeczoznawców, wynosi ok. 150 mln zł.

W trakcie realizacji inwestycji w Miasteczku Wilanów Polnord poniósł nakłady na infrastrukturę techniczną, a następnie złożył wnioski o jej przejęcie przez MPWiK, w trybie art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu

ścieków. Do chwili obecnej wnioski te nie zostały rozpatrzone, a urządzenia nie zostały przez MPWiK przejęte.

Pomimo, iż infrastruktura ta do MPWiK nie należy, MPWiK wykorzystuje ją bezprawnie do swojej działalności (odpłatnie dostarczając wodę i odprowadzając ścieki) i uzyskuje z tego tytułu przychody.

Spółka dochodzi zatem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, która do tej pory nie stanowi własności MPWiK, ani co do której MPWiK nie zawarło z Polnord żadnej umowy o charakterze zobowiązaniowym.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 6/2012 z dnia 26.04.2012 r.

- W dniu 05.06.2012 r. odbyło się posiedzenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie ("NSA") w przedmiocie rozpatrzenia skargi wniesionej przez m.st. Warszawa w sprawie ustalenia prawa do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. NSA oddalił skargę m.st. Warszawy w całości. Tym samym korzystny dla Spółki wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2010 z dnia 21.12.2010 r., stał się prawomocny.

NSA uznał za bezzasadne wszystkie zarzuty merytoryczne skargi m. st. Warszawy i tym samym potwierdził zasadność argumentacji Polnord w zakresie uprawnienia do żądania odszkodowania za działki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 12/2012 z dnia 06.06.2012 r.

c) Zmiany wysokości kapitału zakładowego POLNORD SA oraz wprowadzenie akcji do obrotu giełdowego

W 2012 roku zmiany wysokości kapitału zakładowego POLNORD SA były efektem emisji akcji serii Q, w ramach kapitału warunkowego:

- W dniu 09.11.2012 r. miała miejsce rejestracja, w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, 1.245.283 akcji na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,- zł. Powyższe akcje wyemitowane zostały w ramach warunkowego kapitału zakładowego Spółki, na podstawie Uchwały nr 6/2009 NWZ Spółki z dnia 30.09.2009 r., w związku ze złożeniem przez obligatariusza obligacji serii D oświadczenia o zamianie 66 sztuk obligacji serii D na 1.245.283 akcje serii Q Spółki. Ww. akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego od sesji w dniu 12.11.2012 r.

Stosownie do art. 452 § 1 w zw. z 451 § 2 zd. 2 ksh, w związku z zarejestrowaniem ww. akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, nastąpiło zapisanie tych akcji na rachunku papierów wartościowych subskrybenta, a zatem w dniu 09.11.2012 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 50.096.244,- zł.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 45/2012 z dnia 09.11.2012r.

- W dniu 16.11.2012 r. miała miejsce rejestracja, w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, 584.905 akcji na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,- zł. Powyższe akcje wyemitowane zostały w ramach warunkowego kapitału zakładowego Spółki, na podstawie Uchwały nr 6/2009 NWZ Spółki z dnia 30.09.2009 r., w związku ze złożeniem przez obligatariusza obligacji serii D oświadczenia o zamianie 31 sztuk obligacji serii D na 584.905 akcje serii Q Spółki. Ww. akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego od sesji w dniu 16.11.2012 r.

Stosownie do art. 452 § 1 w zw. z 451 § 2 zd. 2 ksh, w związku z zarejestrowaniem ww. akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA, nastąpiło zapisanie tych akcji na rachunku papierów wartościowych subskrybenta, a zatem w dniu 16.11.2012 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 51.266.054,- zł.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 48/2012 z dnia 16.11.2012r.

d) Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD SA

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 29.06.2012 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2011 oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2011,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2011,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2011,
- wyboru nowego Członka Rady Nadzorczej albo ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej,
- zarządzenia przerwy w obradach do dnia 28.07.2012 r.

W dniu 28.07.2012 r., ZWZ Spółki wznowiło obrady podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2011 rok.

Walne Zgromadzenie, po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku netto za rok 2011 w kwocie 90.098.752,58 zł, ujawnionego w sprawozdaniu finansowym za rok 2011, postanowiło przeznaczyć kwotę zysku netto za rok 2011 w całości na kapitał zapasowy. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 17/2012 z dnia 29.06.2012 r. oraz nr 26/2012 z dnia 29.07.2012 r.

e) Umowy/polisy ubezpieczenia

POLNORD SA w 2012 r. zawarł następujące polisy ubezpieczeniowe na okres od 20.10.2012 r. do 19.10.2013 r.:

- Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest Chartis 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 na terenie Polski. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Polisę ubezpieczenia mienia z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka) oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk.

f) Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych

W dniu 03.08.2012 r., zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23.07.2012 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 30.06.2012 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego

sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2012 r. oraz przygotowania materiałów konsolidacyjnych dla audytora akcjonariusza.

Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 234.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 144.000,- zł, za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 85.000,- zł, za przygotowanie materiałów - 5.000,- zł. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wyniesie 86.000,- zł.

W 2011 roku spółka BDO Sp. z o.o. świadczyła również usługi audytorskie, na podstawie umowy z dnia 01.08.2011 r., w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2011 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2011 r.

Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wyniosło 211.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 137.000,- zł, natomiast za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 74.000,- zł.

9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach kredytowych

W 2012 r. spółka z Grupy pod firmą Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o. zawarła nową umowę kredytową.

Umowa kredytowa została zawarta w dniu 21.12.2012 r. pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA jako kredytodawcą, a Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o. jako kredytobiorcą. Przedmiotem umowy jest udzielenie kredytu inwestycyjnego do kwoty 16.200.000,- zł, z przeznaczeniem na zakup nieruchomości w Ząbkach przy ul. Powstańców.

Kredyt inwestycyjny został udzielony do dnia 31.12.2019 r. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę banku.

W 2012 r. Polnord nie zawarł żadnej nowej umowy kredytowej, natomiast aneksował z BRE Bank SA i DZ Bank Polska SA dotychczasowe umowy kredytowe o kredyty w rachunku bieżącym.

- W dniu 16.04.2012 r. Polnord SA zawarł aneks z BRE Bank SA do umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 25 mln zł, przedłużający okres kredytowania o jeden rok, czyli do dnia 28.06.2013 r.
- W dniu 20.06.2012 r. Spółka otrzymała podpisany aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z DZ Bank Polska SA wydłużający okres kredytowania o dwa kolejne lata, tj. do dnia 31.05.2014 r. Limit zadłużenia nie zmienił się i pozostał na poziomie 57 mln zł.

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

- W dniu 10.02.2012 r. spółka Polnord Szczecin I Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z dnia 11.06.2010 r. z PKO BP SA, którego przedmiotem było ograniczenie limitu kredytowego z poziomu 92 mln zł do poziomu 60 mln zł, wynikające z aktualnego zapotrzebowania spółki na środki pochodzące z kredytu, w związku z finansowaniem kosztów dotyczących inwestycji „Ku Słońcu” – etap I i II w Szczecinie.
- Z dniem 29.06.2012 r., aneksami na wniosek kredytobiorcy, rozwiązane zostały umowy kredytowe z dnia 28.01.2011 r. zwarte pomiędzy PKO BP SA, a Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o., których przedmiotem był kredyt inwestycyjny w wysokości 37 mln zł oraz

obrotowy VAT w wysokości 1,8 mln zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego B2, w ramach projektu „Wilanów Office Park”. Przedmiotowe kredyty nie zostały przez spółkę uruchomione.

Po dniu bilansowy:

- Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o. w dniu 14.01.2013 r. zawarł umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Na podstawie podpisanej umowy bank udzieli spółce kredytu inwestycyjnego do kwoty 26 mln zł, z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów realizacji budynku C w projekcie Wilanów Śródmieście. Termin spłaty kredytu określony został zdarzeniowo na nie później niż 12 miesięcy od dnia zakończenia projektu. Oddanie budynku do użytku przewidziane jest na III kwartał 2014 r.
- W dniu 28.02.2013 r. spółka Polnord Sopot II Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z dnia 08.09.2008 r. z PKO BP SA, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Sopocie, wydłużający okresu kredytowania. Przedmiotowym aneksem zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, a ostateczny termin spłaty został ustalony na dzień 31.12.2016 r.

Zarówno w 2012 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w roku 2012, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

10. Emisje papierów wartościowych – wykorzystanie wpływów z emisji

• Emisje akcji

W okresie 01.01. – 31.12.2012 r. Spółka wyemitowała, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego:

- ✓ 1.830.188 akcji serii Q Spółki, w związku ze złożeniem przez obligatariusza obligacji serii D oświadczenia o zamianie obligacji serii D w ilości 66 sztuk na 1.245.283 akcje serii Q Spółki oraz oświadczenia o zamianie 31 sztuk obligacji serii D na 584.905 akcji serii Q Spółki.

• Emisje obligacji

W 2012 r. miały miejsce emisje obligacji przez Polnord, w poniższych terminach i wielkościach:

- a) w dniu 28.03.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 25 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.06.2012 r.;
- b) w dniu 29.03.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 18,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 31.03.2014 r.;
- c) w dniu 28.06.2012 r. Spółka wyemitowała zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 30 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 26.06.2015 r.;
- d) w dniu 12.07.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 26.06.2015 r.;
- e) w dniu 20.08.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 20.08.2016 r. Powyższe obligacje zostały objęte przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółkę zależną);

- f) w dniu 05.09.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 26.06.2015 r.;
- g) w dniu 21.09.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 8,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 21.09.2016 r. Powyższe obligacje zostały objęte przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółkę zależną);
- h) w dniu 26.09.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.09.2015 r.;
- i) w dniu 24.10.2012 r. Spółka wyemitowała obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 24 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 24.10.2015 r.;
- j) w dniu 06.11.2012 r. Spółka wyemitowała 97 sztuk obligacji serii D zamiennych na nie więcej niż 1.830.188 akcji Spółki serii Q o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 24.250.000,- zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 06.11.2015 r. W dniu 06.11.2012 r. obligatariusz obligacji zamiennych serii D złożył oświadczenie o konwersji 66 sztuk obligacji na 1.245.283 akcji serii Q. W dniu 12.11.2012 r. obligatariusz obligacji zamiennych serii D złożył kolejne oświadczenie o konwersji 31 sztuk obligacji na 584.905 akcji serii Q.

Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) w dniu:

- a) 20.08.2012 r. wyemitował obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 20.08.2016 r.;
- b) 21.09.2012 r. wyemitował obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 8,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym 4 lata po dniu emisji tj. 21.09.2016 r.;

Po dniu bilansowym Polnord wyemitował:

- w dniu 16.01.2013 r. obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 19 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 16.01.2016 r.;
- w dniu 18.01.2013 r. obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 18.01.2016 r.;
- w dniu 22.01.2013 r. obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2016 r. Obligacje zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem 06.03.2013 r.

• **Wykup obligacji Polnord**

Spółka w roku 2012 wykupiła obligacje w następujących dniach:

- a) 28.03.2012 r. dokonała wykupu obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej w wysokości 25 mln zł;
- b) 05.04.2012 r., przed terminem, wykupiła obligacje zwykłe o łącznej wartości nominalnej w wysokości 9,5 mln zł, których pierwotny termin wykupu przypadał na dzień 22.01.2013 r.;
- c) 28.06.2012 r. dokonała wykupu obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej w wysokości 35 mln zł oraz dokonała przedterminowego wykupu obligacji zwykłych o wartości nominalnej w wysokości 5 mln zł, których pierwotna data wykupu przypadała na dzień 28.12.2012 r.;
- d) w trzecim kwartale 2012 r. Spółka dokonała odkupu, w celu umorzenia, łącznie 216 sztuk obligacji zamiennych na akcje serii Q o łącznej wartości nominalnej

wynoszącej 54 mln zł, których pierwotna data wykupu przypadała na dzień 06.11.2012r.;

- e) 21.08.2012 r. wykupiła, przed terminem, obligacje o wartości nominalnej wynoszącej 42,1 mln zł, których pierwotny termin zapadalności przypadał na dzień 21.05.2013 r.;
- f) 08.10.2012 r. oraz w dniu 11.10.2012 r. dokonała odkupu, w celu umorzenia, łącznie 40 szt. obligacji zamiennych na akcje serii Q o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10 mln zł, których pierwotna data wykupu przypadała na dzień 06.11.2012 r.;
- g) 06.11.2012 r. wykupiła, zgodnie z terminem, łącznie 226 sztuk obligacji zamiennych na akcje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 56,5 mln zł.

Po dniu bilansowym miały miejsce kolejne wykupy obligacji przez Polnord:

- w dniu 16.01.2013 r., przed terminem, Spółka wykupiła obligacje o wartości nominalnej 19 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.;
- w dniu 18.01.2013 r., przed terminem, Spółka wykupiła obligacje o wartości nominalnej 20 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.;
- w dniu 22.01.2013 r., zgodnie z terminem, Spółka wykupiła obligacje o wartości nominalnej 26,5 mln zł.

11. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2012 r. stan zobowiązań:

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

Data emisji	Oferujący	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2012 r. w mln zł	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)						Terminy wykupu
				1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	2014	2015, 2016	
Obligacje wyemitowane przez Polnord SA										
22.01.2010	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	65,5	65,5*						22.01.2013
18.06.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0	40,0						30.04.2013
03.12.2010	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	20,4	20,4						03.12.2013
26.01.2011	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0	10,0						03.12.2013
29.03.2012	DM IDM	Obligacje na okaziciela	18,5					18,5		31.03.2014
28.06.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	30,0						30,0	26.06.2015
12.07.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0						10,0	26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	60,0**						60,0	20.08.2016
05.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	10,0						10,0	26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	8,5**						8,5	21.09.2016
26.09.2012	Bre Bank	Obligacje na okaziciela	40,0						40,0	28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	Obligacje na okaziciela	24,0						24,0	24.10.2015
			336,9	65,5*	40,0	0,0	30,4	18,5	182,5	

Data emisji	Oferujący	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2012 r. w mln zł	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)						Terminy wykupu
				1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	2014	2015, 2016	
Obligacje wyemitowane przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.										
20.08.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	60,0						60,0	20.08.2016
21.09.2012	SGB Bank	Obligacje na okaziciela	8,5						8,5	21.09.2016
			68,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	68,5	

* obligacje zostały zrolowane w styczniu 2013 r. na 3 lata (do stycznia 2016 r. (wykup i emisja))

** obligacje wyemitowane przez Polnord SA a objęte przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.

Z uwagi na zrolowane w styczniu 2013 r. obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 65,5 mln zł, których termin wykupu przypadał na dzień 22.01.2013 r., Polnord ma do wykupu w 2013 r. obligacje o łącznej wartości 70,4 mln zł.

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

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.12.2012 r. bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia)					Ostateczny termin spłaty
					1Q13	2Q13	3Q13	4Q13	po 2013	
Polnord SA	BRE Bank SA	rach. bieżący	25,0	23,5	23,5					28.06.2013
Polnord SA	DZ Bank Polska SA	rach. bieżący	23,0	17,9					17,9	31.05.2014
			34,0	34,0					34,0	
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	realizacyjny	6,6	6,6	1,65	1,65	1,65	1,65		31.12.2013
Polnord Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK SA	inwestycyjny (grunt)	16,3	16,3					16,3	31.01.2015
Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	65,2	65,2	0,1	0,1	0,1	0,1	64,6	31.12.2030
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	38,5	38,5	0,4	0,4	0,4	0,4	36,8	30.04.2025
		VAT	2,2	0,8	0,8					28.01.2013
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny (grunt)	31,3	31,3	5,0	3,0	3,0	3,0	17,3	31.12.2016
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	43,6	43,6	6,5	3,4	0,7	2,6	30,4	30.11.2014
Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	16,2	6,0					6,0	31.12.2019
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	127,1	29,7					29,7	30.06.2015
		inwestycyjny (grunt)	36,3	36,3	1,3				35,0	31.01.2014
		VAT	35,0	0,0						30.06.2015
OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o.	PEKAO SA	realizacyjny	53,5	0,0						31.12.2015
		VAT	5,0	0,0						30.06.2015
FPP Powsin Sp. z o.o.	PEKAO SA	inwestycyjny (grunt)	17,5	17,5	4,4	4,4	4,4	4,4		31.12.2013

Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:	367,2	18,9	37,8	10,3	12,2	288,0
		79,2				288,0

Zadłużenie ważne udziałem Polnord:	324,6	16,7	34,9	8,1	10,0	255,0
		69,6				255,0

Zadłużenie kredytowe brutto Grupy (ważone udziałem Polnord) na dzień 31.12.2012 r. ukształtowało się na poziomie 324,6 mln zł, natomiast łączenie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji wyniosło ono 661,5 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 70 mln zł) osiągnęło poziom 591,5 mln zł.

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania spółki z Grupy spłaciły, z łącznej kwoty w wysokości 18,9 mln zł przypadającej do spłaty w pierwszym kwartale 2013 r. - łącznie 12,7 mln zł, z tego: Polnord Sopot II Sp. z o.o. - 1 mln zł kredytu inwestycyjnego, Polnord Szczecin I Sp. z o.o. - 6,5 mln zł kredytu realizacyjnego, FPP Powsin Sp. z o.o. - 4,4 mln zł kredytu inwestycyjnego, Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. - 0,8 mln zł kredytu na VAT.

12. Informacje o zaciągniętych, udzielonych i wypowiedzianych umowach pożyczek

W 2012 roku Polnord zawarł, jako pożyczkodawca, głównie ze spółkami z Grupy szereg umów pożyczek, które w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wzajemnej eliminacji w odpowiednim procencie. Przywołane umowy zostały opisane w Raporcie Rocznym za 2012 rok w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA w punkcie V.8.

W okresie bilansowym, ze wszystkich zawartych do dnia 31.12.2012 r. umów pożyczek, Polnord przekazał w 2012 r. pożyczkobiorcom 91.859 tys. zł, natomiast pożyczkobiorcy zwrócili Spółce łącznie 55.860 tys. zł. Dnia 30.09.2012 r., na mocy porozumienia zawartego z PLP Development Group ZSA, związanego ze zbyciem udziałów, Polnord umorzył spółce pożyczki (kapitał) o łącznej wartości 22.492 tys. zł.

Ponadto Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. zawarła i udzieliła w 2012 r. spółce FPP Powsin Sp. z o.o., w 100% zależnej, pożyczki na łączną wartość wynoszącą 13.946 tys. zł, z terminem spłaty do dnia 31.12.2015 r. Oprocentowanie pożyczek wynosi WIBOR 3M plus marża.

Zarówno w roku 2012, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2012, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

13. Udzielone i otrzymane poręczenia oraz gwarancje

a) Udzielone poręczenia przez Grupę Kapitałową

W 2012 r. jedynie POLNORD SA udzielił poręczeń w łącznej wysokości 91.200 tys. zł. Na dzień 31.12.2012 r., kwota czynnych poręczeń udzielonych przez Spółkę wyniosła 417.550 tys. zł.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA					
Lp.	Spółka	Poręczenie	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	obligacji wyemitowanych przez PNI w wysokości 60 mln zł	02.08.2012	20.08.2019	65 000
2	Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	obligacji wyemitowanych przez PNI w wysokości 8,5 mln zł	19.09.2012	21.09.2019	10 000
3	Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w Banku BPS w wysokości 16,2 mln zł	21.12.2012	31.12.2019	16 200
	RAZEM:				91 200

b) Udzielone gwarancje przez Grupę Kapitałową

W 2012 roku spółki z Grupy nie udzieliły żadnych gwarancji.

c) Otrzymane poręczenia przez Grupę Kapitałową

W 2012 r. Polnord nie otrzymał żadnych poręczeń, zaś spółki z Grupy uzyskały poręczenia od Polnord.

d) Otrzymane gwarancje

Spółki z Grupy w 2012 r. otrzymały od kontrahentów różnego typu gwarancje na łączną wartość 6.575 tys. zł, z tego:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. łącznie ze spółkami zależnymi na kwotę 3.534 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest należyte wykonanie umowy oraz usunięcie wad i usterek.
- Polnord Szczecin I Sp. z o.o. na kwotę 1.127 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest usunięcie wad i usterek.
- Polnord Sopot II Sp. z o.o. na kwotę 32 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest usunięcie wad i usterek.
- Polnord Apartamenty Sp. z o.o. na łączną kwotę 1.882 tys. zł. Przedmiotem gwarancji jest usunięcie wad i usterek.

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

W dniu 26.01.2011 r. doręczone zostało Spółce uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie („Sąd”, „WSA”) w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. Przedmiotowy wyrok potwierdza zasadność roszczeń Polnord, które w zakresie działek objętych tym postępowaniem Spółka szacuje na kwotę 175.424.800,- zł netto.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 21.12.2010 r. uchylającego 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy odmawiających Polnord prawa do wypłaty odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne 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), Sąd stwierdził m.in., iż zaskarżone przez Spółkę decyzje administracyjne są sprzeczne z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Sąd wskazał, iż zaskarżone decyzje odmawiające Polnord prawa do wypłaty odszkodowania stanowią rażące naruszenie prawa.

W dniu 29.06.2011 r. Spółka (pozostając nadal stroną w toczącym się postępowaniu, o którym wyżej mowa) zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów. Zgodnie z umową Bank przełał w dniu 01.07.2011 r. na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabytą wierzytelność w wysokości 101.500 tys. zł.

W 2011 roku wdrożone zostały również postępowania administracyjne przed Prezydentem m.st. Warszawy i przed Wojewodą Mazowieckim w sprawach odszkodowań za kolejne dwanaście nieruchomości drogowych z obszaru Miasteczka Wilanów w Warszawie. Łączną wartość roszczeń odszkodowawczych w tym zakresie Spółka szacuje na kwotę 102.810,5 tys. zł, w tym niżej wymienione postępowania o największej wartości:

- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 27.10.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 52.240.498,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o nr ew. 2/56 (przeznaczoną pod ulicę Sobieskiego – Bis) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku;
- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29.11.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 14.514.014,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o nr ew. 7/67 (przeznaczoną pod ulicę A. Gieysztora) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku.

Pozostałe dziesięć spraw jest w toku, przy czym w pięciu z nich Prezydent m. st. Warszawy wydał ostateczne postanowienia o zawieszeniu postępowań do czasu rozstrzygnięcia opisanego wyżej postępowania przed NSA. Pozostałych pięć spraw znajduje się na etapie rozpoznawania wniosków.

Zarząd Spółki, uwzględniając merytoryczną zasadność omawianych roszczeń odszkodowawczych (m. in. w świetle potwierdzenia przez przedstawicieli Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy faktu położenia nieruchomości na obszarach przeznaczonym pod ulice o charakterze dróg publicznych) oraz argumenty przytoczone przez WSA w uzasadnieniu przywołanego wyżej wyroku z dnia 21.12.2010 r., wyraża uzasadnione przekonanie co do pozytywnego dla Polnord rozstrzygnięcia przedmiotowych postępowań administracyjnych.

W dniu 05.06.2012 r. odbyło się posiedzenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w przedmiocie rozpatrzenia skargi wniesionej przez m.st. Warszawa w sprawie ustalenia prawa do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. Wyrok dotyczy działek w odniesieniu do których Spółka szacuje wartość swoich roszczeń na 175.424.800,- zł netto.

W dniu 17.07.2012 r. Spółka zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów, o łącznej powierzchni 6,74 ha („Wierzytelność”). Zgodnie z zawartą umową Bank zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną Wierzytelność w wysokości 43,4 mln zł.

Powyższa umowa sprzedaży Wierzytelności jest drugą umową zawartą przez Spółkę z Bankiem.

Zasadność obu wierzytelności objętych umowami z Bankiem, została potwierdzona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”) z dnia 05.06.2012 r.

W dniu 27.12.2012 r. Spółka zawarła z Bankiem porozumienie dodatkowego ("Porozumienie") w sprawie zapłaty przez Bank na rzecz Polnord kwot dodatkowych ("Kwota Dodatkowa") na podstawie podpisanych przez strony dwóch umów sprzedaży wierzytelności. Wysokość Kwoty Dodatkowej należnej na podstawie Porozumienia wynosi 25 mln zł, z czego 20 mln zł wpłynęło do Spółki do dnia 11.01.2013 r.

Wyrok NSA potwierdza w pełni trafność stanowiska prawnego Polnord w sprawie przysługujących Spółce roszczeń odszkodowawczych związanych z wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne.

W dniu 25.04.2012 r. Spółka Polnord SA złożyła pozew przeciwko MPWiK w Warszawie o zapłatę w postępowaniu upominawczym kwoty 11.829.412,00 zł. Żądanie pozwu obejmuje przede wszystkim zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodnokanalizacyjnych na terenie miasteczka Wilanów.

Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń przysługujących Polnord SA związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa, które powinny zostać przyjęte odpłatnie na własność i/lub Miasto Stołeczne Warszawa. Finalizowane są również prace nad pozwami o odpłatne przekazanie infrastruktury, które na bazie wycen rzeczoznawców, mają łączną wartość ok. 150 mln zł brutto.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w 2012 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.

VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

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

➤ Politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. POLNORD SA, pozyskując środki z emisji akcji i obligacji, skutecznie neutralizuje to ryzyko, dzięki czemu może, zgodnie z założeniem, realizować przyjętą strategię Grupy i uruchamiać nowe projekty deweloperskie.

➤ 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. Istotne będą zmiany do wydanych przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacji T oraz Rekomendacji S.

➤ Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - "Ustawa deweloperska";

Przedmiotowa ustawa definiuje umowę deweloperską. Umowa przedwstępna jest zawierana zawsze w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy obowiązkowo wpisane są do księgi wieczystej. Nabywcy mieszkań uzyskają lepszą ochronę w razie upadłości dewelopera. Pieniądze, kupujący będą wpłacać na jeden z rachunków powierniczych, do otwarcia którego deweloperzy będą zobowiązani: zamknięty (wypłata środków po zakończeniu inwestycji) lub otwarty (pieniądze deweloper będzie otrzymywał na określonych etapach inwestycji). Dodatkowym zabezpieczeniem może być gwarancja bankowa albo ubezpieczeniowa. Zobowiązania narzucone Ustawą deweloperską wiązą się z dodatkowymi kosztami dla Grupy Kapitałowej.

➤ Wygaszenie programu „Rodzina na swoim”;

Program "Rodzina na swoim" wygaś z końcem grudnia 2012. W ciągu 5 lat obowiązywania banki przyznawały kredyty na preferencyjnych warunkach. Celem programu było poprawienie sytuacji mieszkaniowej wśród młodych ludzi, starających się o pierwsze lokum. W rzeczywistości z dofinansowania korzystały również osoby starsze. Wygaśnięcie programu może przyczynić się do ograniczenia sprzedaży mieszkań w niektórych lokalizacjach.

➤ 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.

➤ 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 nie można wykluczyć, iż w trakcie przyszłej realizacji inwestycji wystąpią czynniki opóźniające proces rozpoczęcia projektu lub zwiększające koszty przygotowania gruntów do realizacji projektu. Może to mieć wpływ na niższą, niż pierwotnie oczekiwano, rentowność inwestycji.

➤ 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;

Spowolnienie wzrostu gospodarczego, zahamowanie wzrostu płac, wzrost efektywnego opodatkowania, mogą przełożyć się na pogorszenie nastrojów społecznych. 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 Grupę.

2. Strategia Grupy Kapitałowej POLNORD

Aktualna strategia Grupy Kapitałowej Polnord polega na koncentracji na projektach mieszkaniowych i stopniowym wychodzeniu z kapitałochłonnych projektów komercyjnych. Pozyskane tą drogą środki finansowe przeznaczone będą na realizację projektów w segmencie mieszkaniowym oraz redukcję zadłużenia Spółki. Polnord, w okresie najbliższych dwóch lat, zamierza zwiększyć sprzedaż mieszkań – w oparciu o posiadany bank ziemi oraz o nowe projekty - do poziomu 1500 - 2000 lokali w ciągu roku i stać się wiodącym polskim deweloperem mieszkaniowym.

Oferta mieszkaniowa Grupy obejmować będzie mieszkania realizowane w ramach kilku dużych i prestiżowych projektów, porównywalnych skalą do projektów Miasteczka Wilanów, czy też Portu Praskiego. Te długoterminowe przedsięwzięcia zapewniać będą stabilne, wieloletnie przychody i zyski.

Drugim segmentem, na którym Polnord zamierza się skoncentrować jest segment tzw. budownictwa popularnego, w którym projekty realizowane są w większym stopniu w oparciu o materiały prefabrykowane. Polnord zastosował już te rozwiązania m.in. przy projekcie „Dwa Potoki” w Gdańsku. Szacuje się, że zapotrzebowanie na mieszkania popularne w Polsce wynosi kilka tysięcy lokali rocznie, a główny popyt koncentruje się wokół aglomeracji miejskich.

Trzecim segmentem będą mieszkania komunalne, w ramach projektów realizowanych we współpracy z gminami oraz instytucjami finansowymi zainteresowanymi tego typu przedsięwzięciami, z którymi Polnord nawiązał współpracę i będzie w konsekwencji przedstawiać partnerom samorządowym kompleksową ofertę obejmującą realizację inwestycji oraz jej finansowanie.

Spółka przygotowuje się również do realizacji projektów deweloperskich na nieruchomościach położonych w ścisłym centrum Warszawy.

Zadaniem Grupy jest również dokończenie procesu redukcji kosztów działalności, w celu uzyskania przez Grupę maksymalnie wysokiej rentowności na realizowanych projektach mieszkaniowych na oczekiwanym poziomie wynoszącym 25%-30%.

Jednocześnie, Spółka będzie konsekwentnie poprawiać swoją pozycję gotówkową dochodząc należnych Spółce odszkodowań oraz wynagrodzeń za zbudowaną infrastrukturę, co wpłynie na zmniejszenie zadłużenia oraz niższe koszty finansowe.

W celu zwiększenia oferty sprzedażowej, Zarząd Spółki zakłada, iż 2013 r. rozpocznie się realizacja, poprzez spółki celowe, następujących projektów mieszkaniowych:

Nazwa projektu	Przewidywana pow. użytkowa	Przewidywana liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord w spółce realizującej projekt		Planowany termin realizacji (zaawansowanie prac)
	m2	szt.		(%)	m2	
Osiedle Tęczowy Las bud. nr 6 (Olsztyn)	6 743	149	OTL PD Development	100%	6 743	IIIQ2013-IIQ2015 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Guderskiego (Gdańsk)	7 219	156	Polnord Apartamenty	100%	7 219	IQ2013-IIQ2013 (gotowa inwestycja)
Dwa Tarasy (Gdańsk)	15 000	290	Spółka celowa	100%	15 000	IIQ2013-IIQ2014 (projekt w przygotowaniu)
Brama Sopotka (Gdynia)	7 500	120	Polnord Apartamenty	100%	7 500	IIQ2013-IIQ2015 (projekt w przygotowaniu)
Neptun (Żabki, k. Warszawy)	30 000	600	Polnord Wilanów B2	100%	30 000	IIIQ2013-IIIQ2017 (projekt w przygotowaniu)
Port Praski (Warszawa)	45 000	800	Spółka celowa	-	-	IIIQ2013-IVQ2017 (podpisany list intencyjny)
Śródmieście Wilanów (bud. D) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	9 200	180	Polnord Wilanów I	100%	9 200	IIIQ2013-IIQ2015 (projekt w przygotowaniu)
Ostoja Wilanów (Etap VI) (bud. C2) (Warszawa Wilanów)	12 320	184	Fadesa Polnord	49%	6 037	IQ2013-IVQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Innova (Etap VI) (Wrocław)	3 194	56	Osiedle Innova	49%	1 565	IQ2013-IVQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Innova (Etap VII) (Wrocław)	3 260	56	Osiedle Innova	49%	1 597	IQ2013-IIIQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Moderno (Wrocław)	7 225	158	Osiedle Moderno	49%	3 540	IVQ2013-IIQ2015 (przygotowanie do realizacji)
Razem	146 661	2 749			88 402	

Rozpoczęcie poszczególnych projektów może zostać przesunięte (przyspieszone lub opóźnione) w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej w momencie podejmowania decyzji. Możliwe jest również rozpoczęcie realizacji innych projektów deweloperskich lub sprzedaż jednego lub kilku wyżej wskazanych projektów, na obecnym etapie realizacji.

VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2012 r. Spółka stosowała zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” przyjęte przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r. z późniejszymi zmianami. Wyżej wymieniony tekst zasad ładu korporacyjnego jest publicznie dostępny na stronie internetowej <http://www.corp-gov.gpw.pl/>, która jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych.

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

Spółka w 2012 r. stosowała 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.

Stanowisko Spółki w sprawie zaleceń zawartych w części pierwszej „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Odnosząc się do części pierwszej „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, stanowiących rekomendacje, Spółka w celu realizacji przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej, zgodnie z rekomendacją I.1. prowadzi korporacyjną stronę internetową. Spółka nie zdecydowała się dotychczas na rekomendowane transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowanie przebiegu obrad i upublicznianie go na stronie internetowej, przy czym nie wyklucza prowadzenia bezpośrednich transmisji w przyszłości.

Zgodnie z rekomendacją I.5 Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Ustalanie wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, zaś ustalanie wynagrodzenia Członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalone są na podstawie zakresu obowiązków, kompetencji i odpowiedzialności wynikającej z pełnionych funkcji oraz uzyskiwanych wyników ekonomicznych. Ponadto Spółka publikuje corocznie w raporcie rocznym informacje o wynagrodzeniu osób zarządzających i nadzorujących.

Zgodnie z rekomendacją I.9 Spółka zapewnia możliwości zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w sprawowaniu funkcji Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej. W składzie Rady Nadzorczej Spółki zasiada jedna kobieta. Wybór Członków Zarządu i Rady Nadzorczej należy do suwerennej decyzji odpowiednio Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Spółki. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki decydujące znaczenie mają takie kryteria jak wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia określonych funkcji w Spółce, inne czynniki, w tym płeć osoby nie stanowią wyznacznika w powyższym zakresie.

W odniesieniu do rekomendacji I.10 dotyczącej zasad wspierania przez Spółkę różnych form ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalności sportowej czy działalności w zakresie edukacji lub nauki, Spółka wspiera różne działania społeczne traktując je jako element strategii rozwoju Spółki i przewagi konkurencyjnej, kierując się zasadą jak najszerzego dotarcia do potencjalnych klientów Grupy Kapitałowej na rynkach, na których prowadzi swoją działalność biznesową.

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 Spółki 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

Na dzień 31.12.2012 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1) Ryszard Krauze | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| 2) Tomasz Buzuk | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 3) Marcin Dukaczewski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 4) Maciej Grelowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 5) Barbara Ratnicka-Kiczka | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 6) Przemysław Sęczkowski | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 7) Andre Spark | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 8) Wiesław Walendziak | - Członek Rady Nadzorczej, |
| 9) Piotr Wawrzynowicz | - Członek Rady Nadzorczej. |

W 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- z dniem 29.06.2012 r., Pan Rafał Juszcak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord, w związku z objęciem funkcji Prezesa Zarządu Getin Holding SA,
- w dniu 29.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, uchwałą nr 6/2012, powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej bieżącej kadencji Pana Piotra Wawrzynowicza.

Po dniu bilansowym nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 19.03.2013 r. Pani Barbara Ratnicka-Kiczka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord z dniem 19.03.2013 r.
- w dniu 20.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Podgórskiego oraz Pana Piotra Chudzika.

• 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. Skład Rady Nadzorczej wybranej przez XIX ZWZ Spółki został w 2011 roku zmieniony przez XX ZWZ w dniu 30.06.2011 r., XXV NWZ w dniu 07.11.2011 r. oraz XXI ZWZ w dniu 29.06.2012 r.

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**

Komitet Audytu Rady Nadzorczej funkcjonuje w następującym składzie:

- 1) Maciej Grelowski – Przewodniczący Komitetu,
- 2) Wiesław Walendziak – Wiceprzewodniczący Komitetu,
- 3) Marcin Dukaczewski – 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 31.12.2012 r. przedstawiał się następująco:

- 1) Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu
- 2) Andrzej Podgórski - Wiceprezes Zarządu
- 3) Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.08.2012 r. powołała do składu Zarządu Spółki Pana Tomasza Sznajdera w randze Członka Zarządu.

W dniu 08.11.2012 r. Pan Bartosz Puzdrowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. W tym samym dniu Pan Michał Świerczyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W związku z rezygnacjami członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 08.11.2012 r. postanowiła o powierzeniu:

- (i) Panu Piotrowi Wesołowskiemu, dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Spółki, funkcji Prezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.
- (ii) Panu Tomaszowi Sznajderowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu Spółki, funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.

Po dniu bilansowym nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji jest skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych.

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- 1) Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu,
- 2) Tomasz Sznajder - 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.

Zasady powoływania Zarządu Spółki określają przepisy art. 368 § 3 i 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 2 Statutu Spółki. Zarząd 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 30.06.2011 r. powołała Zarząd Spółki, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się z chwilą zakończenia XX ZWZ Spółki w dniu 30.06.2011 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:

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

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

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

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

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółka wykorzystuje dedykowane dla tego celu narzędzia informatyczne umożliwiające stałą kontrolę działań księgowych i kalkulacji kontrollingowych. 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 Kontrollingu 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 cykliczne spotkania Zarządu, Managerów Projektów 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 31.12.2012 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji/ głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji	% kapitału/ głosów
1.	Prokom Investments SA w Gdyni	6 451 416	12 902 832	25,17%
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	5,88%
3.	Templeton Asset Management Ltd. w Singapurze*	3 069 537	6 139 074	11,97%
4.	Pozostali akcjonariusze łącznie	14 603 582	29 207 164	56,98%
OGÓŁEM		25 633 027	51 266 054	100,00%

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

Spośród 3.069.537 akcji będących w posiadaniu klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiada 1.830.188 akcji Polnord, stanowiących 7,14% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W 2012 roku zmiany w składzie akcjonariatu Spółki były wynikiem:

a) wyemitowanych przez Polnord, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, nowych 1.830.188 akcji serii Q Spółki, w związku ze złożeniem przez obligatariuszy obligacji serii D oświadczeń o zamianie obligacji serii D w ilości:

- 66 sztuk na 1.245.283 akcje serii Q Spółki oraz
- 31 sztuk na 584.905 akcji serii Q Spółki.

Stosownie do art. 452 § 1 w zw. z 451 § 2 zd. 2 ksh, w związku z zarejestrowaniem ww. akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA (odpowiednio w dniu 09.11.2012 r. oraz w dniu 16.11.2012 r.), nastąpiło zapisanie tych akcji na rachunku papierów wartościowych subskrybenta, a zatem kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 51.266.054,- zł. W związku z powyższymi rejestracjami nowych akcji, udział w kapitale zakładowym dotychczasowych akcjonariuszach uległ zmianie.

b) nabycia/zbycia akcji przez poniższych akcjonariuszy:

- w dniu 06.02.2012 r. Spółka otrzymała zawiadomienia, w trybie art. 160 ustawy z dnia 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, od pięciu osób nadzorujących Spółkę, iż na mocy zawartej 30.01.2012 r. umowy pożyczki akcji, zawartej pomiędzy Prokom Investments SA ("Prokom"), a Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. ("Osiedle Wilanowskie"), podmiotem zależnym od Prokom, Prokom przeniósł czasowo na Osiedle Wilanowskie 543 akcje Spółki. Akcje Spółki zostały przeniesione w drodze czynności poza rynkiem regulowanym na podstawie umowy cywilnoprawnej. Powyższe akcje zostaną zwrócone Prokom przez Osiedle Wilanowskie zgodnie z warunkami umowy pożyczki akcji;

- w dniu 01.06.2012 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources, Inc.- zawiadomienie o przekroczeniu w dniu 30.05.2012 r. udziału 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, w wyniku nabycia akcji Spółki.

Przed nabyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 1.185.818 akcji Spółki, stanowiących 4,98% w kapitale zakładowym i uprawniających do wykonywania 1.185.818 głosów, stanowiących 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 1.239.349 akcji Spółki, co stanowiło 5,21% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.239.349 głosów, stanowiących 5,21% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Jednocześnie Spółka przypomina, iż w dniu 01.06.2012 r. otrzymała od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze informacje, iż w dniach 13.10.2011 r. i 19.10.2011 r. wystął do Spółki zawiadomienia o transakcjach na akcjach Spółki, które to zawiadomienia, najprawdopodobniej z przyczyn technicznych, nie dotarły do Spółki. O przedmiotowych zawiadomieniach Zarząd Polnord powziął informację dopiero w dniu 01.06.2012 r. W związku z powyższym Spółka przedstawia informacje zawarte w zawiadomieniach wystanych przez Templeton Asset Management Ltd. w dniach 13.10.2011 r. i 19.10.2011 r.

Zgodnie z zawiadomieniem wystanym w dniu 13.10.2011 r., na skutek zbycia 440.436 akcji Spółki w dniu 11.10.2011 r. udział klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., w ogólnej liczbie głosów w Spółce, spadł poniżej 10%. Przed zbyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie

2.754.852 akcje Spółki, stanowiące 11,58% w kapitale zakładowym i uprawniające do wykonywania 2.754.852 głosów, stanowiących 11,58% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.314.416 akcji Spółki, co stanowiło 9,73% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 2.314.416 głosów, stanowiących 9,73% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. W związku z powyższymi transakcjami, fundusz FTIF Templeton Eastern Europe Fund (jeden z funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd.) zmniejszył swój udział poniżej 5%. Po dokonaniu transakcji FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.155.067 akcji Spółki, co stanowiło 4,85% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.155.067 głosów, stanowiących 4,85% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Zgodnie z zawiadomieniem wystanym w dniu 19.10.2011 r. Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze na skutek zbycia w dniu 18.10.2011 r. 1.128.598 akcji Spółki udział, klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd., w ogólnej liczbie głosów w Spółce, spadł poniżej 5%. Przed zbyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.314.416 akcji Spółki, stanowiących 9,73% w kapitale zakładowym i uprawniających do wykonywania 2.314.416 głosów, stanowiących 9,73% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 1.185.818 akcji Spółki, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.185.818 głosów, stanowiących 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

- w dniu 25.06.2012 r. Polnord otrzymał zawiadomienie z dnia 22.06.2012 r. od ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA działających w imieniu zarządzanych funduszy inwestycyjnych, iż w wyniku nabycia akcji Spółki, liczba głosów na walnym zgromadzeniu Polnord, posiadanych łącznie przez wszystkie fundusze ING, wzrosła powyżej progu 5%. Przyczyną zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Polnord było nabycie akcji Spółki w dniu 18.06.2012 r. W wyniku powyższego zdarzenia fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA posiadały łącznie 1.214.766 akcji Spółki, co stanowiło 5,10% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.214.766 głosów, stanowiących 5,10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA zeszło z progu 5 %, wyniku zbycia akcji Spółki w dniu 13.12.2012 r.

- w dniu 22.11.2012 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources, Inc. - zawiadomienie o przekroczeniu udziału 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, w wyniku nabycia 584.905 akcji Spółki.

Przed nabyciem akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.484.632 akcji Spółki, stanowiących 9,69% w kapitale zakładowym i uprawniających do wykonywania 2.484.632 głosów, stanowiących 9,69% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadają łącznie 3.069.537 akcji Spółki, co stanowi 11,97% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 3.069.537 głosów, stanowiących 11,97% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

- w dniu 15.11.2012 r. Polnord otrzymał od Prokom Investments SA („Prokom”) zawiadomienie, o zmniejszeniu posiadanego pośrednio przez Prokom wraz z Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Osiedle Wilanowskie”) – podmiotem zależnym od Prokom, procentowego udziału w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 33 $\frac{1}{3}$ %, 33 % oraz o około 1,66 %.

Powyższa zmiana została spowodowana rejestracją w dniu 09.11.2012 r. przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA („KDPW”) 1.245.283 akcji serii Q Spółki (raport bieżący Spółki nr 45/2012 z dnia 09.11.2012 r.).

W rezultacie rejestracji w dniu 09.11.2012 r. w KDPW 1.245.283 akcji Spółki, Prokom posiadał:

(i) bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.451.416 akcji, uprawniających do 6.451.416 głosów, co stanowiło 25,76% w kapitale zakładowym Spółki i 25,76% w ogólnej liczbie głosów oraz

(ii) pośrednio wraz z Osiedle Wilanowskie łącznie 7.959.908 akcji Spółki, uprawniających do 7.959.908 głosów, co stanowiło 31,78% w kapitale zakładowym Spółki i 31,78% w ogólnej liczbie głosów.

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 odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

W Spółce nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

9. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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 dotyczyły 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, warrant subskrypcyjny były niezbywalne. W dniu 31.12.2012 r. upłynął termin na realizację praw z warrantów subskrypcyjnych do zamiany na akcje serii Q.

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

10. 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, przedstawia 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 21.03.2013 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu