



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

GDYNIA, 21 marca 2013 roku

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
II. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE	4
1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) (WYBRANE DANE)	5
3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
5. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	8
6. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	9
7. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI.....	9
8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	10
9. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	10
III. KAPITAŁ SPÓŁKI, GŁÓWNI AKCJONARIUSZE	11
1. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI	11
2. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY	13
3. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	13
IV. WŁADZE SPÓŁKI	13
1. WŁADZE SPÓŁKI.....	13
2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ, A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA.....	15
3. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI.	15
4. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	16
V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI	17
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	17
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU.....	17
3. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	17
4. ISTOTNE UMOWY I WYDARZENIA W POLNORD	18
5. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH I UMOWACH POŻYCZEK ...	22
6. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH POLNORD SA – WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI.....	22
7. ZADŁUŻENIE SPÓŁKI	24
8. INFORMACJE O UDZIELONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POŻYCZKACH	25
9. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE	26
10. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	26
11. POWIĄZANIA KAPITAŁOWE SPÓŁKI Z INNYMI PODMIOTAMI.....	28
12. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	32
13. ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	32
VI. PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	33

1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	33
2. STRATEGIA SPÓŁKI	34
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE.....	35
VII. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	38
1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	38
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSĄPIENIA	38
3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	39
4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	41
5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	44
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALĘŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	45
7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	48
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	48
9. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	49
10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI.....	49

I. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Spółka na koniec 2012 roku zatrudniała 68 pracowników, średni poziom zatrudnienia w 2012 roku wyniósł 76 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. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE

1. Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane wg wartości godziwej. W sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Spółkę byłyby wyceniane inną metodą.

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

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

Oświadczenie o zgodności

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

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

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

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

Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki jest polski złoty (PLN).

Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2012 r.	Udział w aktywach/ pasywach	31.12.2011 r.	Udział w aktywach/ pasywach
	(tys. zł)			
Aktywa trwałe, w tym:	1 080 524	57%	669 591	37%
Nieruchomości inwestycyjne	419 812	22%	0	0%
Inwestycje w jedn. zależne, współzależne i stowarzyszone	449 805	24%	491 418	27%
Aktywa finansowe	56 022	3%	40 229	2%
Należności długoterminowe	129 700	7%	125 138	7%
Aktywa obrotowe, w tym:	810 059	43%	1 121 661	63%
Zapasy	95 904	5%	478 489	27%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	177 950	9%	184 269	10%
Inne krótkoterm. aktywa finansowe	510 550	27%	448 203	25%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 651	1%	4 006	0%
Suma aktywów	1 890 583	100%	1 791 252	100%
Kapitał własny, w tym:	1 352 147	72%	1 281 146	72%
Kapitał podstawowy	51 266	3%	47 606	3%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 026 169	54%	1 009 409	56%
Pozostałe kapitały rezerwowe	224 131	12%	134 032	7%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	50 581	3%	90 099	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	291 253	15%	204 806	11%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	253 080	13%	187 873	10%
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	37 926	2%	16 642	1%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	247 183	13%	305 300	17%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 115	1%	15 600	1%
Inne krótkoterminowe kredyty bankowe	164 795	9%	198 814	11%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków	702	0%	12 778	1%
Otrzymane zaliczki	330	0%	35 032	2%
Rezerwy	52 763	3%	42 525	2%
Zobowiązania razem	538 436	28%	510 106	28%
Suma pasywów	1 890 583	100%	1 791 252	100%

AKTYWA

Największą zmianą, w stosunku do stanu na 31.12.2011 r., dotyczy pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”, do której Spółka zalicza grunty i budynki, przy czym nieruchomości te nie są wykorzystywane przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług, ani też przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności Spółki. 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. 80%) do „Nieruchomości Inwestycyjnych”.

Spadek pozycji „Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone” to przede wszystkim wynik sprzedaży 50% udziałów w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

Wzrost wartości pozycji „Inne krótkoterminowe aktywa finansowe” wynika przede wszystkim ze wzrostu wartości pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym. Realizując strategię polegającą na zwiększeniu oferty w segmencie popularnym, Polnord zdecydował się na uruchomienie nowych projektów realizowanych przez spółki celowe, które w znaczącej części finansowane są środkami pozyskanymi od Polnord bez kredytu bankowego.

PASYWA

Kapitał własny Spółki zwiększył się o kwotę 71.001 tys. zł, wpływ na tę zmianę miały przede wszystkim - wypracowany zysk netto w wysokości 50.581 tys. zł oraz środki pochodzące z wyemitowanych akcji serii Q w łącznej wysokości 20.420 tys. zł.

Zwiększenie wartości zobowiązań długoterminowych (o 86.447 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2011 r.) związane jest przede wszystkim z przesunięciem części zobowiązań finansowych z tytułu dłużnych papierów wartościowych ze zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych w wysokości 65.207 tys. zł. 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.

Łączne zobowiązania krótkoterminowe Spółki zmniejszyły się o 58.117 tys. zł. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z wyżej opisanego przesunięcia części zobowiązań finansowych do długoterminowych. Dodatkowo wpływ na tę pozycję bilansu miało zmniejszenie wartości pozycji „Otrzymane zaliczki” o 34.702 tys. zł; spadek ten był przede wszystkim efektem rozliczenia zaliczki wpłaconej przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) zgodnie z zapisami warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Warszawie.

Łączne zobowiązania Grupy ukształtowały się na dzień 31.12.2012 r. na poziomie 538.436 tys. zł, z czego 418.269 tys. zł stanowiły zobowiązania finansowe.

3. Rachunek zysków i strat

W 2012 roku Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 50.581 tys. zł, zaś przychody ze sprzedaży ukształtował się na poziomie 73.549 tys. zł.

Wyszczególnienie (tys. zł)	2012 r.	2011 r.	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	73 549	55 785	31,8%
Koszt własny sprzedaży	-44 616	-22 484	98,4%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	28 933	33 301	-13,1%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	79 491	0	-
Koszty sprzedaży	-9 117	-9 912	-8,0%
Koszty ogólnego zarządu	-30 110	-36 508	-17,5%
Pozostałe przychody operacyjne	107 264	102 607	4,5%
Pozostałe koszty operacyjne	-32 608	-13 998	132,9%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	143 853	75 490	90,6%
Przychody finansowe	35 639	46 550	-23,4%
Koszty finansowe	-112 219	-45 822	144,9%
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	1 712	5 675	-69,8%
Zysk (strata) brutto	68 985	81 893	-15,8%
Podatek dochodowy	-15 642	8 033	-294,7%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	53 343	89 926	-40,7%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-2 762	173	-1696,5%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	50 581	90 099	-43,9%

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 64.388 tys. zł.

Prowadzony w Spółce i Grupie Kapitałowej proces optymalizacji kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży pozwolił na ich obniżenie łącznie o 7.193 tys. zł, czyli o 15,5%.

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 Stołecznego 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 38.956 tys. zł kolejnych wierzytelności z tytułu przedmiotowych odszkodowań, Polnord uznał przychody za pewne i rozpoznała w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 38.956 tys. zł. Planowana finalizacja transakcji to 2013 r., obecnie trwa prawny due dilligence oraz wypracowanie optymalnej struktury przeprowadzenia transakcji.

Wobec powyższego, przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.023 tys. zł, natomiast wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 22.553 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 zostaną przeznaczone na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, a w części także na obniżenie zadłużenia finansowego.

Koszty finansowe, a w szczególności koszty odsetek wyniosły 42.388 tys. zł i były o 5.801 tys. zł wyższe od poziomu z roku poprzedniego. Wzrost spowodowany był wyższym średniorocznym poziomem stopy WIBOR w porównaniu do roku 2011. Kolejną istotną pozycją kosztów finansowych są pozostałe koszty, które dotyczyły transakcji związanej ze zbyciem jednostki współzależnej PLP Development Group ZSA (30.805 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.

4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie (tys. zł)	2012 r.	2011 r.	Zmiana %
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	50 581	90 099	-43,9%
Inne całkowite dochody:	0	0	-
Całkowity dochód za okres	50 581	90 099	-43,9%

5. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	195,59%	135,32%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100$	68,77%	161,51%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	2,68%	5,03%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}} \times 100$	3,74%	7,03%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,28	3,67
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,89	2,11

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	28,5%	28,5%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	71,5%	71,5%

6. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników na 2012 rok.

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

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 64.388 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 Stołecznego 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 38.956 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. 38.956 tys. zł. Planowana finalizacja transakcji to 2013 r., obecnie trwa prawny due dilligence oraz wypracowanie optymalnej struktury przeprowadzenia transakcji.

Wobec powyższego, przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.023 tys. zł, natomiast wartość księgową aktywów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 22.553 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 - 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji. Pozyskane ze sprzedaży tych i innych aktywów środki zostaną przeznaczone na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, a w części także na obniżenie zadłużenia finansowego.

8. 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 Spółki.

9. Istotne 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.6.
- ✓ 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.4.
- ✓ 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.

- ✓ W dniu 19.03.2013 r. 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 – 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. KAPITAŁ SPÓŁKI, GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

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.	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 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 Spółki

• 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 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

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

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

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 SPÓŁKI

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

Głównymi źródłami przychodów Spółki w 2012 roku były:

- sprzedaż działek – grunty,
- usługi zarządzania projektami deweloperskimi,
- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- inne.

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

Źródła przychodów	2012		2011	
	sprzedaż	udział	sprzedaż	udział
	(w tys. zł)	(w %)	(w tys. zł)	(w %)
Sprzedaż działek – grunty	42.320	57,5	23.478	42,1
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	26.764	36,5	23.638	42,4
Sprzedaż lokali mieszkalnych	437	0,6	2.383	4,3
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	0	0,0	1.220	2,2
Inne	4.028	5,5	5.066	9,0
Razem	73.549	100,0	55.785	100,0

Jak wskazano powyżej, głównymi źródłami przychodów w 2012 r. była sprzedaż gruntów, która stanowiła 57,5% przychodów z podstawowej działalności Spółki oraz usługi zarządzania projektami deweloperskimi, które stanowiły 36,5% przychodów.

2. Główne rynki zbytu

Jedynym obszarem działalności Spółki w 2012 r. był kraj, w związku z czym osiągnięte w Polsce przychody stanowiły 100% przychodów ze sprzedaży.

3. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

Polnord prowadzi działalność polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych poprzez powołane do tego celu spółki celowe.

Spółka realizuje transakcje sprzedaży gruntów oraz projektów deweloperskich na różnych etapach ich realizacji. W 2012 r. Polnord sprzedał na rzecz:

- Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) nieruchomość położoną w Warszawie za kwotę wynoszącą 34.220 tys. zł netto,
- Toyota Bielany z siedzibą w Warszawie nieruchomość położoną w Warszawie za kwotę wynoszącą 8.100 tys. zł netto.

Istotną pozycję przychodów Polnord stanowią również usługi zarządzania projektami deweloperskimi, które Spółka świadczy na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Polnord na podstawie zawartych ze spółkami umów o świadczenie ww. usług.

- **Główni odbiorcy**

W 2012 r. w obszarze przychodów osiągniętych:

- ze sprzedaży gruntów, głównymi odbiorcami, były spółki wskazane powyżej;
- z usług zarządzania projektami deweloperskimi, głównymi odbiorcami, były spółki celowe w 100% zależne od Polnord.

- **Główni dostawcy**

W 2012 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

4. Istotne umowy i wydarzenia w Polnord

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 Wrzesińską 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.

- W dniu 27.12.2012 r. Spółka zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) 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.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 53/2012 z dnia 27.12.2012 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 wyniosło 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.

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.

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

W 2012 r. Spółka nie zawarła żadnej nowej umowy kredytowej, natomiast aneksowała 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 z BRE Bank SA aneks 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 („Bank”), 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.

Spółka nie zawarła żadnej umowy pożyczki, w której wystąpiła jako pożyczkobiorca.

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

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

• Emisje akcji

W okresie 01.01.2012 – 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 26.06.2015r.;
- 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.

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

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 zmiennych 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 zmiennych 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 zmiennych 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.

7. Zadłużenie Spółki

Na dzień 31.12.2012 r. stan zobowiązań Polnord:

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat kapitału przedstawiał 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	

Łączne zadłużenie kredytowe Spółki na dzień 31.12.2012 r. wyniosło 75,4 mln zł.

- 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	
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	

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

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.

Zadłużenie brutto Spółki z tytułu, wyżej wskazanych, zobowiązań kredytowych oraz wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2012 r. ukształtowało się na poziomie 412,3 mln zł, natomiast zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków na rachunkach w wysokości 17,7 mln zł) wyniosło 394,6 mln zł.

8. Informacje o udzielonych przez Spółkę pożyczkach

W 2012 r. Spółka zawarła szereg umów pożyczek, głównie ze spółkami celowymi, w których to umowach wystąpiła jako pożyczkodawca.

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

Poniższa tabela przedstawia zawarte przez Spółkę w 2012 r. z umowy pożyczki.

Pożyczkobiorca	Umowna kwota pożyczki ogółem (tys. zł)	Zadłużenie na dzień 31.12.2012 r. (bez odsetek) w tys. zł	Oprocentowanie	Umowna data spłaty
Polnord Marketing Sp. z o.o.	1 250	1 250	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o.	8 004	6 754	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	3 260	3 260	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Łódź II Sp. z o.o.	4 100	4 100	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Łódź III Sp. z o.o.	348	348	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	12 475	11 775	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.	1 400	1 250	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	38 064	37 114	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
OTL PD Development Sp. z o.o. SKA	240	240	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	11 800	72	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o.	7 000	2 370	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy
Osoba fizyczna	200	200	WIBOR 1R + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy

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.

9. Udzielone i otrzymane poręczenia i gwarancje

W 2012 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

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

Polnord udzielił w 2012 r. poręczeń na łączną wartość 91.200 tys. zł.

W 2012 r. Polnord nie otrzymał żadnych poręczeń i gwarancji.

10. 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 miejskiemu 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 wodno-kanalizacyjnych 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.

11. Powiązania kapitałowe Spółki z innymi podmiotami

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

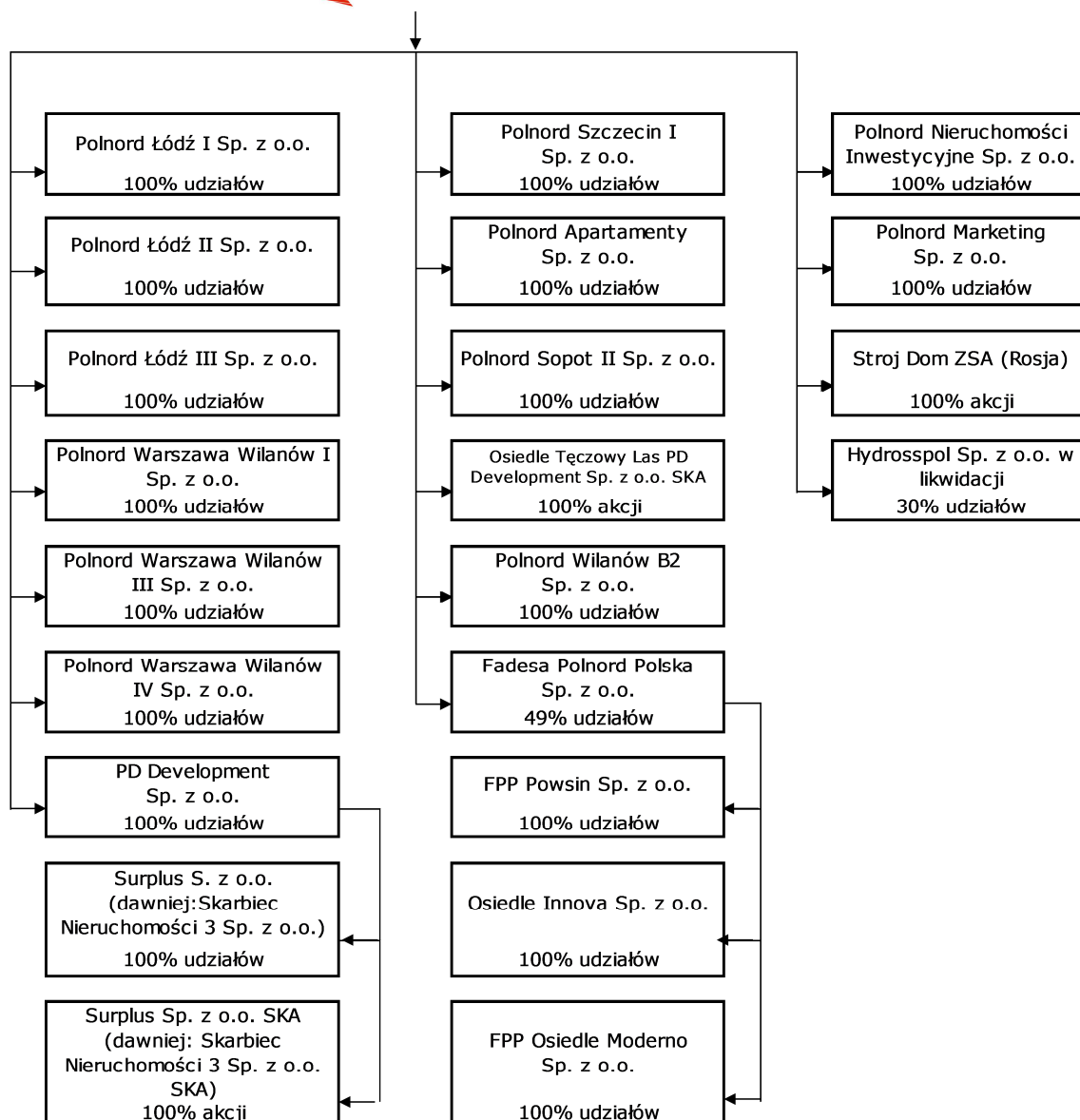
Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
2.	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
3.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. 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 udziały tj. 904 udziały 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 jedyne go 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.

12. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową

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

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

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

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

2. Strategia Spółki

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.

3. Projekty deweloperskie

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

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

Lp.	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Polnord (%)	Termin oddania do użytkowania	Lokale sprzedane (netto - po uwzględnieniu anulacji)			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	Sopotka 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%	IIIQ2013 (planowany)	0	1	12	149
2	Osiedle Tęczowy Las (Etap II - bud. 5) (Olsztyn, ul. Tęczowy Las)	5 838	103	OTL PD Development	100%	IIIQ2013 (planowany)	0	23	3	77
3	Ku Słońcu (Etap II, bud. 1) (Szczecin, Ku Słońcu)	7 575	158	Polnord Szczecin I	100%	IVQ 2013 (planowany)	0	0	0	158
4	Śródmieście Wilanów (bud. A) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	9 509	170	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2013 (planowany)	42	55	6	67
5	Śródmieście Wilanów (bud. C) (Warszawa Wilanów, ul. Kazachska)	10 565	162	Polnord W-wa Wilanów I	100%	IIIQ 2014 (planowany)	0	34	26	102
6	Ostoja Wilanów (Etap VII) (Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka)	19 430	324	Fadesa Polnord	49%	IIQ 2014 (planowany)	41	44	7	232
7	Osiedle Innova (Etap IV) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IVQ2013 (planowany)	0	17	25	50
8	Osiedle Innova (Etap V) (Wrocław, ul. Jesionowa)	4 468	92	Osiedle Innova	49%	IIIQ/IVQ2013 (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 celu zwiększenia oferty sprzedażowej, Zarząd Spółki planuje w 2013 r. rozpocząć realizację, 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%	IIIQ2013-IIQ2015 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Guderskiego (Gdańsk)	7 219	156	Polnord Apartamenty	100%	IQ2013 - IIQ2013 (gotowa inwestycja)
Dwa Tarasy (Gdańsk)	15 000	290	Spółka celowa	100%	IIQ2013-IIQ2014 (projekt w przygotowaniu)
Brama Sopocka (Gdynia)	7 500	120	Polnord Apartamenty	100%	IIQ2013-IIQ2015 (projekt w przygotowaniu)
Neptun (Żąbki, k. Warszawy)	30 000	600	Polnord Wilanów B2	100%	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%	IIIQ2013-IIQ2015 (projekt w przygotowaniu)
Ostoja Wilanów (Etap VI) (bud. C2) (Warszawa Wilanów)	12 320	184	Fadesa Polnord	49%	IQ2013-IVQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Innova (Etap VI) (Wrocław)	3 194	56	Osiedle Innova	49%	IQ2013-IVQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Innova (Etap VII) (Wrocław)	3 260	56	Osiedle Innova	49%	IQ2013-IIIQ2014 (przygotowanie do realizacji)
Osiedle Moderno (Wrocław)	7 225	158	Osiedle Moderno	49%	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 bezwzględna większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się metodą tradycyjną za pomocą kart do głosowania lub przy pomocy komputerowego systemu oddawania i obliczania głosów.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym niezwłocznie zarządza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał i przedstawia porządek obrad, który zostaje poddany pod głosowanie. Przewodniczący Zgromadzenia kieruje obradami zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa powszechnego, Statutem Spółki, przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz postanowieniami Regulaminu Walnych Zgromadzeń POLNORD SA. Przewodniczący nie ma

prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw umieszczonych w porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw, jak również o zmianie kolejności spraw objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza.

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

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

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

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 zmieniony przez XX ZWZ w dniu 30.06.2011 r., XXV NWZ w dniu 07.11.2011 r. oraz XXI ZWZ w dniu 29.06.2012r.

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 zamianę 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, warranty subskrypcyjne 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