

PROSPEKT EMISYJNY



Polnord Spółka Akcyjna

(spółka akcyjna z siedzibą w Gdyni, adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271)

Niniejszy prospekt emisyjny („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z emisją z prawem poboru w drodze oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 7.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii [R] o wartości nominalnej 2 PLN każda („**Akcje Oferowane**”) Polnord Spółka Akcyjna („**Emitent**”, „**Spółka**”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Gdyni („**Oferta**”), kierowaną do dotychczasowych akcjonariuszy oraz w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie 25.628.627 jednostkowych praw poboru Akcji Oferowanych („**Jednostkowe Prawa Poboru**”), do 7.000.000 praw do Akcji Oferowanych („**Prawa do Akcji**”, „**PDA**”) oraz do 7.000.000 Akcji Oferowanych do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”). Na Datę Prospektu 25.628.627 akcji zwykłych Emitenta o wartości nominalnej 2 PLN każda znajduje się w obrocie na rynku podstawowym GPW.

Cena emisyjna Akcji Oferowanych („**Cena Emisyjna**”) zostanie ustalona przez Emitenta w porozumieniu z Oferującym.

Dniem prawa poboru jest 25 listopada 2013 r. („**Dzień Prawa Poboru**”). Na każdą Akcję posiadaną przez dotychczasowych akcjonariuszy w Dniu Prawa Poboru przypadać będzie jedno Jednostkowe Prawo Poboru. W przypadku gdy ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wyniesie 7.000.000, każde Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia z pierwszeństwem ok. 0,2731 Akcji Oferowanej. W żadnym przypadku nie będzie możliwe objęcie z pierwszeństwem niecałkowitej liczby Akcji Oferowanych.

Informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w ramach Oferty oraz Cenie Emisyjnej zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie przewidzianym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie.

Akcje Oferowane nieobjęte w ramach wykonania Prawa Poboru oraz nieobjęte Zapisami Dodatkowymi Zarząd przydzieli według własnego uznania uprawnionym inwestorom, będącym dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki lub posiadaczami Jednostkowych Praw Poboru, którzy złożą zapisy w odpowiedzi na zaproszenie Zarządu.

Emisja Akcji Serii R z prawem poboru jest skierowana do dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta, a poziom ujawnień w Prospekcie jest proporcjonalny dla tego typu emisji, zgodnie z art. 26a Rozporządzenia Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączania przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam ze zmianami („**Rozporządzenie 809/2004**”).

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 5 ust. 3 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu i Rady („**Dyrektywa Prospektowa**”) i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”) oraz został przygotowany zgodnie z Ustawą o Ofercie i Rozporządzeniem 809/2004.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Grupy oraz z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w rozdziale 3 „*Czynniki ryzyka*”.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty objęcia ani zaproszenia do składania ofert nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanej do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia akcji jest niezgodne z prawem. Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby Oferty przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 3 Ustawy o Ofercie na terytorium Polski.

Oferta publiczna Akcji Oferowanych jest dokonywana wyłącznie na terytorium Polski. Ani Prospekt, ani Akcje Oferowane nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Opis niektórych ograniczeń zbywalności Akcji Oferowanych zawarty został w podrozdziale 17.3 „*Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem Akcji*”.

Akcje Oferowane ani inne papiery wartościowe objęte Prospektem nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych z 1933 r. ze zmianami (ang. U.S. Securities Act of 1933, as amended) („U.S. Securities Act”). Oferta jest przeprowadzana wyłącznie poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, zgodnie z Regulacją S (ang. Regulation S) wydaną na podstawie U.S. Securities Act i jest skierowana do podmiotów spoza Stanów Zjednoczonych Ameryki (ang. non-US persons) – zgodnie z definicją zawartą w Regulacji S.

Prospekt będzie udostępniony w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www.polnord.pl) oraz Oferującego (www.ipopemasecurities.pl), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z jego treścią, jednak nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji.

Oferujący

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

KNF zatwierdziła niniejszy Prospekt w dniu 19 listopada 2013 r.

1. SPIS TREŚCI	1
2. PODSUMOWANIE	5
3. CZYNNIKI RYZYKA	24
3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	24
3.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym	29
3.3 Czynniki ryzyka dotyczące akcjonariatu	42
3.4 Czynniki ryzyka związane z Ofertą oraz Dopuszczeniem	43
4. ISTOTNE INFORMACJE	50
4.1 Treść Prospektu	50
4.2 Zastrzeżenia	50
4.3 Zmiany do Prospektu	50
4.4 Prezentacja informacji finansowych i innych danych	51
4.5 Raporty z Wyceny	51
4.6 Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne	51
4.7 Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie	52
4.8 Stwierdzenia dotyczące przyszłości	53
5. POLITYKA DYWIDENDY	54
5.1 Dywidenda wypłacona w przeszłości	54
5.2 Polityka dywidendy	54
5.3 Zasady dotyczące wypłaty dywidendy oraz zaliczki na poczet dywidendy	54
6. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE ORAZ OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM	55
6.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym	55
6.2 Kapitalizacja i zadłużenie	55
7. INFORMACJE O ZASOBACH KAPITAŁOWYCH I INWESTYCJACH GRUPY ORAZ ISTOTNYCH TENDENCJACH	57
7.1 Zasoby kapitałowe	57
7.2 Inwestycje	59
7.3 Informacje o tendencjach	60
7.4 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i handlowej Spółki	63
7.5 Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na wyniki	63
8. OTOCZENIE RYNKOWE	64
8.1 Opis rynku, na którym działa Emitent	64
8.2 Główni konkurenci i pozycja rynkowa Emitenta	74
8.3 Perspektywy rozwoju rynku w Polsce	75
8.4 Założenia wszelkich stwierdzeń dotyczących pozycji konkurencyjnej	76
9. OTOCZENIE PRAWNE	77
9.1 Regulacje dotyczące nieruchomości	77
9.2 Regulacje dotyczące realizacji procesu inwestycyjnego	77
9.3 Zarys głównych regulacji dotyczących nieruchomości	77

9.4	Proces inwestycyjny oraz najważniejsze wymogi związane z jego realizacją	85
9.5	Prawoadministracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego	86
9.6	Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny	91
10.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	93
10.1	Podsumowanie	93
10.2	Przewagi konkurencyjne	93
10.3	Strategia	94
10.4	Podstawowe obszary działalności Spółki	95
10.5	Znaczące aktywa trwałe	102
10.6	Nowe produkty	106
10.7	Główni odbiorcy	106
10.8	Główni dostawcy	106
10.9	Informacje dotyczące uzależnienia Emitenta od patentów, licencji lub umów	106
10.10	Ubezpieczenia	108
10.11	Postępowania sądowe i arbitrażowe	108
11.	ISTOTNE UMOWY SPÓŁKI	112
11.1	Umowy finansowe	112
11.2	Pozostałe istotne umowy	118
12.	OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE	122
12.1	Informacje ogólne	122
12.2	Przedmiot działalności	122
12.3	Kapitał zakładowy	122
12.4	Opis Grupy Kapitałowej oraz pozycji Emitenta w Grupie	123
13.	ORGANY SPÓŁKI	125
13.1	Zarząd	125
13.2	Rada Nadzorcza	127
13.3	Komitety Rady Nadzorczej	138
13.4	Osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla	139
13.5	Pozostałe informacje dotyczące Zarządu i Rady Nadzorczej	139
13.6	Wynagrodzenia członków Zarządu	141
13.7	Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	141
13.8	Rezerwa na świadczenia emerytalne, renty lub podobne inne świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej	142
13.9	Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej	142
13.10	Praktyki organów Spółki	142
14.	ZNACZNI AKCJONARIUSZE	145
14.1	Znaczeni akcjonariusze	145
14.2	Kontrola nad Spółką	145
14.3	Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty	146

15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	147
15.1 Transakcje ze spółkami powiązаныmi wchodzącymi w skład Grupy oraz ze spółkami powiązаныmi nie wchodzącymi w skład Grupy	148
15.2 Transakcje ze znaczącym akcjonariuszem (Prokom Investments) oraz ze spółkami powiązаныmi znaczącego akcjonariusza	151
15.3 Transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej	152
16. PRZESŁANKI OFERTY (CELE EMISJI)	153
17. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH	154
17.1 Informacje o papierach wartościowych będących przedmiotem Oferty	154
17.2 Prawa i obowiązki związane z Akcjami	154
17.3 Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem Akcji	161
17.4 Opodatkowanie	173
18. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	182
18.1 Podstawowe informacje o Ofercie	182
18.2 Przewidywany harmonogram Oferty Publicznej	183
18.3 Wycofanie lub zawieszenie Oferty	184
18.4 Cena Emisyjna Akcji Serii R	184
18.5 Zasady składania zapisów na Akcje Serii R	184
18.6 Wpłaty na Akcje Serii R	185
18.7 Wycofanie zapisu	186
18.8 Zasady przydziału	186
18.9 Dostarczenie akcji	186
18.10 Ogłoszenie wyników Oferty	186
18.11 Dopuszczenie Akcji do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	187
18.12 Znane Emitentowi zamiary znaczących akcjonariuszy, członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta dotyczące uczestnictwa w subskrypcji w ramach oferty Akcji Serii R	187
18.13 Plasowanie i gwarantowanie	188
19. UMOWY ZAKAZU SPRZEDAŻY AKCJI TYPU „LOCK-UP”	189
20. KOSZTY OFERTY	190
21. ROZWODNIENIE	191
22. INNE INFORMACJE	192
22.1 Podmioty zaangażowane w Ofertę	192
22.2 Dokumenty udostępnione do wglądu	192
22.3 Biegły rewident	192
22.4 Informacje pochodzące od ekspertów	193
23. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	194
23.1 Oświadczenie Emitenta	194
23.2 Oświadczenie Oferującego	195
23.3 Oświadczenie Doradcy Prawnego	196

24. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	197
24.1 Historyczne informacje finansowe	197
24.2 Sprawozdania finansowe	197
24.3 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	197
25. SKRÓTY I DEFINICJE	199
ZAŁĄCZNIKI	209
Załącznik 1. Statut Spółki i Uchwała o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego	210
Załącznik 2. Formularz Zapisu	228
Załącznik 3. Raporty z Wyceny	229

2. PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami”. Informacje te są ponumerowane w sekcjach A–E (A.1–E.7). Ponieważ niektóre Informacje nie muszą być uwzględnione w przypadku Spółki lub w przypadku papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, możliwe są luki w numeracji omawianych Informacji. W przypadku, gdy włączenie którejś z Informacji jest obowiązkowe ze względu na Spółkę lub ze względu na rodzaj papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących takiej Informacji. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji ze wskazaniem „Nie dotyczy”.

Niniejszy Prospekt zgodnie z art. 26a Rozporządzenia 809/2004 został sporządzony w oparciu o proporcjonalne schematy określone w załącznikach XXIII oraz XXIV Rozporządzenia 809/2004, w związku z tym niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Spółki i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. Niniejsze podsumowanie zawiera dodatkowe Informacje, których Emitent nie jest zobowiązany zamieścić w podsumowaniu, a co do których Emitent spełnia wymogi informacyjne.

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia	
A.1 Wstęp	Podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu emisyjnego. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu emisyjnego. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie emisyjnym skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu emisyjnego, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu emisyjnego, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
A.2 Zgoda Emitenta	<p>Zgoda Emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie Prospektu na wykorzystanie Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p> <p>Wskazanie okresu ważności Oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie Prospektu.</p> <p>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu.</p> <p>Wyróżniona wytłuszczonym drukiem Informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać Informacji na temat warunków Oferty w chwili składania przez niego tej oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie będą podlegały późniejszej odsprzedaży ani ich ostatecznemu plasowaniu przez pośredników finansowych.</p>

Dział B – Emitent	
B.1 Nazwa Emitenta	<p>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta</p> <p>Nazwa: Polnord Spółka Akcyjna</p> <p>Nazwa skrócona: Polnord S.A.</p>

<p>B.2 Podstawowe dane dotyczące Emitenta</p>	<p>Siedziba oraz forma prawna Emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym Emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby Emitenta.</p> <p>Siedziba: Gdynia.</p> <p>Forma prawna: spółka akcyjna.</p> <p>Spółka została utworzona i działa zgodnie z prawem polskim.</p> <p>Kraj siedziby: Polska.</p>
<p>B.3 Działalność Grupy Kapitałowej</p>	<p>Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności Emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których Emitent prowadzi swoją działalność.</p> <p>Obecnie podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budowa i wynajem powierzchni biurowych. W ramach działalności mieszkaniowej Grupa oferuje mieszkania głównie w segmencie popularnym oraz mieszkania o podwyższonym standardzie, z kolei w segmencie komercyjnym Grupa oferuje powierzchnie biurowe zlokalizowane w kompleksie Wilanów Office Park. Grupa koncentruje swoją główną działalność na najbardziej chłonnych i dynamicznie rozwijających się rynkach w Polsce, tj. na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi oraz Wrocławia. Na dzień 30 września 2013 r. w ofercie Grupy znajdowały się 1.503 mieszkania, oferowane do sprzedaży w ramach 17 inwestycji mieszkaniowych (w tym w ramach projektów wieloetapowych) już zakończonych oraz 12 inwestycji w trakcie realizacji. Ponadto Spółka jest właścicielem gruntów, na których rozwija projekt biurowy „Wilanów Office Park”, w ramach którego powstały trzy budynki biurowe o łącznej powierzchni biurowej blisko 40.000 m².</p>
<p>B.4a Tendencje</p>	<p>Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu, mających wpływ na Emitenta oraz na branżę, w których Emitent prowadzi działalność.</p> <p>Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku mieszkaniowym. Sprzedaż mieszkań przez Grupę w październiku 2013 r. osiągnęła rekordowy w tym roku poziom 185 mieszkań. Spółka planuje skokowy wzrost wolumenów sprzedawanych mieszkań dzięki terminowej realizacji projektów deweloperskich i uruchamianiu nowych inwestycji.</p> <p>Największą popularnością cieszą się lokale o efektywnych rozkładach, tj. o wysokim wskaźniku liczby pomieszczeń do powierzchni mieszkania. Ponadto Spółka obserwuje wzrost liczby klientów kupujących mieszkania za gotówkę, bez wykorzystania kredytu hipotecznego.</p> <p>Spółka oczekuje także wyraźnej poprawy marży brutto na sprzedaży z uwagi na wprowadzanie do oferty mieszkań w ramach projektów charakteryzujących się wysoką rentownością na poziomie 20–30% oraz spadek udziału w przychodach nierentownych inwestycji, takich jak Sopocka Rezydencja w Sopocie i City Park w Łodzi, spowodowany niewielką ilością lokali pozostałych do wydania.</p> <p>Ponadto Spółka kontynuuje działania zmierzające do obniżenia stałych kosztów działalności operacyjnej. Po 3 kwartałach 2013 r. koszty ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy wyniosły 25.359 tys. PLN, co stanowi spadek o 28% rok do roku wobec 35.125 tys. PLN w III kwartale 2012 r. Jest to najniższy poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży od 2007 r.</p>
<p>B.5 Opis Grupy Kapitałowej</p>	<p>Opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie, w przypadku Emitenta, który jest częścią grupy.</p> <p>Grupa składa się z jednostki dominującej – Spółki, oraz 27 podmiotów bezpośrednio i pośrednio kontrolowanych przez Spółkę. Podstawowym przedmiotem działalności spółek Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Spółka realizuje projekty deweloperskie zarówno samodzielnie, jak i poprzez spółki celowe. Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka oraz następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:</p>

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% kapitału/głosów
1)	Polnord Szczecin Ku Stońcu sp. z o.o. (dawniej Polnord Szczecin I sp. z o.o.)	Gdynia	100%
2)	Polnord Łódź City Park sp. z o.o. (dawniej Polnord Łódź II sp. z o.o.)	Gdynia	100%
3)	Polnord-Apartamenty sp. z o.o.	Gdynia	100%
4)	Polnord Sopot II sp. z o.o.	Gdynia	100%
5)	Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o. (dawniej Osiedle Tęczowy Las Polnord Spółka Akcyjna SKA)	Gdynia	100%
6)	Polnord Warszawa-Ząbki Neptun sp. z o.o. (dawniej Polnord Wilanów B2 sp. z o.o.)	Gdynia	100%
7)	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o.	Gdynia	100%
8)	Śródmieście Wilanów sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów I sp. z o.o.)	Gdynia	100%
9)	Wilanów Office Park - budynek B1 sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów III sp. z o.o.)	Gdynia	100%
10)	Wilanów Office Park - budynek B3 sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów I sp. z o.o.)	Gdynia	100%
11)	SURPLUS sp. z o.o. (dawniej Skarbiec Nieruchomości 3 sp. z o.o.)	Gdynia	100%
12)	SURPLUS sp. z o.o. SKA (dawniej Skarbiec Nieruchomości 3 sp. z o.o. SKA)	Gdynia	100%
13)	SURPLUS sp. z o.o. DOMITUS SKA	Gdynia	100%
14)	Stacja Kazimierz sp. z o.o.	Warszawa	50%
15)	Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA*	Warszawa	50%
16)	Stacja Kazimierz I sp. z o.o.	Warszawa	50%
17)	Stacja Kazimierz I sp. z o.o. SKA	Warszawa	50%
18)	Polnord Marketing sp. z o.o.	Gdynia	100%
19)	Stroj Dom ZSA (Rosja)	Saratow (Rosja)	100%
20)	10 H sp. z o.o.	Gdynia	100%
21)	Polnord Gdynia Brama Sopocka sp. z o.o.	Gdynia	100%
22)	Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	30%
23)	Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.	Warszawa	49%
24)	FPP Powsin sp. z o.o.**	Warszawa	49%
25)	Osiedle Innova sp. z o.o.**	Warszawa	49%
26)	FPP Osiedle Moderno sp. z o.o.**	Warszawa	49%
27)	Semeko Aquasfera sp. z o.o.***	Gdynia	50%

* Spółka zawiązana w dniu 17.09.2013 r., wpisana do KRS dnia 3.10.2013 r.

** Pośrednio poprzez Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. (spółka Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w spółkach FPP Powsin sp. z o.o., Osiedle Innova sp. z o.o. oraz FPP Osiedle Moderno sp. z o.o., natomiast Spółka posiada 49% udziałów w spółce Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.).

*** Udziały w spółce zostały nabyte w dniu 7.10.2013 r.

Źródło: Spółka

Podmioty wskazane w tabeli powyżej, z wyjątkiem spółki Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności, Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA i Semeko Aquasfera sp. z o.o., zostały objęte konsolidacją w Skonsolidowanym Raporcie Kwartalnym.

Ponadto Grupa posiada 175.804.794 akcje w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” S.A., uprawniające do wykonywania 175.804.794 głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, stanowiące 17,71% w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki Korporacja Budowlana „Dom” S.A.

<p>B.6 Znaczeni akcjonariusze Emitenta</p>	<p>W zakresie znanym Emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób.</p> <p>Według najlepszej wiedzy Spółki, znacznymi akcjonariuszami Spółki posiadającymi przynajmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu są: Prokom Investments S.A., Osiedle Wilanowskie oraz Templeton Emerging Markets Investment Trust. Poniższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki według stanu na Datę Prospektu.</p> <table border="1" data-bbox="347 465 1425 757"> <thead> <tr> <th>Akcjonariusz</th> <th>Liczba akcji/głosów [szt.]</th> <th>Nominalna wartość akcji [PLN]</th> <th>% kapitału/głosów</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prokom Investments</td> <td>6 451 416</td> <td>12 902 832</td> <td>25,17%</td> </tr> <tr> <td>Osiedle Wilanowskie (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)</td> <td>1 508 492</td> <td>3 016 984</td> <td>5,88%</td> </tr> <tr> <td>Templeton Emerging Markets Investment Trust</td> <td>2 715 806</td> <td>5 431 612</td> <td>10,59%</td> </tr> <tr> <td>Pozostali akcjonariusze łącznie</td> <td>14 957 313</td> <td>29 914 626</td> <td>58,36%</td> </tr> <tr> <td>OGÓŁEM</td> <td>25 633 027</td> <td>51 266 054</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: Spółka</p>	Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [PLN]	% kapitału/głosów	Prokom Investments	6 451 416	12 902 832	25,17%	Osiedle Wilanowskie (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	3 016 984	5,88%	Templeton Emerging Markets Investment Trust	2 715 806	5 431 612	10,59%	Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	29 914 626	58,36%	OGÓŁEM	25 633 027	51 266 054	100,00%																																																																																	
Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [PLN]	% kapitału/głosów																																																																																																							
Prokom Investments	6 451 416	12 902 832	25,17%																																																																																																							
Osiedle Wilanowskie (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	3 016 984	5,88%																																																																																																							
Templeton Emerging Markets Investment Trust	2 715 806	5 431 612	10,59%																																																																																																							
Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	29 914 626	58,36%																																																																																																							
OGÓŁEM	25 633 027	51 266 054	100,00%																																																																																																							
<p>B.7 Wybrane dane finansowe</p>	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące Emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku.</p> <p>Należy dołączyć opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego Emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub też po zakończeniu tego okresu.</p> <p>Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat</p> <table border="1" data-bbox="347 1234 1425 2045"> <thead> <tr> <th>(w tys. PLN)</th> <th>Za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r.</th> <th>Za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r.</th> <th>Za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.</th> <th>Za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.</th> <th>2012</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody ze sprzedaży</td> <td>113 928</td> <td>199 705</td> <td>76 903</td> <td>150 716</td> <td>289 128</td> <td>289 109</td> </tr> <tr> <td>Koszt własny sprzedaży</td> <td>(102 411)</td> <td>(175 407)</td> <td>(68 365)</td> <td>(123 657)</td> <td>(247 381)</td> <td>(226 466)</td> </tr> <tr> <td>Odpis aktualizujący zapasy</td> <td>(1 040)</td> <td>(6 863)</td> <td>-</td> <td>(11 830)</td> <td>(12 340)</td> <td>(10 882)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</td> <td>10 477</td> <td>17 435</td> <td>8 538</td> <td>15 229</td> <td>29 407</td> <td>51 761</td> </tr> <tr> <td>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</td> <td>58 292</td> <td>78 351</td> <td>34 367</td> <td>227</td> <td>87 107</td> <td>1 056</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedaży</td> <td>(5 825)</td> <td>(7 252)</td> <td>(4 027)</td> <td>(5 282)</td> <td>(16 035)</td> <td>(15 975)</td> </tr> <tr> <td>Koszty ogólnego zarządu</td> <td>(19 534)</td> <td>(27 900)</td> <td>(13 192)</td> <td>(19 501)</td> <td>(32 140)</td> <td>(48 142)</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe przychody operacyjne</td> <td>11 574</td> <td>87 238</td> <td>1 151</td> <td>85 487</td> <td>112 028</td> <td>106 579</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe koszty operacyjne</td> <td>(25 106)</td> <td>(18 238)</td> <td>(7 878)</td> <td>(8 227)</td> <td>(23 973)</td> <td>(18 909)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</td> <td>29 878</td> <td>129 634</td> <td>18 959</td> <td>67 933</td> <td>156 394</td> <td>76 370</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe</td> <td>5 928</td> <td>9 382</td> <td>6 524</td> <td>6 023</td> <td>12 282</td> <td>29 147</td> </tr> <tr> <td>Koszty finansowe</td> <td>(31 125)</td> <td>(84 085)</td> <td>(21 463)</td> <td>(52 324)</td> <td>(99 092)</td> <td>(42 366)</td> </tr> <tr> <td>Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej</td> <td>-</td> <td>(15 684)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>(28 637)</td> <td>4 037</td> </tr> <tr> <td>Udział w zysku jednostki stowarzyszonej</td> <td>(4)</td> <td>(228)</td> <td>-</td> <td>(122)</td> <td>(228)</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table>	(w tys. PLN)	Za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r.	Za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r.	Za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.	Za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.	2012	2011	Przychody ze sprzedaży	113 928	199 705	76 903	150 716	289 128	289 109	Koszt własny sprzedaży	(102 411)	(175 407)	(68 365)	(123 657)	(247 381)	(226 466)	Odpis aktualizujący zapasy	(1 040)	(6 863)	-	(11 830)	(12 340)	(10 882)	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	10 477	17 435	8 538	15 229	29 407	51 761	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	58 292	78 351	34 367	227	87 107	1 056	Koszty sprzedaży	(5 825)	(7 252)	(4 027)	(5 282)	(16 035)	(15 975)	Koszty ogólnego zarządu	(19 534)	(27 900)	(13 192)	(19 501)	(32 140)	(48 142)	Pozostałe przychody operacyjne	11 574	87 238	1 151	85 487	112 028	106 579	Pozostałe koszty operacyjne	(25 106)	(18 238)	(7 878)	(8 227)	(23 973)	(18 909)	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	29 878	129 634	18 959	67 933	156 394	76 370	Przychody finansowe	5 928	9 382	6 524	6 023	12 282	29 147	Koszty finansowe	(31 125)	(84 085)	(21 463)	(52 324)	(99 092)	(42 366)	Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej	-	(15 684)	-	-	(28 637)	4 037	Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(4)	(228)	-	(122)	(228)	19
(w tys. PLN)	Za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r.	Za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r.	Za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.	Za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.	2012	2011																																																																																																				
Przychody ze sprzedaży	113 928	199 705	76 903	150 716	289 128	289 109																																																																																																				
Koszt własny sprzedaży	(102 411)	(175 407)	(68 365)	(123 657)	(247 381)	(226 466)																																																																																																				
Odpis aktualizujący zapasy	(1 040)	(6 863)	-	(11 830)	(12 340)	(10 882)																																																																																																				
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	10 477	17 435	8 538	15 229	29 407	51 761																																																																																																				
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	58 292	78 351	34 367	227	87 107	1 056																																																																																																				
Koszty sprzedaży	(5 825)	(7 252)	(4 027)	(5 282)	(16 035)	(15 975)																																																																																																				
Koszty ogólnego zarządu	(19 534)	(27 900)	(13 192)	(19 501)	(32 140)	(48 142)																																																																																																				
Pozostałe przychody operacyjne	11 574	87 238	1 151	85 487	112 028	106 579																																																																																																				
Pozostałe koszty operacyjne	(25 106)	(18 238)	(7 878)	(8 227)	(23 973)	(18 909)																																																																																																				
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	29 878	129 634	18 959	67 933	156 394	76 370																																																																																																				
Przychody finansowe	5 928	9 382	6 524	6 023	12 282	29 147																																																																																																				
Koszty finansowe	(31 125)	(84 085)	(21 463)	(52 324)	(99 092)	(42 366)																																																																																																				
Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej	-	(15 684)	-	-	(28 637)	4 037																																																																																																				
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(4)	(228)	-	(122)	(228)	19																																																																																																				

(w tys. PLN)	Za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r.	Za okres od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r.	Za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.	Za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.	2012	2011
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	-	-	-	-	(7 642)	(1 857)
Zysk (strata) brutto	4 677	39 019	4 020	21 510	33 077	65 350
Podatek dochodowy	(1 809)	(16 562)	(2 562)	(9 894)	(4 575)	5 336
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 868	22 457	1 458	11 616	28 502	70 686
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	2	(417)	143	(241)	(2 762)	173
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 870	22 040	1 601	11 375	25 740	70 859

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat – III kwartał 2013 r. (komentarz)

Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. wyniosły 113.928 tys. PLN i były o 85.777 tys. PLN niższe niż przychody w analogicznym okresie roku poprzedniego. Przychód rozpoznany w rachunku zysków i strat dotyczy inwestycji, których realizacja zakończyła się w poprzednich latach. Spadek przychodów wynika z cykliczności procesu deweloperskiego. W ubiegłym roku w pierwszych trzech kwartałach klientom przekazane zostały 2 inwestycje: Sopotcka Rezydencja oraz Osiedle Tęczowy Las bud. 4, co znalazło odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży. Natomiast w 2013 r. zintensyfikowane wydania lokali na nowo zakończonych inwestycjach zaplanowane zostały na IV kwartał.

Koszt własny sprzedaży dotyczył w głównej mierze wartości wydanych lokali. Wypracowana marża brutto ze sprzedaży za pierwsze trzy kwartały 2013 r. wyniosła 9,2% i była o 0,5 punktu procentowego wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Utworzony odpis w kwocie 1.040 tys. PLN dotyczy działki przeznaczonej do sprzedaży. Marża brutto ze sprzedaży nieuwzględniająca powyższego odpisu wyniosła 10,1% i była o 1,4 punktu procentowego wyższa niż w trzech kwartałach 2012 r. Wynika to z faktu, iż projekty z niższą rentownością zostały przekazane klientom, a udział projektów o wysokiej rentowności w wyniku zwiększa się z kwartału na kwartał.

Aktualizacja wartości nieruchomości w okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. wyniosła 58.292 tys. PLN i wynikała głównie z dokonania wyceny budynku biurowego B3, wybudowanego w ramach Wilanów Office Park, który został skomercjalizowany w ponad 90% (23.142 tys. PLN). Ponadto, na skutek przystąpienia miasta do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano wycenie działkę w Sopocie (12.370 tys. PLN).

Efektom rozpoczętych w 2012 roku działań restrukturyzacyjnych w Grupie Polnord jest obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży za trzy kwartały 2013 r. do poziomu 25.359 tys. PLN, czyli o 9.793 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Spadek pozostałych przychodów operacyjnych o 87% w porównaniu do roku poprzedniego wynika z faktu rozpoznania zdarzeń jednorazowych dotyczących przychodów z odszkodowań w 2012 r. W 2013 r. wszczęte zostały nowe postępowania dotyczące odszkodowań od Miasta Stołecznego Warszawa oraz MPWiK, jednak nie zostały one ujęte w wyniku, a wykazane jedynie jako aktywa warunkowe.

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 25.106 tys. PLN to przede wszystkim koszty poniesione na rzecz Asseco Poland SA w związku z rozwiązaniem umowy najmu powierzchni biurowej, co nastąpiło na początku III kwartału 2013 r. Zawarcie warunkowej umowy najmu miało związek z zakupem przez Asseco Poland SA nieruchomości w Wilanowie w 2010 r. Ten jednorazowy koszt w wysokości 17.602 tys. PLN stanowi całe zobowiązanie Spółki względem Asseco Poland SA. Na koniec III kwartału 2013 z powyższej kwoty pozostaje do zapłaty 750 tys. euro. Kolejną istotną pozycją pozostałych kosztów operacyjnych to kwota 3.079 tys. PLN, która dotyczyła kosztów prawnych, o charakterze jednorazowym, związanych z procesem uzyskiwania odszkodowań.

Na przychody finansowe w kwocie 5.928 tys. PLN składały się głównie przychody z odsetek od lokat w wysokości 3.727 tys. PLN oraz przychody z odsetek od pożyczek w kwocie 2.201 tys. PLN. Koszty finansowe wyniosły 31.125 tys. PLN, w szczególności były to odsetki w kwocie 26.795 tys. PLN. Pozostałe koszty dotyczyły głównie ujemnych różnic kursowych w kwocie 1.780 tys. PLN oraz prowizji bankowych w kwocie 650 tys. PLN. Odsetki zapłacone w trzech kwartałach 2013 r. wyniosły 38.315 tys. PLN.

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat – pierwsze półrocze 2013 r. (komentarz)

W pierwszym półroczu 2013 r. Grupa wypracowała zysk netto w wysokości 1.601 tys. PLN oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 76.903 tys. PLN. W pierwszej połowie 2012 r. wartości te wyniosły odpowiednio 11.375 tys. PLN oraz 150.716 tys. PLN.

Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 8.538 tys. PLN, wypracowany został przede wszystkim na wynajmie powierzchni biurowych (w wysokości 4.177 tys. PLN) oraz wydanych Klientom 246 mieszkań wybudowanych w ramach jedenastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. W pierwszej połowie 2012 r. Grupa wydała Klientom 427 mieszkań. Rentowność brutto ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2013 r. wyniosła 11,1%, natomiast w pierwszej połowie 2012 r. ukształtowała się na poziomie 10,1%.

Z uwagi na istotne zaawansowanie procesu komercjalizacji budynku biurowego B3 wybudowanego w ramach projektu Wilanów Office Park (ok. 90% powierzchni) oddanego do użytkowania w III kwartale 2012 r., spółka Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o. o. dokonała ponownej wyceny nieruchomości metodą dochodową. Wynik tej wyceny (w wartości 23.142 tys. PLN) znalazł odzwierciedlenie w pozycji aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo Grupa dokonała aktualizacji wyceny posiadanych działek w Sopocie, w związku z przystąpieniem miasta do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według wyceny niezależnego rzeczoznawcy wartość działek wzrosła o 12.370 tys. PLN. Jednocześnie wpływ na tę pozycję rachunku wyników ma dokonana korekta zmniejszająca wartość godziwą innych nieruchomości o kwotę 1.145 PLN.

Efektom rozpoczętych w 2012 r. działań restrukturyzacyjnych w Grupie jest istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży w pierwszym półroczu 2013 r. do poziomu 17.219 tys. PLN. Dla porównania, koszty ogólnego zarządu i sprzedaży w analogicznym okresie 2012 r. wyniosły 24.783 tys. PLN, czyli koszty spadły o 31%.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w I półroczu 2013 r. spadła istotnie w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Spowodowane jest to faktem, iż w I półroczu 2012 r. Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań w wysokości 83.335 tys. PLN. Pozostałe przychody operacyjne rozpoznane w wyniku I półrocza 2013 r. w wysokości 1.151 tys. PLN dotyczyły głównie porozumień z kontrahentami. Pozostałe koszty operacyjne rozpoznane w wyniku I półrocza 2013 r. w kwocie 7.878 tys. PLN to przede wszystkim opłaty związane z umową najmu powierzchni biurowych nie związaną z podstawową działalnością operacyjną (w wysokości 3.766 tys. PLN), natomiast 3.079 tys. PLN dotyczyło kosztów o charakterze jednorazowym związanych z procesem uzyskiwania odszkodowań.

Na przychody finansowe w kwocie 6.524 tys. PLN w I półroczu 2013 r. składały się głównie przychody z odsetek od lokat w wysokości 3.020 tys. PLN oraz dodatnie różnice kursowe w kwocie 1.822 tys. PLN. Koszty finansowe wyniosły 21.463 tys. PLN, w szczególności były to odsetki w kwocie 18.429 tys. PLN. Pozostałe koszty dotyczyły głównie ujemnych różnic kursowych (1.514 tys. PLN) oraz prowizji bankowych (523 tys. PLN).

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat – rok obrotowy zakończony 31.12.2012 r. (komentarz)

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

Zysk brutto ze sprzedaży, w wysokości 29.407 tys. PLN w 2012 r., wypracowany został przede wszystkim na wydanych Klientom 938 mieszkań wybudowanych w ramach trzynastu projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu. W 2011 r. Grupa wydała Klientom 912 mieszkań i rozpoznała zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 51.761 tys. PLN. Rentowność brutto ze sprzedaży w 2012 r. wyniosła 10,2%, natomiast w 2011 r. ukształtowała się na poziomie 17,9%. Spadek rentowności w 2012 r.

spowodowany był głównie dużą liczbą wydań mieszkań na przynoszącym straty projekcie „Sopocka Rezydencja”, a także dokonany w III kwartale 2012 r. odpisami na tej inwestycji. Dodatkowo, Spółka utworzyła w 2012 r. także odpis aktualizujący wartość inwestycji „City Park” w Łodzi.

W 2012 r. 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 w 2012 r. wyniósł 70.557 tys. PLN.

Efektom prowadzonych w całym 2012 r. działań optymalizacyjnych i restrukturyzacyjnych w Grupie było istotne obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży do poziomu 48.175 tys. PLN z 64.117 tys. PLN w 2011 r. (spadek o 25% rok do roku).

Istotny wpływ na wyniki osiągnięte w 2012 r. miał proces uzyskiwania odszkodowań należnych Spółce od Miasta Stołecznego Warszawy za przejęcie nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha w Warszawie w dzielnicy Wilanów. W wyniku zawarcia przez Spółkę umów z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie sprzedaży wyżej wspomnianych wierzytelności odszkodowawczych Spółka rozpoznała przychody z odszkodowań, które zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.968 tys. PLN.

Koszty finansowe w 2012 r. wyniosły 99.092 tys. PLN i były wyższe w porównaniu do kosztów finansowych poniesionych przez Grupę w 2011 r. o 56.726 tys. PLN. Najistotniejszą pozycją kosztów finansowych są koszty odsetek, które w 2012 r. wyniosły 43.788 tys. PLN i były o 14.223 tys. PLN 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 (15.403 tys. PLN).

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Aktywa)

(w tys. PLN)	Stan na 30.09.2013 r.	Stan na 30.06.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2011 r.
Aktywa trwałe	1 373 544	1 330 942	1 243 044	754 557
Rzeczowe aktywa trwałe	13 256	13 733	14 223	15 169
Nieruchomości inwestycyjne	1 025 219	990 693	947 668	431 151
Wartości niematerialne	734	777	898	927
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	27	3	–	69 652
Aktywa finansowe	31 499	28 278	19 425	40 230
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	53 741	47 424	45 353	30 431
Należności długoterminowe	126 586	127 552	92 995	36 873
Wartość firmy	122 482	122 482	122 482	130 124
Aktywa obrotowe	932 492	949 184	1 014 472	1 466 674
Zapasy	658 649	667 062	661 356	1 173 268
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	145 019	138 833	185 832	132 985
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	53 346	59 709	77 290	72 316
Należności z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 383	19 129	12 887	24 920
Należności z tytułu podatku dochodowego	11	884	1 255	3 089
Rozliczenia międzyokresowe	11 316	11 576	5 855	7 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57 768	51 991	69 997	52 795
SUMA AKTYWÓW	2 306 036	2 280 126	2 257 516	2 221 231

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe

	<p><u>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Aktywa) – III kwartał 2013 r. (komentarz)</u></p> <p>Część aktywów Grupy o największej wartości stanowią nieruchomości inwestycyjne i wynoszą 1.025.219 tys. PLN.</p> <p>Wartość należności długoterminowych spadła z 127.552 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. do 126.586 tys. PLN na koniec III kwartału 2013 r.</p> <p>W stosunku do stanu na dzień 30.06.2013 r. ani wielkość, ani struktura zapasów na dzień 30.09.2013 r. nie uległy istotnej zmianie i ich wartość wyniosła 658.649 tys. zł. W banku ziemi, wchodzącym w skład zapasów, największą pozycją są grunty posiadane przez Grupę w Warszawie, które stanowią 46% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zapasów.</p> <p>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 30.09.2013 r. wyniosły 145.019 tys. PLN i były o 6.186 tys. PLN wyższe od stanu na 30.06.2013 r.</p> <p>W III kwartale 2013 r. zaobserwowano spadek wartości innych krótkoterminowych aktywów finansowych z 59.709 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. do 53.346 tys. PLN na koniec września 2013 r.</p> <p>Środki pieniężne na koniec III kwartału 2013 r. wzrosły do poziomu 57.768 tys. PLN, czyli o 5.777 tys. PLN w stosunku do stanu na koniec czerwca 2013 r.</p> <p><u>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Aktywa) – pierwsze półrocze 2013 r. (komentarz)</u></p> <p>Najistotniejszą pozycją aktywów Grupy są nieruchomości inwestycyjne. Wzrost ich wartości w I półroczu 2013 r. wyniósł 43.025 tys. PLN i był związany głównie z: aktualizacją wyceny budynku biurowego B3 zlokalizowanego w Wilanów Office Park, aktualizacją wyceny posiadanych przez Grupę działek w Sopocie, a także zakupem działki inwestycyjnej w Juracie.</p> <p>Z kolei wzrost należności długoterminowych z 92.995 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r. do 127.552 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. wynika głównie z faktu zawarcia umów, na podstawie których Spółka stała się stroną umowy przedwstępnej dotyczącej zakupu praw i roszczeń w odniesieniu do nieruchomości położonej w Warszawie.</p> <p>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 30.06.2013 r. wyniosły 138.833 tys. PLN i były o 46.999 tys. PLN niższe od stanu na 31.12.2012 r. Na powyższą pozycję składają się przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych w kwocie 50.825 tys. PLN. Inną istotną pozycją są należności dochodzone na drodze sądowej i inne należności od jednostek niepowiązanych, których wartość na koniec I półrocza 2013 r. wyniosła 86.573 tys. PLN. Główne pozycje to należności z tytułu odszkodowań za drogi o wartości 39.900 tys. PLN oraz roszczenia wobec MPWiK w wysokości 13.900 tys. PLN.</p> <p>Spadek wartości innych krótkoterminowych aktywów finansowych z 77.290 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r. do 59.709 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. wynika z faktu wykupu obligacji przez emitenta, które były w posiadaniu Polnord.</p> <p>Spadek wartości środków pieniężnych z 69.997 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r. do 51.991 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. powiązany jest z faktem obniżenia zadłużenia brutto Grupy oraz z zakupem nowych gruntów.</p> <p><u>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Aktywa) – rok obrotowy zakończony 31.12.2012 r. (komentarz)</u></p> <p>Największa zmiana w aktywach Grupy, w stosunku do stanu na 31.12.2011 r., dotyczy pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. 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” do „Nieruchomości Inwestycyjnych”. W rezultacie wartość zapasów zmniejszyła się z 1.173.268 tys. PLN na koniec grudnia 2011 r. do 661.356 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r.</p> <p>Spadek wartości pozycji „Inwestycje w jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności” z 69.652 tys. PLN na koniec grudnia 2011 r. do 0 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r. to wynik sprzedaży 50% udziałów w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., które były w posiadaniu Spółki. Na skutek powyższej transakcji spółka Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. przestała być częścią Grupy.</p>
--	---

Wzrost salda należności długoterminowych z 36.873 tys. PLN na koniec grudnia 2011 r. do 92.995 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r. wynika głównie z faktu przeniesienia należności od MPWiK za bezumowne korzystanie z infrastruktury z należności krótko- do długoterminowych.

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Pasywa)

(w tys. PLN)	Stan na 30.09.2013 r.	Stan na 30.06.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2011 r.
Kapitał własny	1 329 835	1 329 442	1 327 558	1 282 573
Zobowiązania długoterminowe	542 425	556 762	532 034	366 749
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	467 005	485 954	464 846	318 136
Rezerwy	200	200	196	198
Pozostałe zobowiązania	4 571	4 618	3 748	3 059
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 649	64 853	61 957	45 268
Rozliczenia międzyokresowe	0	1 137	1 287	88
Zobowiązania krótkoterminowe	433 776	393 922	397 924	571 909
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28 486	36 384	34 178	36 101
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	105 444	94 029	45 419	145 761
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	0	0	788	0
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	109 487	112 402	194 854	239 181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	2 531	1 477	1 624	16 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	783	1 066	1	3 478
Rozliczenia międzyokresowe	6 593	4 351	3 502	8 209
Otrzymane zaliczki	115 226	79 674	53 397	71 148
Rezerwy	65 226	64 539	64 161	51 875
Zobowiązania razem	976 201	950 684	929 958	938 658
SUMA PASYWÓW	2 306 036	2 280 126	2 257 516	2 221 231

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Pasywa) – III kwartał 2013 r. (komentarz)

Kapitał własny w III kwartale 2013 r. pozostał na poziomie zbliżonym do stanu z końca czerwca 2013 r. i wyniósł 1.329.835 tys. PLN.

W III kwartale 2013 r. obniżeniu uległa wartość zobowiązań długoterminowych z 556.762 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. do 542.425 tys. PLN. Przyczynił się do tego m.in. spadek obciążenia z tytułu oprocentowanych kredytów i pożyczek o 18.949 tys. PLN do poziomu 467.005 tys. PLN.

Wartość pozycji: „Bieżąca część długoterminowych kredytów i pożyczek” oraz „Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki” rozpatrywanych łącznie wzrosła w III kwartale 2013 r. o 8.500 tys. PLN i wyniosła 214.931 tys. PLN na koniec września 2013 r.

Z uwagi na postępy w realizacji kolejnych projektów mieszkaniowych w III kwartale 2013 r., zaobserwowano kontynuację wzrostu wartości zaliczek otrzymanych od nabywców mieszkań. Wartość otrzymanych zaliczek dotycząca wszystkich realizowanych projektów wzrosła o 35.552 tys. PLN i wyniosła 115.226 tys. PLN na koniec września 2013 r.

Stan łącznych rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.09.2013 r. wyniósł 136.075 tys. PLN i w porównaniu ze stanem na dzień 30.06.2012 r. uległ zwiększeniu o kwotę 6.483 tys. PLN, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 5.796 tys. PLN.

	<p><u>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Pasywa) – pierwsze półrocze 2013 r. (komentarz)</u></p> <p>Kapitał własny wzrósł o 1.884 tys. PLN jako następstwo wypracowanego w pierwszym półroczu 2013 r. zysku netto w wysokości 1.601 tys. PLN oraz dodatnich różnic z przeliczenia jednostki zagranicznej w wysokości 283 tys. PLN.</p> <p>Wzrost zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów bankowych i pożyczek z 464.846 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r. do 485.954 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. wynika z faktu rolowania długu, czyli przesunięcia części zobowiązań finansowych Spółki z tytułu dłużnych papierów wartościowych ze zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych. Szczegóły emisji i wykupu obligacji, które miały miejsce w I półroczu 2013 r., zostały szczegółowo opisane w Skonsolidowanym raporcie półrocznym Grupy za I połowę 2013 r.</p> <p>Wartość pozycji: „Bieżąca część długoterminowych kredytów i pożyczek” oraz „Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki” rozpatrywanych łącznie spadła w I półroczu 2013 r. o 33.842 tys. PLN i wyniosła 206.431 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r. Jest to następstwem opisanego powyżej rolowania zadłużenia oraz obniżenia całkowitego poziomu zadłużenia Grupy z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji o 13.522 tys. PLN.</p> <p>Z uwagi na postępy w realizacji projektów mieszkaniowych w I półroczu 2013 r., wzrosła wartość zaliczek otrzymanych od nabywców mieszkań. Wartość otrzymanych zaliczek dotycząca wszystkich realizowanych projektów wzrosła o 26.277 tys. PLN i wyniosła 79.674 tys. PLN na koniec czerwca 2013 r.</p> <p>Stan łącznych rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.06.2013 r. wyniósł 129.592 tys. PLN i w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2012 r. uległ zwiększeniu o kwotę 3.278 tys. PLN, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 2.896 tys. PLN.</p> <p><u>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (Pasywa) – rok obrotowy zakończony 31.12.2012 r. (komentarz)</u></p> <p>Kapitał własny Grupy zwiększył się w 2012 r. o kwotę 44.985 tys. PLN, wpływ na tę zmianę miały przede wszystkim wypracowany zysk netto w wysokości 25.740 tys. PLN oraz środki pochodzące z wyemitowanych akcji serii Q w łącznej wysokości 20.420 tys. PLN.</p> <p>Zwiększenie wartości zobowiązań długoterminowych Grupy (o 165.285 tys. PLN w stosunku do stanu na 31.12.2011 r.) związane było przede wszystkim z przesunięciem części zobowiązań finansowych Spółki z tytułu dłużnych papierów wartościowych w wysokości 65.207 tys. PLN ze zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych. Było to możliwe dzięki rolowaniu części obligacji, których termin spłaty przypadał w 2012 r., na kolejne 3 lata. Dodatkowo, spółki z Grupy pozyskały nowe lub aneksowały wcześniejsze umowy kredytów realizacyjnych, co miało także wpływ na poprawę struktury zadłużenia Grupy.</p> <p>Spadek krótkoterminowych zobowiązań finansowych jest bezpośrednio powiązany z powyżej wspomnianą restrukturyzacją zadłużenia (zamiana długu krótkoterminowego na długoterminowy). Łączna wartość pozycji: „Bieżąca część długoterminowych kredytów i pożyczek” oraz „Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki” spadła w 2012 r. o 144.669 tys. PLN i wyniosła na koniec grudnia 2012 r. 240.273 tys. PLN.</p> <p>Łączne zobowiązania Grupy ukształtowały się na dzień 31.12.2012 r. na poziomie 929.958 tys. PLN, z czego 705.907 tys. PLN stanowią zobowiązania finansowe.</p>
<p>B.8 Informacje finansowe pro forma</p>	<p>Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru. Przy wybranych najważniejszych informacjach finansowych pro forma należy wyraźnie stwierdzić, że ze względu na ich charakter informacje finansowe pro forma dotyczą sytuacji hipotetycznej, a tym samym nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej spółki ani jej wyników.</p> <p>Nie dotyczy. W ocenie Spółki nie zaistniały przesłanki prezentowania informacji finansowych pro forma.</p>
<p>B.9 Prognozy lub szacunki wyników</p>	<p>W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.</p> <p>Nie dotyczy. Spółka nie dokonała prognozowania lub szacowania zysków.</p>

B.10 Zastrzeżenia biegłego rewidenta	Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych. Nie dotyczy. Raport biegłego rewidenta nie zawiera zastrzeżeń w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.
B.11 Kapitał obrotowy	W przypadku, gdy poziom kapitału obrotowego Emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie. Nie dotyczy. Poziom posiadanego przez Spółkę oraz Grupę kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie obecnych potrzeb.

Dział C – Papiery wartościowe

C.1 Akcje dopuszczone do obrotu	<p>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</p> <p>Niniejszy prospekt emisyjny („Prospekt”) został sporządzony w związku z emisją z prawem poboru w drodze oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 7.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii [R] o wartości nominalnej 2 PLN każda („Akcje Oferowane”) Polnord Spółka Akcyjna („Emitent”, „Spółka”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Gdyni („Oferta”), kierowaną do dotychczasowych Akcjonariuszy oraz w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie 25.628.627 jednostkowych praw poboru Akcji Oferowanych („Jednostkowe Prawa Poboru”), do 7.000.000 praw do Akcji Oferowanych („Prawa do Akcji”, „PDA”) oraz do 7.000.000 Akcji Oferowanych do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”). Na Datę Prospektu 25.628.627 akcji zwykłych Emitenta o wartości nominalnej 2 PLN każda znajduje się w obrocie na rynku podstawowym GPW.</p> <p>Akcje Serii R, po zarejestrowaniu ich w KDPW, zostaną zasymilowane z istniejącymi obecnie akcjami serii A, B, C, D, E, F, G, I, J, M, L, K, N, P, O, H i Q Emitenta, oznaczonymi w KDPW kodem PLPOLND00019.</p>																																												
C.2 Waluta emisji	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Akcje Oferowane będą emitowane w PLN.</p>																																												
C.3 Kapitał zakładowy Emitenta	<p>Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni.</p> <p>Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosił 51.266.054 PLN i dzielił się na 25.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 PLN każda. Wszystkie Akcje zostały w pełni opłacone.</p> <p>Poniższa tabela wskazuje Akcje tworzące kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy ostatniego bilansu przedstawionego w historycznych informacjach finansowych.</p> <table border="1" data-bbox="395 1637 1465 2040"> <thead> <tr> <th>Seria akcji</th> <th>Liczba akcji</th> <th>Rodzaj akcji</th> <th>Wartość nominalna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>178.000</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>307.000</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>485.000</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>750.000</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>1.940.000</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>5.000.000</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>3.975.322</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>850.077</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>J</td> <td>3.992.977</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>335.006</td> <td>na okaziciela</td> <td>2,00</td> </tr> </tbody> </table>	Seria akcji	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna	A	178.000	na okaziciela	2,00	B	307.000	na okaziciela	2,00	C	485.000	na okaziciela	2,00	D	750.000	na okaziciela	2,00	E	1.940.000	na okaziciela	2,00	F	5.000.000	na okaziciela	2,00	G	3.975.322	na okaziciela	2,00	I	850.077	na okaziciela	2,00	J	3.992.977	na okaziciela	2,00	M	335.006	na okaziciela	2,00
Seria akcji	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna																																										
A	178.000	na okaziciela	2,00																																										
B	307.000	na okaziciela	2,00																																										
C	485.000	na okaziciela	2,00																																										
D	750.000	na okaziciela	2,00																																										
E	1.940.000	na okaziciela	2,00																																										
F	5.000.000	na okaziciela	2,00																																										
G	3.975.322	na okaziciela	2,00																																										
I	850.077	na okaziciela	2,00																																										
J	3.992.977	na okaziciela	2,00																																										
M	335.006	na okaziciela	2,00																																										

	Seria akcji	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna
	L	121.097	na okaziciela	2,00
	K	180.418	na okaziciela	2,00
	N	1.500.000	na okaziciela	2,00
	P	1.231.028	na okaziciela	2,00
	O	1.265.888	na okaziciela	2,00
	H	281.855	na okaziciela	2,00
	Q	3.239.359	na okaziciela	2,00
	Razem	25.633.027	na okaziciela	2,00

Źródło: Spółka

**C.4
Prawa związane
z Akcjami**

Opis praw związanych z papierami wartościowymi.

Po dematerializacji Akcji Oferowanych, zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych i Ustawy o Obrocie, z Akcjami Oferowanymi związane będą, w szczególności, następujące prawa:

- prawo do rozporządzania Akcjami;
- prawo do dywidendy;
- prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywania prawa głosu;
- prawo do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i wyznaczenia przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia, przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce;
- prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej $\frac{1}{20}$ kapitału zakładowego;
- prawo do przeglądania lub żądania przestania listy akcjonariuszy;
- prawo żądania sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu;
- prawo do zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad;
- prawo do żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia;
- prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego;
- prawo do uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Spółki;
- prawo do żądania wyboru składu Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego;
- prawo akcjonariusza do wystąpienia z powództwem o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia;
- prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji (prawo poboru);
- prawo do udziału w podziale majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji;
- prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych przysługujące akcjonariuszom posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów;
- prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji;
- prawo żądania wykupienia przez innego akcjonariusza wszelkich akcji posiadanych przez akcjonariusza mniejszościowego.

<p>C.5 Ograniczenia zbywalności Akcji</p>	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Z zastrzeżeniem zachowania wymogów, o których stanowi art. 433 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz może zostać pozbawiony w interesie Spółki w całości lub w części prawa poboru mocą uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej 4/5 głosów. Wymóg uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie ma zastosowania, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale oraz gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji. Ponadto pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.</p> <p>Ograniczenia swobodnej zbywalności wynikają również z przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie, należą do nich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego; 2. zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez osoby będące w posiadaniu informacji poufnych; 3. obowiązki informacyjne członków zarządów i rad nadzorczych, prokurentów i osób pełniących funkcje kierownicze; 4. obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: <ol style="list-style-type: none"> (i) nabycia akcji uprawniających do wykonywania ponad 10% lub 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (iii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. <p>Nie występują żadne ograniczenia co do przenoszenia praw z Akcji Serii R.</p>
<p>C.6 Dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym</p>	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym, oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.</p> <p>Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym GPW 25.628.627 Jednostkowych Praw Poboru, do 7.000.000 Praw do Akcji oraz do 7.000.000 Akcji Oferowanych.</p>
<p>C.7 Polityka dywidendy</p>	<p>Opis polityki dywidendy.</p> <p>W zakresie polityki dywidendy Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Emitenta. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.</p>

<p>Dział D – Ryzyko</p>	
<p>D.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy i jej otoczeniem</p>	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta lub jego branży.</p> <p>Ryzyka związane z działalnością Grupy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz sytuacją na rynkach kapitałowych; • Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania kredytowego; • Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych;

- Ryzyko związane z niewykorzystaniem wpływów z Oferty na cele wskazane w Prospekcie;
- Ryzyko związane z nieukończeniem projektów deweloperskich lub opóźnieniem wprowadzenia projektów deweloperskich do sprzedaży;
- Ryzyko związane z konkurencją;
- Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko wzrostu kosztów budowy;
- Ryzyko niekorzystnych warunków gruntowych;
- Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych;
- Ryzyko związane z cyklicznością rynku deweloperskiego;
- Ryzyko związane z aktywami nieruchomościowymi posiadanymi przez Grupę;
- Ryzyko związane z wysokim poziomem zadłużenia Grupy;
- Ryzyko związane z finansowaniem projektów prowadzonych przez Emitenta;
- Ryzyko związane z brakiem możliwości refinansowania kredytów i obligacji w terminie ich zapadalności;
- Ryzyko związane z pożyczkami i poręczeniami udzielanymi podmiotom zależnym;
- Ryzyko związane z możliwymi istotnymi wahaniami wartości posiadanych przez Grupę aktywów;
- Ryzyko związane z dokładnością wycen zawartych w niniejszym Prospekcie;
- Ryzyko związane z niewystarczającymi środkami pieniężnymi do realizacji zakładanego planu inwestycyjnego;
- Ryzyko związane z niską płynnością inwestycji biurowych;
- Ryzyko związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umów najmu lub niemożnością wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni;
- Ryzyko związane z pracownikami;
- Ryzyko związane z brakiem osoby spełniającej kryterium kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości.

Czynniki ryzyka dotyczące akcjonariatu

- Ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wypłaty dywidendy;
- Ryzyko związane z emisją dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych Spółki w przyszłości;
- Ryzyko podaży akcji ze strony obecnych akcjonariuszy;
- Ryzyko związane z wykorzystaniem akcji Emitenta.

Ryzyka związane z otoczeniem prawnym

- Ryzyka dotyczące postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego;
- Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego;
- Ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem;
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska;
- Ryzyko związane z technicznymi przeszkodami dla realizacji inwestycji;
- Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich;
- Ryzyko związane z pozyskiwaniem nieruchomości na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego;
- Ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami;

	<ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych oraz podmiotów świadczących usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego; • Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców; • Ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane; • Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej; • Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych; • Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich; • Ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne; • Ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie; • Ryzyko związane z postępowaniami spornymi dotyczącymi nieruchomości spółek z Grupy lub nieruchomości, względem których spółkom z Grupy uprzednio przysługiwał tytuł prawny; • Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości; • Ryzyko związane ze sporami dotyczącymi wybudowanych przez Grupę elementów infrastruktury przesyłowej; • Ryzyko związane ze sporami dotyczącymi odszkodowań za zajęcie bądź wydzielenie nieruchomości Grupy pod drogi publiczne; • Ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy; • Ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy; • Ryzyko związane z możliwością zakwestionowania tytułu prawnego Grupy do nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie; • Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych; • Ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy; • Ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami; • Ryzyko związane ze zmianami polskiego systemu prawnego; • Ryzyko związane z kontrolami podatkowymi i skarbowymi; • Ryzyko sporów prawnych; • Ryzyko naruszenia zobowiązań umownych przez spółki z Grupy; • Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej.
<p>D.3 Czynniki ryzyka związane z Akcjami Emitenta</p>	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <p>Czynniki ryzyka związane z Ofertą oraz Dopuszczeniem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko związane z niedojściem emisji Akcji Oferowanych do skutku; • Ryzyko związane z subskrybowaniem mniejszej liczby akcji niż ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego określona przez Radę Nadzorczą Spółki; • Ryzyko częściowego dojścia Oferty do skutku; • Ryzyko związane z wycofaniem lub zawieszeniem Oferty; • Ryzyko związane z powództwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego; • Ryzyko związane ze skutkami ewentualnego naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia art. 16, 17 i 18 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą;

	<ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko rozwodnienia udziału dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ryzyko poniesienia straty; • Ryzyko związane z ograniczeniami dotyczącymi wykonania Prawa Poboru przez osoby z siedzibą poza terytorium Polski; • Ryzyko opóźnienia lub niewprowadzenia do obrotu giełdowego Jednostkowych Praw Poboru, PDA lub Akcji Oferowanych; • Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Akcje Oferowane i PDA; • Ryzyko związane z notowaniem oraz nabywaniem Praw do Akcji; • Ryzyko związane z Prawami do Akcji; • Ryzyko zmiany kursu notowań Jednostkowych Praw Poboru oraz ryzyko ograniczonej płynności Jednostkowych Praw Poboru; • Ryzyko związane z wahaniami kursu wymiany PLN ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Spółki; • Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru na GPW; • Ryzyko poniesienia straty przez inwestorów, którzy nabędą Jednostkowe Prawa Poboru na rynku wtórnym, w przypadku niedościa Oferty do skutku lub wycofania przez Spółkę Oferty; • Ryzyko wykluczenia Akcji, PDA lub Jednostkowych Praw Poboru z obrotu na rynku regulowanym na podstawie art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz na podstawie § 31 Regulaminu GPW; • Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej.
--	--

Dział E – Oferta	
E.1 Wpływy z emisji i koszty oferty	<p>Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub oferującego.</p> <p>Emitent poniesie koszty związane z przygotowaniem Oferty, w tym koszty wynagrodzenia Doradcy Prawnego, stałe wynagrodzenie Oferującego, koszty druku i dystrybucji Prospektu, koszty opłat administracyjnych i sądowych, koszty związane z rejestracją Akcji i Praw Poboru w depozycie papierów wartościowych i ich dopuszczeniem do obrotu na GPW oraz koszty promocji Oferty.</p> <p>Oferujący otrzyma wynagrodzenie prowizyjne z tytułu realizacji Oferty Publicznej, którego wysokość uzależniona jest od wielkości Oferty i ostatecznej Ceny Emisyjnej Akcji Oferowanych.</p> <p>Emitent szacuje, że łączne koszty Oferty Publicznej, które obciążą Emitenta, przy planowanych wpływach brutto na poziomie 47,2 mln PLN, wyniosą około 2,2 mln PLN, co oznacza wpływy netto na poziomie 45 mln PLN.</p> <p>Emitent ani Oferujący nie będą pobierać żadnych opłat od inwestorów składających zapisy w ramach Oferty.</p>
E.2a Cele emisji	<p>Przyczyny Oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.</p> <p>Ze względu na fakt, iż na Datę Prospektu nie jest znana Cena Emisyjna Akcji Serii R, niemożliwe jest precyzyjne określenie wielkości wpływów z emisji Akcji Serii R. Emitent oczekuje, że z Oferty pozyska ok. 45 mln PLN netto (po odliczeniu kosztów Oferty).</p> <p>Celem Oferty jest pozyskanie przez Grupę kapitału na finansowanie zaplanowanych projektów mieszkaniowych. Zamiarem Spółki jest wykorzystanie środków z Oferty na poszczególne projekty mieszkaniowe w kwotach oraz w kolejności priorytetów ich wykorzystania wskazanej w poniższej tabeli. Priorytetowa kolejność celów emisji jest zgodna z harmonogramem rozpoczynania poszczególnych projektów mieszkaniowych. Środki z Oferty będą stanowiły część wkładu własnego do sfinansowania wymienionych projektów. Pozostała część niezbędnych nakładów,</p>

zgodnie z dotychczasową praktyką, będzie pochodziła z kredytów bankowych oraz wpłat klientów. Intencją Spółki jest współfinansowanie wydatków na realizację przyszłych projektów mieszkaniowych w ok. 70% za pomocą długu oraz wpłat klientów.

Cele emisji		Kwota
<i>Lp.</i>	<i>Projekt (lokalizacja)</i>	<i>w mln PLN</i>
1.	Dwa Tarasy (Gdańsk, Ujeścisko)	5
2.	Neptun (Ząbki k. Warszawy)	8
3.	Brama Sopotcka (Gdynia)	12
4.	Stacja Kazimierz (Warszawa, Wola)	10
5.	Miniapartamenty (Warszawa, Wilanów)	10
Razem		45

W przypadku pozyskania z emisji Akcji Serii R kwoty większej niż 45 mln PLN, Zarząd Emitenta zamierza przeznaczyć nadwyżkę środków ponad 45 mln PLN na wykup obligacji zapadających w marcu 2014 r.

E.3 Warunki oferty

Opis warunków oferty.

Zgodnie z Uchwałą o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego w ramach Oferty Publicznej oferowanych do 7.000.000 Akcji Serii R o wartości nominalnej 2,00 zł każda, które oferowane są do nabycia dotychczasowym akcjonariuszom Spółki w drodze realizacji przysługującego im Prawa Poboru.

Jednocześnie na podstawie Prospektu Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym GPW 25.628.267 Jednostkowych Praw Poboru, do 7.000.000 PDA oraz do 7.000.000 Akcji Oferowanych.

Spółka nie wystąpi o wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym 4.400 Jednostkowych Praw Poboru, wynikających z akcji Spółki dotychczasowych emisji, które nie zostały zdematerializowane zgodnie z art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Realizacja prawa poboru nastąpi według następujących zasad:

Zapisy Podstawowe:

- dotychczasowym akcjonariuszom Spółki, posiadającym Akcje Spółki na koniec Dnia Prawa Poboru, przysługuje Prawo Poboru Akcji Serii R, przy czym za każdą jedną Akcją Spółki posiadaną na koniec Dnia Prawa Poboru akcjonariuszowi przysługuje 1 (jedno) Jednostkowe Prawo Poboru Akcji Serii R;
- liczba Jednostkowych Praw Poboru niezbędna do objęcia jednej Akcji Serii R stanowi iloraz ogólnej liczby Jednostkowych Praw Poboru oraz wszystkich oferowanych Akcji Serii R. W przypadku gdy ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wyniesie 7.000.000, każde Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia z pierwszeństwem ok. 0,2731 Akcji Oferowanej.

Zapisy dodatkowe:

- Akcjonariusze, którym służy prawo poboru akcji, mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy;
- Nie mogą natomiast złożyć Zapisu Dodatkowego osoby, które nie były akcjonariuszami Emitenta na koniec Dnia Prawa Poboru, a które nabyły Jednostkowe Prawa Poboru. Osoby te mogą jedynie złożyć zapis w ramach wykonania Prawa Poboru.

Zgodnie z art. 436 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, w przypadku, gdy Akcje Serii R nie zostaną objęte w ramach wykonania Prawa Poboru, w tym w wyniku złożenia zapisów podstawowych oraz zapisów dodatkowych, Zarząd Emitenta zaoferuje je wskazanym przez siebie uprawnionym inwestorom, będącym dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki lub posiadaczami Jednostkowych Praw Poboru. Zapis taki będzie mógł być złożony od momentu otrzymania od Zarządu Emitenta oferty objęcia Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru do dnia 20 grudnia 2013 r., w którym nastąpi przydział Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii R.

	<p>Przewidywany Harmonogram Oferty:</p> <table border="0"> <tr> <td>20 listopada 2013 r.</td> <td>Publikacja Prospektu oraz ustalenie Ceny Emisyjnej</td> </tr> <tr> <td>25 listopada 2013 r.</td> <td>Dzień Prawa Poboru</td> </tr> <tr> <td>od 26 listopada do 6 grudnia 2013 r.</td> <td>Przyjmowanie zapisów podstawowych i Zapisów Dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru</td> </tr> <tr> <td>od 26 listopada do 3 grudnia 2013 r.</td> <td>Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW</td> </tr> <tr> <td>17 grudnia 2013 r.</td> <td>Przydział Akcji Serii R w wykonaniu Prawa Poboru oraz w wykonaniu Zapisów Dodatkowych</td> </tr> <tr> <td>17 grudnia 2013 r.</td> <td>Zaoferowanie Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd</td> </tr> <tr> <td>do 20 grudnia 2013 r.</td> <td>Przydział Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru, i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii R</td> </tr> </table> <p>Cena Emisyjna Akcji Serii R zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt oraz w trybie i na zasadach określonych w art. 56 ust. 1, w związku z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.</p> <p>Intencją Emitenta jest wprowadzenie Akcji Serii R do obrotu na rynku podstawowym. W tym celu niezwłocznie po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Zarząd wystąpi z odpowiednimi wnioskami do KDPW i GPW w celu wprowadzenia Akcji Serii R do notowań w następstwie asymilacji z pozostałymi akcjami Emitenta notowanymi na GPW.</p> <p>Ponadto zamiarem Emitenta jest wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym Jednostkowych Praw Poboru w następnym dniu roboczym po Dniu Prawa Poboru.</p>	20 listopada 2013 r.	Publikacja Prospektu oraz ustalenie Ceny Emisyjnej	25 listopada 2013 r.	Dzień Prawa Poboru	od 26 listopada do 6 grudnia 2013 r.	Przyjmowanie zapisów podstawowych i Zapisów Dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru	od 26 listopada do 3 grudnia 2013 r.	Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW	17 grudnia 2013 r.	Przydział Akcji Serii R w wykonaniu Prawa Poboru oraz w wykonaniu Zapisów Dodatkowych	17 grudnia 2013 r.	Zaoferowanie Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd	do 20 grudnia 2013 r.	Przydział Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru, i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii R
20 listopada 2013 r.	Publikacja Prospektu oraz ustalenie Ceny Emisyjnej														
25 listopada 2013 r.	Dzień Prawa Poboru														
od 26 listopada do 6 grudnia 2013 r.	Przyjmowanie zapisów podstawowych i Zapisów Dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru														
od 26 listopada do 3 grudnia 2013 r.	Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW														
17 grudnia 2013 r.	Przydział Akcji Serii R w wykonaniu Prawa Poboru oraz w wykonaniu Zapisów Dodatkowych														
17 grudnia 2013 r.	Zaoferowanie Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd														
do 20 grudnia 2013 r.	Przydział Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru, i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii R														
<p>E.4 Podmioty zaangażowane w ofertę</p>	<p>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</p> <p>Oferującym w związku z Ofertą jest IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa.</p> <p>Oferujący działa w związku z Ofertą wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób.</p> <p>Wynagrodzenie należne Oferującemu jest powiązane z wysokością środków uzyskanych przez Spółkę z Oferty. Oferujący świadczył w przeszłości oraz może w przyszłości świadczyć usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. W związku z powyższym Oferujący otrzymywał i może otrzymywać w przyszłości wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji.</p> <p>Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.</p> <p>W związku z Ofertą Oferujący może również, działając jako inwestor na własny rachunek, nabyć Akcje Oferowane, a następnie je posiadać, zbyć lub rozporządzić nimi w inny sposób. Informacje o nabyciu Akcji Oferowanych lub dokonywaniu transakcji opisanych powyżej zostaną przez Oferującego przekazane jedynie w przypadku, gdy obowiązek ujawniania takich transakcji będzie wynikał z powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub regulacji.</p> <p>W związku z Ofertą kancelaria prawna DLA Piper Wiaterska Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. Doradca prawny może świadczyć w przyszłości na rzecz Emitenta, jego podmiotów powiązanych lub Oferującego usługi prawne, w zakresie prowadzonej przez nich działalności, na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego.</p>														

<p>E.5 Oferujący: Umowy typu „lock-up”</p>	<p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego.</p> <p>Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”: strony, których to dotyczy; oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.</p> <p>Oferującym Akcje Serii [R] jest:</p> <p>IPOPEMA Securities S.A. ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa tel. 22 237 92 98, e-mail: ipopema@ipopema.pl; www.ipopema.pl</p> <p>Emitent nie posiada informacji o jakichkolwiek umowach zakazu sprzedaży akcji typu lock-up.</p> <p>Na podstawie niniejszego Prospektu akcjonariusze nie oferują do sprzedaży Akcji Istniejących.</p>																																																
<p>E.6 Rozwodnienie</p>	<p>Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego Ofertą.</p> <p>W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.</p> <p>Poniższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu oraz spodziewaną strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty.</p> <table border="1" data-bbox="395 817 1465 1384"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Akcjonariusz</th> <th colspan="2">Stan na Datę Prospektu</th> <th colspan="2">Stan po przeprowadzeniu Oferty*</th> <th colspan="2">Stan po przeprowadzeniu Oferty**</th> </tr> <tr> <th>Liczba akcji [szt.]</th> <th>% głosów na WZ</th> <th>Liczba akcji [szt.]</th> <th>% głosów na WZ</th> <th>Liczba akcji [szt.]</th> <th>% głosów na WZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni</td> <td>6 451 416</td> <td>25,17%</td> <td>8 213 316</td> <td>25,17%</td> <td>6 451 416</td> <td>19,77%</td> </tr> <tr> <td>Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)</td> <td>1 508 492</td> <td>5,88%</td> <td>1 920 092</td> <td>5,88%</td> <td>1 508 492</td> <td>4,62%</td> </tr> <tr> <td>Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii</td> <td>2 715 806</td> <td>10,59%</td> <td>3 457 106</td> <td>10,59%</td> <td>2 715 806</td> <td>8,32%</td> </tr> <tr> <td>Pozostali akcjonariusze łącznie</td> <td>14 957 313</td> <td>58,36%</td> <td>19 042 513</td> <td>58,36%</td> <td>21 957 313</td> <td>67,29%</td> </tr> <tr> <td>OGÓLEM</td> <td>25 633 027</td> <td>100,00%</td> <td>32 633 027</td> <td>100,00%</td> <td>32 633 027</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane w Ofercie i objęte przez inwestorów oraz że znaczni akcjonariusze Spółki wykonają w całości przysługujące im Prawa Poboru z posiadanych Akcji Istniejących.</p> <p>** Przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane w Ofercie i objęte przez inwestorów oraz że dotychczasowi akcjonariusze Spółki nie wykonają przysługujących im Praw Poboru z posiadanych Akcji Istniejących.</p> <p>Źródło: Spółka</p>	Akcjonariusz	Stan na Datę Prospektu		Stan po przeprowadzeniu Oferty*		Stan po przeprowadzeniu Oferty**		Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	6 451 416	25,17%	8 213 316	25,17%	6 451 416	19,77%	Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	5,88%	1 920 092	5,88%	1 508 492	4,62%	Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii	2 715 806	10,59%	3 457 106	10,59%	2 715 806	8,32%	Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	58,36%	19 042 513	58,36%	21 957 313	67,29%	OGÓLEM	25 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%
Akcjonariusz	Stan na Datę Prospektu		Stan po przeprowadzeniu Oferty*		Stan po przeprowadzeniu Oferty**																																												
	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ																																											
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	6 451 416	25,17%	8 213 316	25,17%	6 451 416	19,77%																																											
Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	5,88%	1 920 092	5,88%	1 508 492	4,62%																																											
Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii	2 715 806	10,59%	3 457 106	10,59%	2 715 806	8,32%																																											
Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	58,36%	19 042 513	58,36%	21 957 313	67,29%																																											
OGÓLEM	25 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%																																											
<p>E.7 Koszty</p>	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub oferującego.</p> <p>Inwestor może ponosić ewentualne opłaty z tytułu prowadzenia rachunku inwestycyjnego oraz prowizji pobieranych przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis. Powinno to nastąpić najpóźniej wraz z dokonaniem zapisu.</p>																																																

3. CZYNNIKI RYZYKA

3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych mających na celu zakup akcji Spółki każdy inwestor powinien przeanalizować czynniki ryzyka związane ze Spółką i Grupą oraz inwestycją w Akcje przedstawione w rozdziale 3 „Czynniki ryzyka”, jak również zapoznać się ze wszystkimi informacjami zamieszczonymi w Prospekcie. Kolejność, w jakiej poszczególne czynniki ryzyka zostały opisane poniżej, nie odzwierciedla ich względnego znaczenia dla Grupy, prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani potencjalnego wpływu na działalność Grupy. Na działalność Spółki, jej sytuację finansową oraz realizowane wyniki, a także na cenę Akcji, wpływ mogą mieć czynniki ryzyka wskazane poniżej. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znaczące lub są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć negatywny wpływ na działalność Grupy.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz sytuacją na rynkach kapitałowych

Ogólna sytuacja makroekonomiczna, w szczególności takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, skala bezrobocia w gospodarce, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań oraz poziom inwestycji w gospodarce, ma bezpośredni wpływ na stopień zamożności oraz siłę nabywczą społeczeństwa. Siła nabywczą społeczeństwa przekłada się na skalę zakupów nowych mieszkań oraz determinuje ceny sprzedaży i rentowność deweloperów. Sytuacja na rynkach finansowych, postrzeganie Polski na międzynarodowych rynkach walutowych, stopy procentowe wpływają bezpośrednio na dostępność kredytu hipotecznego dla klienta detalicznego oraz na koszt tego kredytu, z drugiej strony na dostępność finansowania dla firm deweloperskich. W przypadku pogorszenia sytuacji na rynkach finansowych czy też pogorszenia sytuacji makroekonomicznej Polski może dojść do sytuacji, w której część z banków finansujących zaprzestanie lub znacząco ograniczy udzielanie finansowania dłużnym spółkom z sektora deweloperskiego lub też akcja kredytowa na rynku kredytów hipotecznych zostanie ograniczona lub wymogi udzielania kredytów hipotecznych zostaną zaostrzone i mniej osób będzie skłonnych do zaciągania kredytów hipotecznych. W efekcie zajścia powyższych czynników sytuacja finansowa Spółki i Grupy może się pogorszyć lub też strategia Spółki może nie zostać w całości zrealizowana.

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania kredytowego

W II kwartale 2013 uruchomiono 44,1 tys. nowych kredytów mieszkaniowych, tj. o 5,5 tys. mniej niż w II kwartale 2012 r. (dane Związku Banków Polskich). Główną przyczyną tego zjawiska jest zakończenie programu rządowego wsparcia kredytów hipotecznych *Rodzina na swoim*, który wygaśnię wraz z końcem 2012 r. i był głównym motorem wspierającym popyt na rynku kredytów hipotecznych i nieruchomości deweloperskich. Kolejną przyczyną jest spowolnienie gospodarcze w Polsce, wzrost bezrobocia i w związku z tym ostrożniejsze podejście części osób do zaciągania kredytów na zakup mieszkań. Miejsce klientów wspomagających zakup nieruchomości kredytem (klienci nastawieni głównie na cele konsumpcyjne) zastąpili kupujący za gotówkę (co ma swoje odzwierciedlenie we wzroście liczby transakcji na rynku), szukający alternatywy alokacji kapitału dla lokat bankowych. Liczba transakcji na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach w Polsce w III kwartale 2013 r. wzrosła o 18% w stosunku do II kwartału 2013 r. i wyniosła prawie 9,6 tys. mieszkań (dane REAS).

W ostatnich latach istotny wpływ na rynek kredytów hipotecznych miały również regulacje prawne. Rekomendacje KNF (rekomendacja T i rekomendacja S) wprowadzają ograniczenia, które przez wielu klientów zostały odebrane jako dodatkowe przeszkody w zaciągnięciu pożyczek. Regulacje te nakładają ograniczenia na istotne parametry nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych, zarówno w zakresie maksymalnej wysokości, okresu kredytowania czy dostępności do kredytów walutowych.

Powyższe regulacje, jak również kolejne, które mogą zostać wydane w przyszłości, w znaczący sposób mogą ograniczać dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości i w efekcie spowodować spadek popytu ludności na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy.

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

W okresie od listopada 2013 r. do grudnia 2014 r. Grupa zamierza wprowadzić do sprzedaży 10 nowych inwestycji mieszkaniowych. Poszerzenie oferty mieszkaniowej w ocenie Spółki powinno przełożyć się z jednej strony na wzrost sprzedaży mieszkań w latach 2014–2015 do poziomu powyżej 1.500 mieszkań rocznie, co w konsekwencji powinno wpłynąć pozytywnie na poprawę rentowności na poziomie operacyjnym, jak również poprawić płynność Spółki i wygenerować wolne środki pieniężne, które posłużą m.in. na spłatę kredytów i obligacji. Nowe inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na gruntach, które stanowią własność Emitenta lub jego spółek zależnych, co ograniczy konieczność ponoszenia wydatków na zakup nowych gruntów (z wyjątkiem projektu Stacja Kazimierz, gdzie aport w postaci gruntu

nie został jeszcze wniesiony do spółki, która będzie realizowała przedmiotową inwestycję). Ze względu na liczne uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności sprzedaży mieszkań w założonych ilościach oraz osiągnięcia zakładanej rentowności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

Ryzyko związane z niewykorzystaniem wpływów z Oferty na cele wskazane w Prospekcie

Zamiarem Spółki jest wykorzystanie środków z Oferty na poszczególne projekty mieszkaniowe (zob. rozdział 16 „Przebiegi Oferty (Cele Emisji)”). Cele Emisji Spółka planuje realizować poprzez spółki celowe, do których środki pozyskane z emisji zostaną przekazane w formie wpłat podwyższających kapitał zakładowy tych spółek, dopłat lub pożyczek. Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone wykorzystają wpływy z Oferty przekazane przez Spółkę zgodnie z celami przyjętymi przez Spółkę w zakresie wykorzystania tych funduszy. Istnieje jednak kilka czynników niezależnych od Grupy, które mogą mieć wpływ na realizację tych celów, w tym: sytuacja ekonomiczna sektora nieruchomości, ogólna sytuacja w gospodarce i zmiany prawa. Nie ma pewności, że powyższe czynniki nie wpłyną na realizację niektórych lub wszystkich założeń co do wykorzystania wpływów z emisji lub że taki sposób wykorzystania wpływów nie zostanie ograniczony lub zmodyfikowany, co może z kolei mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Ryzyko związane z nieukończeniem projektów deweloperskich lub opóźnieniem wprowadzenia projektów deweloperskich do sprzedaży

Spółka planuje wprowadzić do sprzedaży w okresie od listopada 2013 r. do grudnia 2014 r., dla części Emitent nie otrzymał jeszcze pozwoleń na budowę. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności od możliwości uzyskania wymaganych pozwoleń czy też finansowania zewnętrznego w postaci kredytów bankowych. Ponadto realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Emitenta, takich jak np. zmiana warunków rynkowych – w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, które mogą ograniczyć zdolność Grupy do sprzedaży mieszkań i pozyskania finansowania dla swoich projektów. W przypadku opóźnienia lub nieukończenia przez Spółkę planowanych projektów w zakładanym terminie Spółka może nie być w stanie wygenerować wystarczających środków pieniężnych w celu pokrycia operacyjnych wydatków i wygenerowania pozytywnego wyniku na podstawowym segmencie działalności Spółki.

Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki i instytucje finansowe zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę. Fakt, że Emitent nie zakończy realizacji planowanych projektów w terminie lub nie ukończy ich w ogóle, może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej głównie w segmencie mieszkaniowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w sprzedaży mieszkań, w szczególności w lokalizacjach o dużej podaży mieszkań ze strony innych deweloperów, jak np. w rejonie „Miasteczka Wilanów”, zlokalizowanego w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Wysoka podaż mieszkań ze strony innych podmiotów może wywierać presję na ceny sprzedawanych mieszkań przez Emitenta. Ponadto konkurencja może powodować, iż Grupa będzie musiała zapłacić za nowe grunty wyższą cenę, niż pierwotnie planowała, a w skrajnym wypadku może nie zakupić interesujących ją gruntów z uwagi na zbyt wysoką cenę. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Grupę.

Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich

Sprawną realizacją projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Istnieje bowiem szereg niezależnych bezpośrednio od Spółki czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub podwykonawców. Najważniejsze z nich to m.in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieuzyskanie stosownych decyzji administracyjnych lub pozwoleń oraz brak dostępu do finansowania. W przypadku

wystąpienia któregokolwiek z ww. ryzyk może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, wzrostu podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

Ryzyko niekorzystnych warunków gruntowych

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

Ryzyko związane z cyklicznością rynku deweloperskiego

Zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe i stóp dyskontowych, przy których firmy i inwestorzy skłonni są wynajmować i nabywać nieruchomości biurowe. W przypadku spadku cen mieszkań i stawek najmu Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub wynajmować posiadane nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnej Spółka może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i możliwości spłaty i obsługi kredytu bankowego, zaciągniętego na budowę nieruchomości komercyjnej lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z aktywami nieruchomościowymi posiadanymi przez Grupę

Emitent posiada duży bank gruntów przeznaczony pod projekty deweloperskie, który stanowi większość aktywów Grupy. Część gruntów została sfinansowana lub refinansowana kredytami bankowymi lub obligacjami wyemitowanymi przez Emitenta. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów finansowych związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych inwestycji deweloperskich Spółki realizowanych na tych terenach. Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia i rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej inwestycji po zakładanej przez Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego, co może wpłynąć na zdolność Spółki do obsługi zadłużenia finansowego. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ

na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy, w szczególności na zdolność do obsługi zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji Spółki.

Ryzyko związane z wysokim poziomem zadłużenia Grupy

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 30.09.2013 r. z tytułu zaciągniętych kredytów (bez naliczonych odsetek) ważone udziałem Polnord ukształtowało się na poziomie 294,4 mln PLN, natomiast łącznie z zadłużeniem wynikającym z wyemitowanych obligacji (bez naliczonych odsetek) wyniosło 639,8 mln PLN. W latach 2015–2016 zapada znaczna część zobowiązań z tytułu obligacji w wysokości 294 mln PLN.

Obecna strategia Spółki zakłada istotne zwiększenie sprzedaży mieszkań, co ma umożliwić wykup obligacji w terminie ich zapadalności oraz terminową spłatę zobowiązań wobec banków. Spółka planuje również sprzedać istotną część aktywów nieoperacyjnych w celu zmniejszenia poziomu zadłużenia. Nie można jednakże zagwarantować, że w przypadku czynników leżących poza Spółką, a w szczególności sytuacji na rynku deweloperskim, sytuacji gospodarczej i finansowej, jak również błędnie przyjętej strategii rozwoju Spółki. Spółka nie będzie w stanie terminowo wykupić obligacji lub spłacić zobowiązania wobec banków i nie uda jej się obniżyć obecnego poziomu zadłużenia.

Wysoki poziom zadłużenia Grupy może powodować:

- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na spłatę kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie kolejnych projektów deweloperskich;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych inwestycji deweloperskich, zmniejszenie nakładów inwestycyjnych na nowe projekty deweloperskie oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- konieczność zbycia nieruchomości po nieatrakcyjnych cenach w szybkiej sprzedaży gruntów i mieszkań w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych oraz obligacji.

Zarówno każde z powyższych, jak i inne zdarzenia mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy.

Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zobowiązania o charakterze kredytowym w przyszłości. Zaciągnięcie takich zobowiązań zwiększyłoby opisane w niniejszym Prospekcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy, o ile wskutek zaciągnięcia takich zobowiązań wzrosłby sumaryczny poziom zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz na cenę Akcji.

Ryzyko związane z finansowaniem projektów prowadzonych przez Emitenta

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego. W związku z tym Spółka i Grupa narażone są na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia i spłacać rat kredytu lub dokonać wykupu obligacji. W związku z powyższym w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych lub warunków emisji obligacji zapewniających finansowanie projektów deweloperskich istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców lub obligatariuszy majątku spółek z Grupy, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów lub stanowiących zabezpieczenie obligacji. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągnięcia przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Ryzyko związane z brakiem możliwości refinansowania kredytów i obligacji w terminie ich zapadalności

Projekty Grupy są w części finansowane z kredytów bankowych oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów kredytowych w części lub w całości lub może zostać

zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z pożyczkami i poręczeniami udzielanymi podmiotom zależnym

Co do zasady, Emitent udziela poręczeń podmiotom z Grupy (tylko podmioty zależne lub współzależne od Spółki) na potrzeby uzyskania przez nie finansowania zewnętrznego. Ponadto Emitent udziela pożyczek podmiotom powiązanim (informacja o pożyczkach i gwarancjach udzielonych podmiotom powiązanim zamieszczona jest w rozdziale 15 „*Transakcje z podmiotami powiązanimi*”). Wystąpienie potencjalnych trudności w spłacie kredytów i pożyczek przez zależne od Spółki podmioty powiązane może skutkować roszczeniem regresowym wobec Emitenta i może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, a także na wizerunek Grupy oraz postrzeganie przez podmioty kredytujące Grupę.

Ryzyko związane z możliwymi istotnymi wahaniami wartości posiadanych przez Grupę aktywów

Nieruchomości inwestycyjne Grupy są poddawane rocznej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. W przypadku sprzedaży aktywów nieruchomościowych Spółka może zrealizować stratę na sprzedaży danych aktywów, która negatywnie wpłynie na wyniki finansowe Grupy. W przypadku, gdy sprzedaż danych gruntów będzie polegała na sprzedaży spółek zależnych lub współzależnych, w których te grunty się znajdują, wówczas strata może dotyczyć transakcji sprzedaży tych udziałów.

W związku z powyższym Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Ponadto Grupa może ponosić straty na skutek sprzedaży aktywów poniżej ich wartości bilansowej. Może to mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Ryzyko związane z dokładnością wycen zawartych w niniejszym Prospekcie

W Załączniku nr 3 do Prospektu Spółka zamieściła Raporty z Wyceny istotnych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na Datę Prospektu. Od daty Raportów z Wyceny nie nastąpiły żadne istotne zmiany w wycenie nieruchomości. Chociaż wyceny te zostały przygotowane na konkretną datę oraz w oparciu o określony model wyceny, Spółka nie może zagwarantować, iż sporządzone wyceny nie ulegną zmianie w przyszłości. W szczególności Spółka nie może zapewnić, iż będzie w stanie sprzedać te nieruchomości po określonych w wycenach cenach lub realizować na tych nieruchomościach projekty deweloperskie i uzyskać na tych projektach rynkowe marże zyskowności. Odmienne wyniki wyceny może dać również zastosowanie innych niż opisane w Załączniku nr 3 do Prospektu metodologii wyceny.

Ryzyko związane z niewystarczającymi środkami pieniężnymi do realizacji zakładanego planu inwestycyjnego

Grupa posiada niewystarczające środki pieniężne do jednoczesnej realizacji strategii w zakresie obniżenia zadłużenia oraz zwiększenia oferty poprzez uruchomienie nowych projektów deweloperskich (zob. rozdział 6 „*Kapitalizacja i zadłużenie oraz oświadczenie o kapitale obrotowym*”). Zdaniem Zarządu, przy założeniu, że Grupa będzie nadal efektywnie zarządzała swoimi aktualnymi zobowiązaniami, kapitał obrotowy Grupy powinien wystarczyć na pokrycie obecnych potrzeb Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od Daty Prospektu po uwzględnieniu maksymalnych wpływów netto z Oferty. Jak opisano poniżej, w stosunku do Oferty nie została zawarta umowa o gwarantowanie Oferty, w rezultacie czego Spółka może pozyskać znacząco mniejsze wpływy, niż zakłada (o ile jakiegokolwiek wpływy zostaną pozyskane).

Nie ma pewności, że Grupa będzie w stanie wprowadzić w życie plan mający na celu dalsze powiększenie kapitału obrotowego po zakończeniu Oferty. Ponadto Grupa planuje aktywnie poszukiwać możliwości zebrania środków pieniężnych poprzez zbycie niektórych ze swoich zrealizowanych projektów i aktywów (zob. podrozdział 10.5 „*Znaczące aktywa trwałe*”) oraz poprzez utrzymanie lub czasowe zwiększenie zadłużenia. Nie można jednak zagwarantować terminu przeprowadzenia takich transakcji. W związku z tym w przyszłości środki pieniężne Grupy mogą nie być

wystarczające do zaspokojenia w pełni jej potrzeb, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, sytuację finansową, wyniki i cenę Akcji.

Ryzyko związane z niską płynnością inwestycji biurowych

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty komercyjne mogą się charakteryzować niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym poza ścisłym centrum miast. Obecnie w strukturze aktywów Spółki znajdują się dwa biurowce położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umów najmu lub niemożnością wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni

Istotnym dla rentowności Grupy w perspektywie długoterminowej jest stan, w którym nieruchomości będące jej własnością są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę. W zakresie rozwiązywanych i wygasających umów najmu Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni przyczyni się do obniżenia przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i obniżenia wyceny nieruchomości należących do Grupy. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Ryzyko związane z pracownikami

Działalność Grupy oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz menedżerskiej. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektu deweloperskiego. W przypadku odejścia menedżerów ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

Ryzyko związane z brakiem osoby spełniającej kryterium kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości

Zgodnie z art. 86 Ustawy o Biegłych, w jednostkach zainteresowania publicznego działa Komitet Audytu, którego członkowie są powoływani przez radę nadzorczą lub komisję rewizyjną spośród swoich członków. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Ustawa nie dokonała zdefiniowania ani standaryzacji wymogów w zakresie pożądanых kwalifikacji, pozostawiając tym samym decyzję właściwym organom desygnującym osoby do realizacji zadań komitetu, tym samym przerzucając na nich odpowiedzialność za wybór osób posiadających odpowiedni i udokumentowany poziom kompetencji, wiedzy i doświadczenia odpowiadających profilowi danego podmiotu.

W przypadku Komitetu Audytu działającego w Spółce żaden z członków nie posiada udokumentowanych kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W ocenie Emitenta ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest do pewnego stopnia minimalizowane poprzez obecność w Komitecie Audytu Emitenta Pana Macieja Grelowskiego, który oprócz wyższego wykształcenia ekonomicznego posiada umiejętności i doświadczenie w zakresie zarządzania finansami. Dodatkowo Pan Maciej Grelowski pełnił przez 12 lat funkcję Prezesa Zarządu spółki Orbis S.A., jak również zajmował stanowisko prezesa Polskiego Instytutu Dyrektorów.

3.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym

Z prowadzeniem działalności deweloperskiej związane są ryzyka wynikające z regulacji prawnych znajdujących zastosowanie m.in. do postępowań administracyjnych dotyczących rozstrzygnięć administracyjnych niezbędnych dla celów realizacji procesu inwestycyjnego, tytułu prawnego do nieruchomości przeznaczonych na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego oraz transakcji obejmujących nabywanie tytułu prawnego do nieruchomości przeznaczonych na potrzeby realizacji inwestycji, jak również obowiązków w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych nałożonych na deweloperów czy też odpowiedzialności inwestora z tytułu realizacji procesu inwestycyjnego.

Ryzyka dotyczące postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskania szeregu rozstrzygnięć administracyjnych związanych m.in. z ustaleniem sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowane określone zamierzenie inwestycyjne, określeniem środowiskowych warunków realizacji przedsięwzięcia, zatwierdzeniem projektu budowlanego przedłożonego przez inwestora i udzieleniem zgody na realizację inwestycji na jego podstawie oraz zakończeniem realizacji procesu inwestycyjnego i uzyskaniem stosownych rozstrzygnięć administracyjnych umożliwiających zgodnie z prawem użytkowanie obiektu.

W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych rozstrzygnięć administracyjnych w postaci np. decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji środowiskowej, decyzji o pozwoleniu na budowę czy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie będzie możliwe w zakładanym terminie w rezultacie m.in. przedłużających się (wskutek zainicjowania przez osoby trzecie postępowań odwoławczych) procedur administracyjnych lub też nie będzie możliwe w ogóle wskutek m.in. niespełnienia przez spółki z Grupy wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych rozstrzygnięć. Dodatkowo należy również zasygnalizować, że w toku prowadzonych postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego organy administracji publicznej mogą uzależnić uzyskanie określonych rozstrzygnięć administracyjnych od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków lub wypełnienia dodatkowych zobowiązań, co może skutkować powstaniem dodatkowych kosztów po stronie spółek z Grupy.

Powyższe okoliczności mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego

Kolejne ryzyko wiąże się z udziałem podmiotów trzecich (w tym m.in. organizacji zajmujących się ochroną środowiska) w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające spółkom z Grupy uzyskanie wspomnianych wyżej rozstrzygnięć m.in. poprzez zaskarżanie do administracyjnych organów drugiej instancji oraz do sądów administracyjnych rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi) ze spółkami z Grupy zainicjowanych przez osoby trzecie w związku z kwestionowaniem rozstrzygnięć uzyskanych przez spółki z Grupy w związku z realizacją procesu inwestycyjnego. Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji o pozwoleniu na budowę

Istotne ryzyko wiąże się z możliwością wyeliminowania z obrotu prawnego uzyskanych już przez spółki Grupy ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie można bowiem wykluczyć, że decyzje o pozwoleniu na budowę zostaną wyeliminowane z obrotu prawnego wskutek wznowienia postępowań administracyjnych, w wyniku których zostały one uzyskane np. przez podmioty, którym, wskutek nieprawidłowego określenia katalogu stron postępowania, nie został przyznany status strony postępowania. Należy również zauważyć, że decyzja o pozwoleniu na budowę może także zostać wyeliminowana z obrotu prawnego wskutek stwierdzenia jej nieważności w toku nadzwyczajnego postępowania administracyjnego z uwagi np. na wydanie pozwolenia na budowę z rażącym naruszeniem prawa.

Nie można wykluczyć również ryzyka związanego z konsekwencjami wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnych poprzedzających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę w toku nadzwyczajnych postępowań administracyjnych, tj. wznowienia postępowania lub postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji. Należy bowiem zauważyć, że uchylene decyzji poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę w rezultacie wznowienia postępowania może w konsekwencji doprowadzić do wznowienia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę i uchylene decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z kolei stwierdzenie w następstwie postępowania nadzwyczajnego nieważności decyzji poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę stanowić będzie podstawę do stwierdzenia nieważności uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę w konsekwencji spowoduje brak możliwości realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy.

Ryzyko wyeliminowania z obrotu decyzji o pozwoleniu na budowę wiąże się również z możliwością stwierdzenia nieważności uchwał organów samorządu terytorialnego (zarówno wskutek rozstrzygnięć organów nadzoru nad jednostkami samorządu

terytorialnego, jak i w następstwie postępowań przed sądami administracyjnymi) dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), w oparciu o które wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę.

Należy wskazać, że wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę w konsekwencji spowoduje brak możliwości realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy. Powyższe okoliczności mogą więc w konsekwencji wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem

Zmiana postanowień MPZP obowiązujących dla obszaru nieruchomości spółek Grupy przed uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę może spowodować, że realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomościach, objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie będzie możliwa.

W przypadku braku MPZP przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie rozstrzygnięcia dotyczącego przeznaczenia terenu przybierającego postać odpowiednio (w zależności od charakteru planowanej inwestycji) decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy jednocześnie wskazać, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (przy czym wygaśnięcie decyzji nie zostanie stwierdzone, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

W związku z powyższym należy zauważyć, że ewentualne stwierdzenie wygaśnięcia uzyskanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy przed uzyskaniem przez spółki Grupy ostatecznej decyzji o pozwoleniu na uchwalenie planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, może spowodować, że realizacja zamierzeń inwestycyjnych przez spółki Grupy również nie będzie możliwa. W takim przypadku możliwe będzie jedynie prowadzenie inwestycji budowlanych, których realizacja jest dopuszczalna na mocy postanowień nowo uchwalonego MPZP.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie również w przypadku, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. W takiej sytuacji realizacja zamierzeń inwestycyjnych przez spółki Grupy również nie będzie możliwa.

Brak możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich na przedmiotowych nieruchomościach może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska

Podmiot zanieczyszczający ponosi odpowiedzialność za szkody związane ze spowodowanymi przez siebie zanieczyszczeniami, np. szkody wynikające ze skażenia gleby, a także ponosi koszty ich usunięcia, w tym np. koszty rekultywacji gleby.

Zasada ta jednak doznaje poważnego ograniczenia w przypadku zanieczyszczenia powierzchni gruntu, które powstało przed 30 kwietnia 2007 r. W takim przypadku odpowiedzialność za zanieczyszczenie ponosi podmiot władający powierzchnią ziemi, na której występuje zanieczyszczenie. Jeżeli władający powierzchnią ziemi jest jednak w stanie wykazać, że zanieczyszczenie zostało spowodowane po dniu objęcia przez niego władania nieruchomością przez inny podmiot, wówczas obowiązek rekultywacji spoczywa na tym podmiocie.

Jeżeli zanieczyszczenie odbyło się za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do ich rekultywacji solidarnie ze sprawcą.

W przypadku zanieczyszczenia powstałego po 30 kwietnia 2007 r. koszty przeprowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych ponosi podmiot korzystający ze środowiska.

Zgodnie z Ustawą o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku, jeżeli bezpośrednie zagrożenie szkodą w środowisku lub szkoda w środowisku zostały spowodowane za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który je spowodował.

Ewentualna konieczność ponoszenia przez Grupę kosztów związanych z zanieczyszczeniem środowiska (w szczególności zanieczyszczeniem gruntu), w tym kosztów wynikających z kar pieniężnych nakładanych w związku z zanieczyszczeniem, będzie miała istotny wpływ na wzrost nakładów finansowych przeznaczonych na realizację przedsięwzięć deweloperskich.

Okoliczności te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

W ocenie Zarządu Spółka realizuje zobowiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym wynikające z emisji pyłów i gazów dotyczących użytkowania samochodów.

Ponadto zgodnie z informacjami uzyskanymi od Spółki, Spółka ani żadna ze spółek z Grupy nie podlegała kontroli w zakresie realizacji obowiązków wynikających z przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz na Spółkę ani na którąkolwiek ze spółek z Grupy nie były nakładane administracyjne kary pieniężne.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki nie istnieją jakiegokolwiek okoliczności mogące stanowić podstawę do nałożenia na Spółkę lub którąkolwiek ze spółek z Grupy jakichkolwiek zobowiązań (w tym w szczególności zobowiązań finansowych) dotyczących obowiązków w zakresie ochrony środowiska wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Ponadto należy wskazać, że według najlepszej wiedzy Zarządu, przeciwko spółkom z Grupy w ciągu ostatnich 12 miesięcy nie zostały wszczęte, nie toczą się ani nie zostały zakończone jakiegokolwiek postępowania związane z dochodzeniem roszczeń odszkodowawczych z tytułu szkód spowodowanych oddziaływaniem na środowisko w związku z realizacją procesu inwestycyjnego na obszarze nieruchomości, które zostały zaliczone do kategorii nieruchomości inwestycyjnych. Poza tym należy wskazać, że według najlepszej wiedzy Spółki nie istnieją również podstawy do wszczęcia przeciwko Spółce tego rodzaju postępowań.

Ryzyko związane z technicznymi przeszkodami dla realizacji inwestycji

Realizacja przedsięwzięć deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk natury technicznej, które mogą w istotnym stopniu wpłynąć na koszty i czas realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Do opóźnień w realizacji oraz wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich mogą przyczynić się również technologiczne uchybienia związane z realizacją obiektów budowlanych oraz zastosowaniem niewłaściwych materiałów czy technologii. Na straty spółek Grupy może wpłynąć też m.in. długotrwałość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu uchybień technologicznych.

Okoliczności te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Opóźnienia w realizacji inwestycji przez spółki Grupy, skutkujące opóźnieniem w pozyskiwaniu przychodów z działalności deweloperskiej, mogą stać się źródłem dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, kar umownych czy odszkodowań w związku z nienależytą realizacją zobowiązań względem kontrahentów Grupy, w szczególności na rzecz wykonawców robót budowlanych czy podmiotów finansujących działalność Grupy. Opóźnienia w realizacji projektów, powodując opóźnienie w uzyskiwaniu przychodów z działalności deweloperskiej, mogą też spowolnić proces odzyskiwania poczynionych nakładów inwestycyjnych. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Grupy.

Powyższe okoliczności mogą mieć więc istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nieruchomości na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego

Rentowność przedsięwzięć deweloperskich uzależniona jest w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości przeznaczonych na ich prowadzenie. Wybór niewłaściwej lokalizacji może skutkować trudnościami w sprzedaży lokali zrealizowanych na jej obszarze, co w konsekwencji spowoduje obniżenie prognozowanych przychodów z realizacji wspomnianych przedsięwzięć.

Z uwagi m.in. na czynniki rynkowe (takie jak chociażby wysoka konkurencja pomiędzy deweloperami), warunki techniczne nieruchomości (m.in. brak odpowiedniej infrastruktury) oraz przeznaczenie nieruchomości (wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), nabywanie kolejnych nieruchomości na potrzeby realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy może być znacznie utrudnione. Okoliczność ta może spowodować ograniczenie tempa rozwoju działalności inwestycyjnej przez Grupę.

Istotnym czynnikiem utrudniającym nabywanie nowych nieruchomości na cele prowadzenia działalności deweloperskiej mogą być również ewentualne zmiany cen na rynku nieruchomości. Ewentualny wzrost cen nieruchomości może przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Wskazane powyżej okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami

Ograniczenia w zakresie swobodnego obrotu nieruchomościami wynikające z obowiązujących przepisów (m.in. ustawowe prawo pierwokupu gminy, prawo pierwokupu ANR), ewentualnie ze stosunków obligacyjnych (np. prawo pierwokupu zastrzeżone umownie na rzecz podmiotów korzystających z nieruchomości na podstawie stosunków obligacyjnych) statuujące obowiązek respektowania uprawnień osób trzecich w związku z transakcjami dotyczącymi nieruchomości, stanowią czynnik mogący utrudniać zarówno nabywanie nieruchomości przez spółki z Grupy na cele realizacji

przedsięwzięć inwestycyjnych, jak i zbywanie przez spółki z Grupy np. tych nieruchomości, w stosunku do których spółki z Grupy odstąpiły od zamiaru realizacji inwestycji.

Wykonanie przez osoby trzecie przysługujących im uprawnień wskazanych powyżej może uniemożliwić spółkom z Grupy nabycie nieruchomości na cele realizacji inwestycji, co w rezultacie może skutkować koniecznością zmiany zamierzeń inwestycyjnych spółek z Grupy. Ponadto należy zauważyć, że wspomniane powyżej ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami skutkujące możliwością wykonania powyższych uprawnień przez osoby trzecie mogą spowodować, że potencjalni kontrahenci spółek z Grupy będą odstępować od zamiaru nabycia nieruchomości ze względu na możliwość skorzystania z powyższych uprawnień przez osoby trzecie. Może to więc utrudnić zbywanie nieruchomości przez spółki z Grupy oraz wydłużyć proces ich zbywania i w konsekwencji wydłużyć proces pozyskiwania przez spółki z Grupy funduszy pochodzących ze zbycia aktywów nieruchomościowych.

Wskazane powyżej okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych oraz podmiotów świadczących usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego

W związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich spółki z Grupy zawierają z innymi podmiotami umowy o roboty budowlane. Prawidłowa i terminowa realizacja przedsięwzięć deweloperskich przez Grupę uzależniona jest w znacznym stopniu od prawidłowej i terminowej realizacji zobowiązań wykonawców przewidzianych w powyższych umowach o roboty budowlane. Wszelkie opóźnienia lub nieprawidłowości w wykonaniu robót budowlanych przez wykonawców (które mogą wynikać np. z ich pogarszającej się kondycji finansowej) mogą przyczynić się do przesunięcia terminów zakończenia realizacji poszczególnych projektów oraz wzrostu związanych z tym kosztów ich realizacji. Ryzyko opóźnień w realizacji robót budowlanych może wynikać także z zaprzestania realizacji robót przez wykonawców wskutek utraty przez nich płynności finansowej (mogącej w konsekwencji prowadzić nawet do ogłoszenia upadłości). Do przesunięcia terminów zakończenia realizacji poszczególnych projektów oraz wzrostu związanych z tym kosztów ich realizacji może przyczynić się również nienależyta realizacja zobowiązań wynikających z umów zawartych ze spółkami z Grupy przez podmioty świadczące na rzecz spółek z Grupy usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego (w tym m.in. usługi związane z wykonywaniem projektów architektonicznych).

Nienależyte wykonanie umów przez wykonawców robót budowlanych oraz przez podmioty świadczące na rzecz spółek z Grupy usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego (w tym m.in. usługi związane z wykonywaniem projektów architektonicznych) może stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a wykonawcami robót budowlanych.

Nie można również wykluczyć zgłoszenia przez wykonawców robót budowlanych oraz przez podmioty świadczące na rzecz spółek z Grupy usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego (w tym m.in. usługi związane z wykonywaniem projektów architektonicznych) roszczeń w stosunku do spółek z Grupy wynikających z zawartych umów. Zgłoszenie wskazanych roszczeń może stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a wykonawcami robót budowlanych oraz podmiotami świadczącymi na rzecz spółek z Grupy usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego (w tym m.in. usługi związane z wykonywaniem projektów architektonicznych).

Nieterminowa i nieprawidłowa realizacja przez wykonawców robót budowlanych zobowiązań wynikających z zawartych umów może w rezultacie skutkować koniecznością zmiany wykonawcy, co wydłuży proces inwestycyjny.

Opóźnienia w realizacji procesu inwestycyjnego mogące skutkować brakiem możliwości należytej i terminowej realizacji zobowiązań Grupy wobec nabywców lokali mogą w rezultacie skutkować powstaniem roszczeń w stosunku do Grupy z ich strony.

Sygnalizowane powyżej okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Grupa zawiera umowy o roboty budowlane. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy, na zawarcie umowy z którym inwestor wyraził zgodę (przy czym zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego jeżeli inwestor, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy z podwykonawcą). Ponadto zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych ze zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych (na zawarcie umów z którymi została wyrażona zgoda przez spółki z Grupy) przeciwko spółkom z Grupy skierowane zostaną roszczenia ze strony podwykonawców o zapłatę wynagrodzenia dochodzone w oparciu o wspomniane wyżej przepisy statuujące solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców. Wystąpienie przez podwykonawców z powyższymi roszczeniami może więc doprowadzić w konsekwencji do postępowań spornych pomiędzy podwykonawcami a spółkami z Grupy. Na wzrost znaczenia czynnika ryzyka w postaci możliwości dochodzenia przez podwykonawców roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za zrealizowane roboty budowlane wpływać może również ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej wykonawców, co może doprowadzić do utraty przez nich zdolności do terminowego regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców. Brak wypłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców może także spowodować zaprzestanie przez nich realizacji robót budowlanych, co może przyczynić się do opóźnienia realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Grupę.

Powyższe okoliczności mogą przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe ryzyko może zostać ograniczone poprzez wydzielanie każdego projektu do odrębnych spółek celowych. Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

Ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, wykonawca (generalny wykonawca) robót budowlanych może w każdym czasie żądać od inwestora gwarancji zapłaty za roboty budowlane do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy o roboty budowlane oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez inwestora. Gwarancją zapłaty stanowi gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie inwestora. Należy ponadto zwrócić uwagę na fakt, że jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty za roboty budowlane w wyznaczonym przez siebie terminie (nie krótszym niż 45 dni), wówczas będzie on uprawniony do odstąpienia od umowy o roboty budowlane z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia.

Ponadto, zgodnie z Kodeksem Cywilnym, inwestor nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania robót budowlanych, jeżeli wykonawca (generalny wykonawca) był gotów je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora. Jednakże w takim wypadku inwestor może odliczyć to, co wykonawca (generalny wykonawca) oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych. Należy przy tym zwrócić szczególną uwagę na fakt, że w świetle postanowień Kodeksu Cywilnego strony umowy o roboty budowlane nie mogą przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć prawa wykonawcy (generalnego wykonawcy) do żądania od inwestora gwarancji zapłaty, natomiast odstąpienie inwestora od umowy spowodowane żądaniem wykonawcy (generalnego wykonawcy) przedstawienia gwarancji zapłaty jest bezskuteczne.

Udzielenie przez spółki Grupy wspomnianej wyżej gwarancji zapłaty za roboty budowlane wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, co może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Okoliczności te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg nowych obowiązków. Ustawa Deweloperska przewiduje m.in. obowiązek zapewnienia ochrony środków nabywcy powierzanych deweloperowi. W tym celu wprowadza konieczność zapewnienia nabywcom co najmniej jednego spośród następujących środków ochrony: (i) zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, (ii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją ubezpieczeniową, (iii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją bankową lub (iv) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Powyższe przepisy mają zastosowanie do przedsięwzięć, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia przedmiotowej ustawy w życie.

Rozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z powyższymi wymogami na deweloperze spoczywa zatem obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego. Bank prowadzący ten rachunek zobowiązany jest ponadto

ewidencjonować wpłaty oraz wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Banki są również zobowiązane na żądanie nabywców przedstawić im informacje o dokonanych wpłatach i wypłatach z rachunku.

Zgodnie z Ustawą Deweloperską bank będzie mógł wypłacić deweloperowi środki pieniężne wpłacone na zamknięty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu mieszkalnego lub własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własność posesji na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

W przypadku zaś otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych bank będzie mógł wypłacać deweloperom zgromadzone na nich środki po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia przewidzianego w opracowanym przez dewelopera harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Harmonogram ten powinien przewidywać co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z nich nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia.

Z kolei w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych z gwarancją bankową czy ubezpieczeniową, w razie ogłoszenia upadłości dewelopera lub w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu nieprzeniesienia na nabywcę własności lokalu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności posesji na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość w terminie określonym w umowie, podmiot udzielający gwarancji, tj. ubezpieczyciel lub bank, zobowiązany będzie do wypłaty nabywcy środków wpłaconych przez niego na rzecz dewelopera.

Konieczność utworzenia wspomnianych wyżej rachunków uniemożliwia deweloperom finansowanie bieżącej działalności ze środków wpłaconych przez nabywców, a także wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z uruchomieniem powyższych rachunków.

Kolejnym, wynikającym z Ustawy Deweloperskiej, obowiązkiem deweloperów, którego realizacja może stanowić źródło dodatkowych kosztów, jest przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku), a także konieczność partycypacji (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej (Ustawa Deweloperska przewiduje obowiązek zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego) oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.

Poza tym Ustawa Deweloperska przyznaje nabywcy lokalu prawo odstąpienia w określonych przypadkach od umowy deweloperskiej bez ponoszenia kosztów.

Powyższe czynniki generują wyższe koszty działalności i mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż lokali mieszkalnych. W związku z tą działalnością Grupy istnieje ryzyko wystąpienia przez nabywców lokali z roszczeniami w stosunku do Grupy związanymi m.in. z opóźnieniami w realizacji projektów deweloperskich (które mogą powstać wskutek m.in. zaistnienia czynników ryzyka związanych z postępowaniami administracyjnymi związanymi z uzyskaniem rozstrzygnięć niezbędnych dla realizacji procesu budowlanego) skutkujących nienależytą realizacją wynikających z zawartych umów zobowiązań do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia jej na nabywców. Nienależyta realizacja zobowiązań umownych może stanowić również podstawę do odstąpienia przez nabywców od zawartych przedwstępnych umów sprzedaży lub umów deweloperskich, co może wpłynąć na obniżenie poziomu prognozowanych przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Należy jednocześnie zauważyć, że roszczenia w stosunku do Grupy mogą zostać zgłoszone również z tytułu odpowiedzialności wynikającej z rękojmi za wady fizyczne i prawne nieruchomości lokalowych, a także budynków i gruntów, na których budynki te zostały posadowione.

Ustawowy okres rękojmi za wady fizyczne budynku i lokalu wynosi trzy lata, natomiast okres rękojmi z tytułu innych wad wynosi rok. W okresie objętym rękojmią przeciwko Grupie mogą zostać zgłoszone roszczenia z tytułu rękojmi zarówno przez nabywców nieruchomości lokalowych, jak i przez wspólnoty mieszkaniowe. Dodatkowo źródłem odpowiedzialności Grupy mogą być również uprawnienia z tytułu gwarancji jakości udzielone nabywcom lokali mieszkalnych zrealizowanych w ramach działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę.

W przypadku wystąpienia przeciwko spółkom Grupy z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektów budowlanych, czy z tytułu gwarancji, skuteczne dochodzenie przez spółki Grupy roszczeń zwrotnych z tego tytułu

przeciwko wykonawcom robót budowlanych zobowiązanych z tytułu rękojmi czy gwarancji może nie być możliwe. Roszczenia te mogą bowiem nie zostać zaspokojone w ogóle lub mogą zostać zaspokojone jedynie częściowo z uwagi np. na pogarszającą się sytuację finansową wykonawców robót budowlanych lub ze względu na krótszy niż okres gwarancji udzielonej przez spółki Grupy nabywcom okres gwarancji udzielonej przez wykonawców robót budowlanych. W takim przypadku nie będzie możliwe pełne zrekompensowanie spółkom Grupy kosztów związanych z realizacją roszczeń dochodzonych przeciwko spółkom Grupy z tytułu rękojmi czy gwarancji. W związku z tym konieczność zaspokojenia tych roszczeń spoczywać będzie w całości na spółkach Grupy.

Wystąpienie przeciwko spółkom Grupy z roszczeniami wynikającymi z umów sprzedaży lokali (w tym w szczególności z roszczeniami wynikającymi z nieterminowej realizacji zobowiązań wynikających z zawartych umów sprzedaży lokali), jak również roszczeniami związanymi z uprawnieniami z tytułu rękojmi czy gwarancji dotyczącej powyższych lokali, może stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a nabywcami lokali czy wspólnotami mieszkaniowymi.

Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich

Odstąpienie przez klientów spółek Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich (np. wskutek braku możliwości pozyskania finansowania na cele nabycia nieruchomości) w konsekwencji będzie wiązało się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w pozyskiwaniu przychodów ze zbycia nieruchomości. Ponadto należy zauważyć, że kwestionowanie przez spółki z Grupy zasadności odstąpienia przez klientów spółek Grupy od zawartych umów może być źródłem postępowań spornych pomiędzy spółkami Grupy a ich klientami.

Poza tym należy również wskazać, że nienależyte wykonywanie przez klientów spółek Grupy zobowiązań wynikających z zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich skutkujące w konsekwencji odstąpieniem przez spółki z Grupy od zawartych z klientami Grupy umów przedwstępnych i deweloperskich, a także z koniecznością dochodzenia wobec klientów spółek z Grupy roszczeń związanych z odstąpieniem przez spółki z grupy od zawartych umów, może stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a ich klientami. Okoliczności te w konsekwencji będą wiązały się również z niezrealizowaniem przychodów ze zbycia nieruchomości.

Ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne

Przeważającą część nabywców lokali mieszkalnych sprzedawanych przez spółki Grupy stanowią konsumenci, którym obowiązujące przepisy przyznają szczególną ochronę w przypadku umów zawieranych z przedsiębiorcami na podstawie stosowanych przez przedsiębiorców wzorców umownych. Należy wskazać, że zgodnie z Kodeksem Cywilnym postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie (tj. postanowienia, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, w szczególności postanowienia przejęte z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta) nie wiążą go, jeśli kształtują jego prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Tego rodzaju postanowienia na gruncie przepisów Kodeksu Cywilnego kwalifikowane są jako niedozwolone postanowienia umowne. Należy jednocześnie wskazać, że Prezes UOKiK prowadzi rejestr postanowień umownych uznanych za niedozwolone na podstawie prawomocnych orzeczeń Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Postanowienia zamieszczone w powyższym rejestrze nie wiążą konsumentów. Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, jeżeli postanowienie umowy (kwalifikowane jako niedozwolone postanowienie umowne) nie wiąże konsumenta, wówczas strony są związane umową w pozostałym zakresie. W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że niektóre postanowienia zawarte we wzorcach umów stosowanych przez spółki Grupy w relacjach z konsumentami mogą zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne. W związku z tym nie można wykluczyć wystąpienia przez konsumentów z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Grupie w przypadku powstania po ich stronie szkody wynikającej z zastosowania niedozwolonych postanowień umownych. Poza tym uznanie postanowień stosowanych przez Grupę wzorców umów za niedozwolone może również wpłynąć negatywnie na reputację Grupy. Dodatkowo należy zaznaczyć, że dalsze stosowanie przez spółki z Grupy wzorców umów uznanych w powyższym trybie za niedozwolone może skutkować nałożeniem przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej na spółki z Grupy.

Ponadto nie można także wykluczyć, że część umów zawieranych przez spółki Grupy z konsumentami może zawierać postanowienia, które w toku ewentualnych sporów mogą zostać uznane za sprzeczne z obowiązującymi przepisami, co pociągać będzie nieważność umowy lub jej części. Postanowienia uznane za nieważne nie będą wywierać skutków prawnych wobec konsumentów. W takim przypadku również nie można wykluczyć wystąpienia przez konsumentów z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Grupie w przypadku powstania po ich stronie szkody wynikającej z zastosowania postanowień umownych dotkniętych nieważnością.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie

W ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy zawierają umowy dotyczące korzystania z nieruchomości spółek z Grupy przez osoby trzecie (m.in. umowy najmu nieruchomości lokalowych). W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka nienależytej realizacji zobowiązań wobec spółek z Grupy przez podmioty korzystające z powyższych nieruchomości na podstawie zawartych umów. Nienależyte regulowanie zobowiązań wobec spółek z Grupy przez wspomniane podmioty będzie skutkowało koniecznością dochodzenia tych roszczeń na drodze postępowań spornych. Z uwagi na czas trwania postępowań spornych zaspokojenie roszczeń spółek z Grupy w krótkim czasie może nie być możliwe. Nienależyta realizacja powyższych zobowiązań może wpłynąć w konsekwencji na brak możliwości realizacji prognozowanych przychodów wynikających z prowadzonej działalności związanej z udostępnieniem osobom trzecim nieruchomości lokalowych do korzystania.

Nie można wykluczyć ryzyka przedterminowego wypowiedzenia zawartych umów przez podmioty korzystające z nieruchomości spółek z Grupy. Przedterminowe wypowiedzenie przedmiotowych umów może skutkować obniżeniem możliwości realizacji prognozowanych przychodów wynikających z prowadzonej działalności związanej z udostępnieniem osobom trzecim nieruchomości lokalowych do korzystania.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z postępowaniami spornymi dotyczącymi nieruchomości spółek z Grupy lub nieruchomości, względem których spółkom z Grupy uprzednio przysługiwał tytuł prawny

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną przez spółki z Grupy może również wynikać z bezumownego korzystania z nieruchomości spółek z Grupy przez osoby trzecie, co będzie wiązało się z koniecznością dochodzenia w postępowaniu spornym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub posadowionych na nich urządzeń infrastrukturalnych.

Źródłem potencjalnych sporów może być również kwestionowanie przez podmioty, którym przysługuje własność nieruchomości, będących uprzednio przedmiotem użytkowania wieczystego spółek z Grupy, zasadności roszczeń spółek z Grupy o wykreślenie spółek z Grupy z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących uprzednio przedmiot użytkowania wieczystego spółek z Grupy.

Należy wskazać, że obecnie Spółka jest stroną kilku sporów z udziałem ANR powstałych w związku z wnioskami złożonymi przez Spółkę o wykreślenie Spółki jako użytkownika wieczystego nieruchomości, względem których Spółce nie przysługuje już tytuł prawny. W ramach powyższych sporów ANR kwestionuje zasadność wykreślenia Spółki jako użytkownika wieczystego z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, w przypadku których Spółce nie przysługuje już tytuł prawny w postaci prawa użytkowania wieczystego. Powyższe postępowania nie zostały jeszcze zakończone. Nie można wykluczyć, że powyższe postępowania nie doprowadzą do wykreślenia Spółki jako użytkownika wieczystego z ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości. Może to w rezultacie skutkować koniecznością wszczęcia przez Spółkę postępowań sądowych o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Zainicjowanie powyższych procedur może bowiem stanowić jedyny sposób skutecznego doprowadzenia do wykreślenia Spółki jako użytkownika wieczystego z ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości

Realizacja procesu inwestycyjnego wiąże się z koniecznością przeprowadzenia podziałów nieruchomości przeznaczonych na potrzeby realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Nie można jednakże wykluczyć ryzyka postępowań spornych zainicjowanych przez podmioty kwestionujące zasadność dokonanych podziałów. Powyższe postępowania w rezultacie mogą doprowadzić do odmowy zatwierdzenia przez organy administracji podziałów nieruchomości, których dokonanie było niezbędne na cele inwestycyjne. Okoliczności te mogą spowodować poważne utrudnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Mogą również w istotny sposób wydłużyć realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych przez spółki z Grupy.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze sporami dotyczącymi wybudowanych przez Grupę elementów infrastruktury przesyłowej

Czynnikami ryzyka związanym z prowadzoną przez spółki z Grupy działalnością mogą być również spory wynikające z realizacji przez spółki z Grupy inwestycji związanych z budową infrastruktury przesyłowej. Realizacja przez spółki z Grupy takich inwestycji może stanowić źródło sporów wynikających z roszczeń spółek z Grupy wobec przedsiębiorców

przesyłowych, którzy przyłączyli powyższe urządzenia do swojej sieci przesyłowej, o przeniesienie za wynagrodzeniem własności powyższych urządzeń infrastrukturalnych.

Obecnie Grupie przysługuje roszczenie związane z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie przez MPWiK z urządzeń wodno-kanalizacyjnych wybudowanych przez Grupę na terenie „Miasteczka Wilanów” w wysokości 11.829.412 PLN oraz o odpłatne przejęcie przez MPWiK od Grupy części wybudowanej sieci wodnej i kanalizacyjnej w wysokości 57.333.400,99 PLN, opisane w podrozdziale 10.11 „Postępowania sądowe i administracyjne” Prospektu.

W związku z faktem, że w postępowaniach związanych z przedmiotowymi roszczeniami nie zapadły jeszcze rozstrzygnięcia, nie jest możliwe wskazanie, czy rozstrzygnięcia te będą dla Spółki korzystne. Nieuwzględnienie roszczeń finansowych Spółki może skutkować utratą możliwości odzyskania nakładów poczynionych na realizację wspomnianych przedsięwzięć infrastrukturalnych.

Powyższa okoliczność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze sporami dotyczącymi odszkodowań za zajęcie bądź wydzielenie nieruchomości Grupy pod drogi publiczne

Czynnikiem ryzyka związanym z prowadzoną przez spółki z Grupy działalnością mogą być ponadto spory wynikające z zajęcia nieruchomości Grupy pod drogi publiczne. Obecnie Grupa dochodzi odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracji niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, w kwocie 123.036.323 PLN (pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140.000.000 PLN). Przedmiotowe postępowanie opisane jest w podrozdziale 10.11 „Postępowania sądowe i administracyjne” Prospektu.

Ponadto Spółka dochodzi odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne, w kwocie 182.227.000 PLN w postępowaniu opisanym w podrozdziale 10.11 „Postępowania sądowe i administracyjne” Prospektu.

W związku z faktem, że w postępowaniach związanych z przedmiotowymi roszczeniami nie zapadły jeszcze rozstrzygnięcia, nie jest możliwe wskazanie, czy rozstrzygnięcia te będą dla Spółki korzystne. W związku z tym nie można zagwarantować, że w przyszłości Spółce zostaną przyznane środki finansowe z tytułu tych roszczeń, które mogłyby poprawić sytuację finansową Spółki.

Powyższa okoliczność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy, tym bardziej że jednym z istotnych czynników poprawiających płynność i wyniki finansowe Spółki w latach 2009–2013 były dodatkowe jednorazowe wpływy związane z uzyskaniem przez Emitenta środków z tytułu odszkodowań. Odmowa uznania powyższych roszczeń pozbawi zatem Spółkę istotnych wpływów finansowych.

Ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy

Nie można wykluczyć ryzyka, że przeciwko spółkom z Grupy zostaną przez osoby trzecie zgłoszone roszczenia związane ze szkodami powstałymi wskutek realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy. Wystąpienie z powyższymi roszczeniami może w konsekwencji doprowadzić do wszczęcia przez osoby trzecie postępowań spornych przeciwko spółkom z Grupy, w wyniku których spółki z Grupy zostaną zobowiązane do zaspokojenia roszczeń osób trzecich z tytułu powstałych szkód.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy

Należy wskazać, że czynnikiem ryzyka utrudniającym prowadzenie działalności spółek z Grupy mogą być również inwestycje realizowane przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy. Inwestycje te mogą kolidować z zamierzeniami inwestycyjnymi spółek z Grupy, co może skutkować koniecznością udziału spółek z Grupy w postępowaniach spornych inicjowanych w celu zmiany zasad realizacji zamierzeń inwestycyjnych osób trzecich i ustalenia zasad ich realizacji w sposób niekolidujący z interesami spółek z Grupy lub ewentualnie w celu uniemożliwienia realizacji tych inwestycji przez osoby trzecie.

Powyższe okoliczności, tj. zarówno możliwość realizacji przez osoby trzecie zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z interesami spółek z Grupy, jak i konieczność ewentualnego udziału spółek z Grupy we wspomnianych wyżej postępowaniach spornych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z nieuwzględnieniem roszczeń w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot umów zawartych przez Spółkę

Spółka zawarła umowy, których przedmiotem były prawa następców prawnych byłych właścicieli wynikające z roszczeń w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze miasta stołecznego Warszawy objętych postanowieniami Dekretu o Własności i Użytkowaniu Gruntów. Wspomniane nieruchomości stanowią obecnie przedmiot postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń przez następców prawnych ich byłych właścicieli. Nie można jednakże wykluczyć ryzyka nieuwzględnienia powyższych roszczeń (obejmujących żądanie przyznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości), co w rezultacie może doprowadzić do pozbawienia Spółki możliwości nabycia tytułu prawnego (w postaci prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowych nieruchomości).

Brak możliwości uzyskania tytułu prawnego do wskazanych nieruchomości uniemożliwi realizację na ich obszarze przedsięwzięć inwestycyjnych.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z możliwością zakwestionowania tytułu prawnego Grupy do nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie

Rozwiązania prawne przyjęte po zakończeniu II wojny światowej związane m.in. z przeprowadzeniem reformy rolnej, nacjonalizacją przemysłu czy wprowadzeniem Dekretu o Własności i Użytkowaniu Gruntów skutkowały pozbawieniem dotychczasowych właścicieli tytułu prawnego do nieruchomości objętych niniejszymi regulacjami (jak również innymi rozstrzygnięciami w przedmiocie przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego). Nie można wykluczyć, że w stosunku do nieruchomości stanowiących własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Grupy mogą zostać wszczęte przez byłych właścicieli nieruchomości (lub ich następców prawnych) postępowania związane z kwestionowaniem prawidłowości nabycia powyższych nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Uznanie zasadności powyższych roszczeń w toku wskazanych wyżej postępowań może doprowadzić w konsekwencji do pozbawienia Grupy tytułu prawnego do nieruchomości, co w rezultacie uniemożliwi realizację na ich obszarze przedsięwzięć deweloperskich.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, w stosunku do nieruchomości Spółki nie zgłoszono roszczeń reprivatyzacyjnych ani też nie toczą się względem tych nieruchomości inne postępowania niż postępowania sporne opisane w podrozdziale 10.11 „*Postępowania sądowe i arbitrażowe*”.

Ponadto nie można również wykluczyć, że tytuł prawny spółek z Grupy do nieruchomości przeznaczonych na cele prowadzenia działalności przez spółki z Grupy może zostać zakwestionowany przez osoby trzecie dochodzące stwierdzenia nabycia tytułu prawnego do powyższych nieruchomości w drodze zasiedzenia. Dochodzenie roszczeń związanych ze stwierdzeniem nabycia przez osoby trzecie tytułu prawnego do powyższych nieruchomości przez zasiedzenie może stanowić źródło postępowań spornych między spółkami z Grupy a osobami trzecimi. Uznanie zasadności powyższych roszczeń osób trzecich w toku wskazanych wyżej postępowań może doprowadzić w konsekwencji do pozbawienia Grupy tytułu prawnego do nieruchomości, co w rezultacie uniemożliwi realizację na ich obszarze przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych, podlegający przekształceniom związanym ze stopniowym przenoszeniem ksiąg wieczystych do postaci elektronicznej (obecnie proces ten nie został jeszcze ukończony), nie gwarantuje sprawnej rejestracji uprawnień do nieruchomości w księgach wieczystych.

Wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych uprawnień przysługujących względem nieruchomości są rozpatrywane przez sądy przez długi czas, co opóźnia np. zakładanie ksiąg wieczystych dla wyodrębnianych nieruchomości lokalowych. Czas trwania postępowania wieczystoksięgowego może przyczynić się do opóźnień w realizacji zobowiązań wynikających z umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych, co może stanowić źródło potencjalnych roszczeń ze strony nabywców lokali mieszkalnych.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy

Nieruchomości stanowiące własność lub będące przedmiotem użytkowania wieczystego spółek z Grupy są obciążone hipotekami. W związku z powyższym wierzyciele hipoteczni, w przypadku gdy zobowiązania wynikające z zawartych umów, z których wierzycielności zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipotek, nie zostaną w określonym terminie spełnione, będą mogli dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z nieruchomości Grupy na drodze

postępowania egzekucyjnego. Istnieje więc ryzyko utraty tytułu prawnego do nieruchomości Grupy w następstwie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wszczętego przez wierzycieli w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipotekami.

Utrata tytułu prawnego do nieruchomości uniemożliwi realizację przez spółki Grupy przedsięwzięć deweloperskich na ich obszarze.

Okoliczność ta może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami

Część nieruchomości Grupy stanowi przedmiot użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości oraz stawki procentowej zależnej od przeznaczenia nieruchomości. Zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, właściciele nieruchomości (tj. Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) mogą z urzędu dokonywać aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poprzez oszacowanie wartości nieruchomości, obliczenie opłaty w oparciu o tę wartość i skierowanie do użytkownika wieczystego pisemnego wypowiedzenia wysokości opłaty. Aktualizacja może być dokonywana nie częściej niż raz na 3 lata. Nie można więc wykluczyć, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, z których korzystają Spółki z Grupy, zostaną podwyższone. W konsekwencji spółki z Grupy mogą zostać obciążone wyższymi niż dotychczasowe kosztami utrzymania nieruchomości.

Należy również zauważyć, że kwestionowanie przez spółki z Grupy zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (jak również terminu obowiązywania opłaty w zmienionej wysokości) może stanowić podstawę do wszczęcia przez spółki z Grupy postępowań spornych w tym zakresie. Źródłem postępowań spornych z podmiotami, na rzecz których powinny być uiszczane opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, może być także nienależyte wywiązywanie się przez spółki z Grupy ze zobowiązań wynikających z uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste. W toku postępowań związanych z nienależytym wykonaniem zobowiązań z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste podmioty dochodzące roszczeń z tego tytułu mogą wystąpić również o obciążenie nieruchomości spółek z Grupy hipotekami przymusowymi. Dochodzenie roszczeń z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego z nieruchomości, na których zostały ustanowione hipoteki przymusowe (na zabezpieczenie roszczeń z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste) może w konsekwencji doprowadzić do utraty przez spółki z Grupy tytułu prawnego do nieruchomości obciążonych hipotekami przymusowymi. Na Datę Prospektu spółki z Grupy są stroną postępowań m.in. z ANR, dotyczących wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, które w przypadku negatywnego dla spółek z Grupy rozstrzygnięcia mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotne ryzyko związane z koniecznością ponoszenia przez spółki Grupy opłat publicznoprawnych dotyczących nieruchomości może wiązać się również ze zbyciem przez spółki Grupy nieruchomości dokonany po zmianie postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym właściciel lub użytkownik wieczysty zbywający nieruchomość, której wartość wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zobowiązany jest do zapłaty renty planistycznej, której wysokość nie może przekraczać 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Gmina może dochodzić przedmiotowej opłaty w terminie 5 lat od powstania zobowiązania.

Powyższe okoliczności mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze zmianami polskiego systemu prawnego

Często zmieniające się przepisy polskiego prawa i różne jego interpretacje (zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego czy prawa działalności gospodarczej, a także prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy prawa papierów wartościowych) mogą negatywnie wpływać na sytuację Grupy. W szczególności częstym zmianom podlegają interpretacje przepisów podatkowych. W praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w zakresie opodatkowania brak jest jednolitości. Przyjęcie przez Grupę interpretacji prawa podatkowego innej niż przyjęta przez organy podatkowe może spowodować pogorszenie jej sytuacji finansowej, a w efekcie wywrzeć negatywny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z kontrolami podatkowymi i skarbowymi

Przepisy odnoszące się do podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne są przedmiotem częstych zmian, w związku z czym podatnicy traktowani są przez organy podatkowe z pewną niekonsekwencją i nieprzewidywalnością. Ponadto obowiązujące przepisy są często sprzeczne i niejasne, co powoduje różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych – zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i spółkami. Rozliczenia podatkowe mogą stanowić przedmiot kontroli organów podatkowych, które w razie wykrycia nieprawidłowości mają prawo do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe spółek mogą zostać poddane kontroli organów skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie (w tym transakcje z podmiotami powiązanymi) mogą zostać zakwestionowane do celów podatkowych przez właściwe organy skarbowe.

Jeżeli organy skarbowe przyjmą odmienną interpretację przepisów podatkowych od tej przyjętej przez Grupę, może dojść do stwierdzenia przez organy podatkowe nieprawidłowości w jej rozliczeniach podatkowych. W konsekwencji w przypadku, gdy organ skarbowy stwierdzi, że dany podmiot z Grupy zaniżył podatek do zapłaty, kwoty wskazane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy mogą w późniejszym terminie ulec zmianie, po ostatecznym ustaleniu przez organy skarbowe ewentualnych wysokości zaległości podatkowych oraz odsetek za zwłokę, co może w sposób istotny negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko sporów prawnych

Z działalnością Grupy związaną z zakupem, wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami (również w ramach zawartych umów o współpracy) wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, indywidualnie względnie mało istotne, mogą zostać połączone z innymi sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, a w konsekwencji łączne zaangażowanie Grupy w postępowania prawne może stać się istotne dla jej działalności. Ponadto nieruchomości Grupy mogą stanowić przedmiot roszczeń, a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za występujące na placach budowy zdarzenia, w szczególności wypadki, urazy lub zgony pracowników Grupy, pracowników wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Do innych sporów, w jakie Grupa może być zaangażowana, należą w szczególności spory z mieszkańcami, w przedmiocie wymiany lub konserwacji urządzeń lub wykończeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem czy rozliczaniem opłat za media. Z uwagi na specyfikę działalności Grupy, może zostać ona narażona na spory występujące na gruncie podobnych stanów faktycznych. W takim przypadku, gdy wobec Grupy wydane zostanie więcej niż jedno niekorzystne orzeczenie, łączny efekt takich orzeczeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność prowadzoną przez Grupę, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji, nawet gdyby każde z takich orzeczeń indywidualnie nie miało takiego istotnego wpływu.

Zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką, w transakcjach na rynku nieruchomości w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości sprzedający składa oświadczenia i gwarancje. Zwykle jednak gwarancje, które sprzedający składa w umowie sprzedaży, nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które w przyszłości mogą powstać w związku z zakupem nieruchomości. Co więcej, z różnych powodów Grupa może nie być w stanie, w szczególności w przypadku niewypłacalności sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie wskazanych wyżej gwarancji. W takiej sytuacji Grupa może ponieść straty finansowe.

W przypadku, gdy nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń osób trzecich, a nie zostanie osiągnięte w danej sprawie odpowiednie porozumienie, takie roszczenia mogą spowodować opóźnienie, na dłuższy czas, planowanych działań Grupy. Wskazane roszczenia osób trzecich mogą w szczególności dotyczyć działek, na których Grupa zrealizowała projekty, a które zamierza następnie sprzedać, jak również działek sąsiadujących z działkami, które są obecnie własnością Grupy, a które Grupa zamierza nabyć dla realizacji danego projektu. W takiej sytuacji może dojść do opóźnienia przejęcia takich działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego bądź kilku ze wskazanych powyżej czynników może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Ryzyko naruszenia zobowiązań umownych przez spółki z Grupy

Umowy finansowe zawierane w ramach działalności Grupy nakładają na spółki z Grupy zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach. Nietrzymanie tych zobowiązań może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu, co może wiązać się z koniecznością zbycia nieruchomości Grupy. Ponadto podmiot finansujący może być także uprawniony do zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia kredytu, w tym sprzedaży takich nieruchomości lub zlecenia ich sprzedaży. Spółki z Grupy mogą w takim przypadku również zostać zobowiązane do niewypłacania dywidendy. Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Ponadto spółki z Grupy mogą być również stroną

postępowań prawnych w związku z formalnym naruszeniem innych warunków umów kredytowych oraz potencjalnym naruszeniem warunków innych umów lub warunków emisji obligacji.

Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej

Polisy ubezpieczeniowe, które Grupa posiada, mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne w komercyjnie uzasadnionych warunkach. Wobec powyższego, ochrona ubezpieczeniowa, jaką Grupa posiada, może nie być wystarczająca dla pełnej rekompensaty poniesionych strat. Istnieje ponadto wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, w szczególności powodzią, huraganami, atakami terrorystycznymi lub wojnami, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności inflację, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, również mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia bądź zniszczenia. Ponadto Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania może okazać się niemożliwe. W konsekwencji Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może ponieść. W przypadku, gdy wystąpi szkoda nieobjęta ochroną ubezpieczeniową lub szkoda przewyższająca sumę ubezpieczenia, wówczas Grupa może stracić kapitał, który został zainwestowany w dany projekt, jak również zakładany przyszły przychód z tego projektu. Ponadto Grupa może zostać zobowiązana do naprawienia szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową. Grupa może również ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Grupa nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej istotne szkody. Wszystkie szkody, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową lub które przewyższają wartość ochrony ubezpieczeniowej, mogą wywierać istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

3.3 Czynniki ryzyka dotyczące akcjonariatu

Ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wypłaty dywidendy

Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty oraz kwoty jakiegokolwiek dywidendy w przyszłości, uwzględni takie czynniki jak: długoterminowy rozwój, wyniki finansowe, konieczność zapewnienia wystarczającej płynności finansowej i niezbędnego kapitału dla prowadzenia działalności oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Ponadto niektóre umowy kredytowe nakładają na spółki z Grupy ograniczenia dotyczące możliwości wypłaty dywidendy w określonych przypadkach. Decyzja o wypłacie dywidendy lub jej braku może mieć wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, a także cenę Akcji.

Ryzyko związane z emisją dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych Spółki w przyszłości

Spółka w celu finansowania akwizycji w przyszłości może pozyskiwać dodatkowy kapitał poprzez oferowanie dłużnych albo udziałowych papierów wartościowych, m.in. obligacji zamiennych, obligacji średnioterminowych, obligacji nadrzędnych lub podporządkowanych lub akcji zwykłych. Emisja udziałowych lub dłużnych papierów wartościowych zamiennych na akcje może spowodować rozwodnienie praw majątkowych i praw głosu dotychczasowych akcjonariuszy, o ile zrealizowana zostanie z wyłączeniem prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżenie ceny Akcji bądź też spowodować wystąpienie obu wspomnianych zdarzeń jednocześnie. W wyniku wykonania prawa do zamiany przez posiadaczy obligacji, które Spółka może wyemitować w przyszłości, udziały dotychczasowych akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione. Posiadaczom Akcji przysługuje prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej nowej emisji akcji zwykłych Spółki (zob. podrozdział 17.2 „*Prawa i obowiązki związane z Akcjami*”). Tym samym posiadacze Akcji Spółki w pewnych okolicznościach mogą mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które Spółka może wyemitować w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając jednocześnie procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Każda decyzja Spółki w przedmiocie emisji nowych papierów wartościowych uzależniona jest od warunków rynkowych, a także innych czynników znajdujących się poza kontrolą Spółki, dlatego też Spółka nie może przewidzieć zarówno kwoty, terminu, jak i charakteru takich przyszłych emisji. W związku z powyższym inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji oraz ryzyko rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki jako konsekwencji przyszłych ofert realizowanych przez Spółkę.

Ryzyko podaży akcji ze strony obecnych akcjonariuszy

Dotychczasowy akcjonariat Spółki posiada zróżnicowaną strukturę. Znaczny akcjonariusz – Prokom Investments, wraz z podmiotami powiązanymi jest posiadaczem 31,5% Akcji Emitenta. Inny znaczny akcjonariusz, Templeton Emerging Markets Investment Trust, dysponuje 10,6-procentowym pakietem Akcji Emitenta. Zarówno istniejące akcje Spółki, jak i akcje nowej emisji nie są objęte okresem ograniczającym możliwość ich sprzedaży. Nie można zatem wykluczyć, że akcjonariusze będą chcieli zbyć posiadane akcje Spółki lub ich część, co może mieć negatywny wpływ na kurs akcji Spółki na GPW.

Ryzyko związane z wykorzystaniem akcji Emitenta

Akcjonariusze, zawierając umowy kredytowe, mogą ustanawiać zabezpieczenie wykonania zobowiązań z tych umów na należących do nich akcjach Emitenta. Istnieje ryzyko niedotrzymania terminów lub innych warunków umów przez akcjonariuszy. Opóźnienia w realizacji powyższych zobowiązań mogą skutkować natychmiastowym wypowiedzeniem jednej lub wielu umów zawartych przez akcjonariuszy, a następnie przejęciem akcji Emitenta przez wierzycieli w celu zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia i ich zbyciem, co może mieć negatywny wpływ na kurs akcji Spółki na GPW.

3.4 Czynniki ryzyka związane z Ofertą oraz Dopuszczeniem

Ryzyko związane z niedojściem emisji Akcji Oferowanych do skutku

Emisja Akcji Oferowanych nie dojdzie do skutku w przypadku: (i) podjęcia przez Zarząd decyzji o wycofaniu Oferty, (ii) nieobjęcia zapisem i nieopłacenia należycie przynajmniej jednej Akcji Oferowanej na dzień zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w Prospekcie, (iii) niezgłoszenia przez Zarząd do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych w terminie 12 miesięcy od daty Prospektu lub w terminie jednego miesiąca od daty przydziału Akcji Oferowanych, lub (iv) wydanie prawomocnego postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, w związku z emisją Akcji Oferowanych, uzależniona jest również od złożenia przez Zarząd oświadczenia w formie aktu notarialnego określającego ostateczną sumę, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy oraz wysokość objętego kapitału zakładowego na podstawie liczby objętych ważnymi zapisami Akcji Oferowanych. Wskazane oświadczenie, złożone na podstawie art. 432 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, powinno zostać załączone do wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego. Niezłożenie przez Zarząd takiego oświadczenia uniemożliwiłoby rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych i tym samym spowodowałoby niedojście emisji Akcji Oferowanych do skutku.

We wskazanych wyżej przypadkach środki finansowe wpłacone przez inwestorów mogą zostać na pewien czas zamrożone, a inwestorzy mogą ponieść straty, ponieważ wpłaty na Akcje Oferowane zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek, odszkodowań lub zwrotu wydatków, w tym m.in. kosztów, które subskrybent poniósł w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych lub ceny nabycia Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym.

Ryzyko związane z subskrybowaniem mniejszej liczby akcji niż ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego określona przez Radę Nadzorczą Spółki

Zgodnie z Uchwałą o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego Rada Nadzorcza została upoważniona do określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy Spółki ma być podwyższony, przy czym tak określona suma nie może być niższa niż 2,00 PLN oraz nie może być wyższa niż 14.000.000 PLN. Spółka zwraca uwagę potencjalnych inwestorów, że subskrybowanie mniejszej liczby Akcji niż wynikająca z określonej przez Radę Nadzorczą ostatecznej sumy podwyższenia może budzić wątpliwości, czy emisja doszła do skutku, a w konsekwencji może skutkować odmową rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Odmowa rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego może spowodować zamrożenie na pewien czas środków finansowych wpłaconych na pokrycie Akcji Oferowanych i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem kwoty wpłacone na pokrycie Akcji Oferowanych zostaną zwrócone subskrybentom bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

Ryzyko częściowego dojścia Oferty do skutku

Spółka nie może zagwarantować, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną objęte przez akcjonariuszy. W konsekwencji Spółka może pozyskać z Oferty wpływy mniejsze niż te, jakich Zarząd mógłby oczekiwać w przypadku objęcia

maksymalnej liczby Akcji Oferowanych, co może wywrzeć znaczący wpływ na realizację założonych celów strategicznych.

Ryzyko związane z wycofaniem lub zawieszeniem Oferty

Po przekazaniu Prospektu do publicznej wiadomości Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może w każdym czasie podjąć decyzję o wycofaniu Oferty. W przypadku, gdy wycofanie Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, Spółka nie będzie zobowiązana do podania powodów takiego wycofania. Wycofanie Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może mieć miejsce jedynie wówczas, gdy wystąpią zdarzenia, mogące ograniczyć szanse na objęcie w ramach Oferty wszystkich Akcji Oferowanych, które zostały lub zostaną zaoferowane do objęcia lub które to zdarzenia mogą powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla subskrybentów Akcji Oferowanych. W szczególności w przypadku: (i) istotnej zmiany sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub na świecie, (ii) istotnej zmiany sytuacji na rynkach finansowych w Polsce lub na świecie, (iii) istotnej negatywnej zmiany w zakresie działalności, zarządzania, sytuacji finansowej, kapitałów własnych lub wyników operacyjnych Spółki, lub (iv) zawieszenia lub ograniczenia obrotu instrumentami finansowymi na GPW.

Dokonując zawieszenia Oferty, Zarząd nie ma obowiązku jednoczesnego podania nowych terminów jej przeprowadzenia. Jednakże podjęcie decyzji o odwieszeniu Oferty nastąpi w takim terminie, aby przeprowadzenie Oferty było dalej prawnie dopuszczalne, w szczególności uwzględniając ograniczenia wynikające z art. 431 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

Informacja w przedmiocie wycofania, zawieszenia lub odwieszenia przeprowadzenia Oferty zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie, a także w formie aneksu do niniejszego Prospektu zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie.

W przypadku, gdy zawieszenie przeprowadzenia Oferty będzie miało miejsce po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, wszystkie złożone zapisy pozostaną skuteczne, a osobom, które złożyły zapisy, będzie przysługiwało prawo uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu do niniejszego Prospektu w trybie art. 51a Ustawy o Ofercie. Jeżeli wycofanie Oferty nastąpi po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, wszystkie złożone zapisy będą bezskuteczne.

Wpłaty dokonywane na Akcje Oferowane nie podlegają oprocentowaniu, a dokonujący wpłaty w przypadku wycofania lub zawieszenia przez Spółkę Oferty nie jest uprawniony do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych lub ceny nabycia Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym. Zwrot wpłat dokonanych na Akcje Oferowane objęte zapisami, co do których uchylono się od skutków złożonego w związku z zawieszeniem Oferty oświadczenia woli, nastąpi zgodnie z dyspozycją wskazaną przez subskrybenta w formularzu zapisu, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli. Zwrot wpłat dokonanych na Akcje Oferowane w przypadku wycofania przez Spółkę Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów nastąpi zgodnie z dyspozycją wskazaną przez subskrybenta w formularzu zapisu w terminie 14 dni od dnia opublikowania raportu bieżącego o wycofaniu Oferty w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Ryzyko związane z powództwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego

Stosownie do przepisów z art. 422 Kodeksu Spółek Handlowych uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może zostać zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały. Ponadto, przepis z art. 425 Kodeksu Spółek Handlowych stanowi, że uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą może zostać zaskarżona w drodze wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Spółka podjęła wszelkie wymagane prawem czynności w celu zapewnienia zgodności Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego z przepisami prawa, Statutem, dobrymi obyczajami i interesem Spółki. Według najlepszej wiedzy Spółki, na Datę Prospektu nie zostało wytoczone jakiegokolwiek powództwo w odniesieniu do Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego, jednakże Spółka nie może zapewnić, że nie zostały lub nie zostaną one wytoczone.

Ryzyko związane ze skutkami ewentualnego naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia art. 16, 17 i 18 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą

Stosownie do art. 16 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji

lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych;
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia; lub
- opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych;
- zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub
- opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

KNF, zgodnie z przepisami art. 18 Ustawy o Ofercie, może zastosować wskazane powyżej środki, także w przypadku gdy:

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów;
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta;
- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub do upadłości emitenta; lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanych przez KNF papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych na okres nie dłuższy niż dziesięć dni.

Ryzyko rozwodnienia udziału dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ryzyko poniesienia straty

W przypadku, gdy dotychczasowi akcjonariusze Spółki nie obejmą Akcji Oferowanych w wykonaniu Prawa Poboru w ramach Oferty lub nie sprzedadzą niewykorzystanych Jednostkowych Praw Poboru, takie Jednostkowe Prawo Poboru wygaśnie, a proporcjonalny udział akcjonariuszy w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ulegnie zmniejszeniu. W przypadku, gdy dotychczasowy akcjonariusz Spółki, któremu przysługuje Prawo Poboru, podejmie decyzję o sprzedaży Jednostkowego Prawa Poboru, cena, uzyskana z tego tytułu, może okazać się niewystarczająca, aby zrekompensować jego rozwodnienie w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, które może powstać w wyniku przeprowadzenia Oferty.

Niewykorzystane w okresie subskrypcji Akcji Oferowanych Jednostkowe Prawa Poboru wygasają bez żadnego wynagrodzenia, a ich posiadacz nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym w szczególności ceny nabycia Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym.

Ryzyko związane z ograniczeniami dotyczącymi wykonania Prawa Poboru przez osoby z siedzibą poza terytorium Polski

Oferta jest skierowana do osób uprawnionych do składania zapisów na Akcje Oferowane w wykonaniu Jednostkowego Prawa Poboru oraz do złożenia Zapisu Dodatkowego. Osoby uprawnione do zapisania się na Akcje Oferowane w wykonaniu Prawa Poboru oraz do złożenia Zapisu Dodatkowego, z siedzibą lub mające miejsce zamieszkania poza

Polską, mogą nie mieć lub mogą mieć jedynie ograniczoną możliwość złożenia zapisów na Akcje Oferowane w związku z obowiązującymi je przepisami kraju ich siedziby. Spółka nie zamierza rejestrować Jednostkowych Praw Poboru ani Akcji Oferowanych poza Polską i nie może zapewnić, że w przyszłości dokona takiej rejestracji w odniesieniu do jakiegokolwiek oferty papierów wartościowych Spółki. Posiadacze Jednostkowych Praw Poboru, którzy nie mogą zgodnie z przepisami kraju swojej siedziby wykonać Prawa Poboru, muszą brać pod uwagę, że może dojść do rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Ryzyko opóźnienia lub niewprowadzenia do obrotu giełdowego Jednostkowych Praw Poboru, PDA lub Akcji Oferowanych

Wprowadzenie do obrotu giełdowego Jednostkowych Praw Poboru będzie mogło nastąpić po spełnieniu warunków określonych § 12 Regulaminu GPW, zgodnie z którym wymagane jest wcześniejsze zatwierdzenie Prospektu przez KNF oraz zarejestrowanie Jednostkowych Praw Poboru w KDPW.

Jednocześnie, zgodnie z § 18 Oddziału 4 Rozdziału 2 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, Jednostkowe Prawa Poboru są notowane na GPW, począwszy od drugiego dnia sesyjnego po dniu podania przez Emitenta do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej akcji nowej emisji, jednakże nie wcześniej niż od drugiego dnia sesyjnego po dniu ziszczenia się warunków określonych w Regulaminie GPW, o których mowa powyżej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Spółki dąży do wszelkich starań, aby rozpoczęcie notowania Jednostkowych Praw Poboru nastąpiło w następnym Dniu Roboczym po Dniu Prawa Poboru. Opóźnienie wprowadzenia Jednostkowych Praw Poboru do obrotu na GPW może spowodować niemożność podjęcia przez inwestorów decyzji inwestycyjnych związanych z Ofertą.

Dopuszczenie do obrotu giełdowego PDA wymaga uchwały Zarządu GPW oraz rejestracji PDA w KDPW.

Zgodnie z Regulaminem GPW, Akcje Oferowane zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego w przypadku złożenia wniosku o ich wprowadzenie do obrotu giełdowego, pod warunkiem że:

- został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;
- ich zbywalność jest nieograniczona;
- zostały wyemitowane zgodnie z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW.

Ponadto Akcje Oferowane muszą spełniać warunki dopuszczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 84, poz. 547).

W przypadku stwierdzenia, że Akcje Oferowane nie spełniają ww. warunków, Zarząd GPW podejmuje uchwałę o odmowie dopuszczenia ich do obrotu giełdowego.

Emitent nie może zapewnić, że wskazane powyżej warunki zostaną spełnione oraz że Jednostkowe Prawa Poboru, PDA i Akcje Oferowane zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku podstawowym GPW, bądź że zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu w zakładanym przez Emitenta terminie.

Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Akcje Oferowane i PDA

Bezpośrednie inwestowanie w akcje i prawa do akcji na rynku kapitałowym wiąże się z ryzykiem większym niż inwestowanie w papiery skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Wynika to z nieprzewidywalności zmian kursów akcji i praw do akcji, tak w krótkim, jak i w długim okresie. Inwestor nabywający PDA powinien również liczyć się z ryzykiem opisanym w pkt Ryzyko związane z notowaniem oraz nabywaniem PDA, opisanym poniżej.

Ryzyko związane z notowaniem oraz nabywaniem Praw do Akcji

W sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji Oferowanych posiadacz PDA otrzyma jedynie zwrot środków w wysokości iloczynu liczby PDA znajdujących się na rachunku inwestora oraz Ceny Emisyjnej Akcji Oferowanych. Dla inwestorów, którzy nabędą PDA na rynku wtórnym na GPW, może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za PDA, będzie wyższa od Ceny Emisyjnej Akcji Oferowanych.

Ryzyko związane z Prawami do Akcji

Ryzyko związane z PDA wynika zarówno z możliwości niedopuszczenia PDA do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, jak również samego charakteru obrotu PDA.

Spółka, w oparciu o dotychczasową praktykę, zakłada, że rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją Akcji Oferowanych przez sąd rejestrowy nastąpi nie później niż w terminie tygodnia od złożenia stosownego wniosku w tym przedmiocie. W przypadku, gdy Emitent podejmie wiadomość o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy, wówczas PDA nie zostaną wprowadzone do obrotu giełdowego.

Dopuszczenie PDA do obrotu giełdowego wymaga szczegółowych ustaleń pomiędzy Spółką, KDPW i GPW. Zatem odmowa wprowadzenia PDA do obrotu giełdowego może oznaczać dla inwestorów brak możliwości zbywania przydzielonych papierów wartościowych wcześniej niż w dniu pierwszego notowania Akcji Oferowanych na GPW.

Charakter obrotu PDA rodzi ryzyko, iż w sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji Oferowanych posiadacz PDA otrzyma jedynie zwrot zaangażowanych środków w wysokości iloczynu liczby PDA znajdujących się na rachunku inwestora oraz ceny emisyjnej Akcji Oferowanych. Dla inwestorów, którzy nabędą PDA na GPW, może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za PDA, będzie wyższa od ceny emisyjnej Akcji Oferowanych.

Ryzyko zmiany kursu notowań Jednostkowych Praw Poboru oraz ryzyko ograniczonej płynności Jednostkowych Praw Poboru

Emitowane przez spółki publiczne papiery wartościowe doświadczają okresowo znaczących zmian kursu notowań i wielkości obrotu, co w konsekwencji może wywierać istotny negatywny wpływ na kurs notowań Jednostkowych Praw Poboru, PDA oraz Akcji. W szczególności z uwagi na fakt, iż kurs notowań Jednostkowych Praw Poboru jest w znacznym stopniu powiązany z kursem notowań Akcji, wszelka zmienność kursu notowań Akcji może także wpłynąć na zmienność kursu notowań Jednostkowych Praw Poboru. Na Datę Prospektu Spółka nie przewiduje prowadzenia działań stabilizujących w odniesieniu do Jednostkowych Praw Poboru, PDA oraz Akcji.

Co więcej, dopuszczenie i wprowadzenie Jednostkowych Praw Poboru, PDA i Akcji Oferowanych do obrotu na GPW nie zapewni ich płynności. Nieosiągnięcie bądź niemożliwość utrzymania właściwego poziomu obrotu Akcjami, PDA i Jednostkowymi Prawami Poboru może wywrzeć istotny negatywny wpływ na płynność lub kurs notowań Jednostkowych Praw Poboru, PDA i Akcji. Ponadto nawet w przypadku, gdy odpowiedni poziom obrotu PDA i Akcjami zostanie osiągnięty i utrzymany, ich cena rynkowa może okazać się niższa od Ceny Emisyjnej.

Ryzyko związane z wahaniami kursu wymiany PLN ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Spółki

Ponieważ walutą notowań Akcji, PDA i Jednostkowych Praw Poboru jest PLN, wszelkie płatności związane z Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru, w tym w szczególności kwoty wypłacane z tytułu dywidendy z Akcji oraz cena sprzedaży Akcji, PDA lub Jednostkowych Praw Poboru na rynku regulowanym, będą dokonywane w PLN. Aprecjacja PLN względem walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwoty wypłacanej w związku z Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru, w tym w szczególności kwoty wypłacanej z tytułu dywidendy z Akcji oraz ceny sprzedaży Akcji na rynku regulowanym.

Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru na GPW

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Ponadto, zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW, na wniosek Spółki lub jeżeli zarząd GPW uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu albo Spółka narusza przepisy obowiązujące na GPW, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres do 3 miesięcy. Zgodnie z § 30 ust. 2 Regulaminu GPW zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ryzyko poniesienia straty przez inwestorów, którzy nabędą Jednostkowe Prawa Poboru na rynku wtórnym, w przypadku niedojścia Oferty do skutku lub wycofania przez Spółkę Oferty

Dokonywany na rynku wtórnym obrót Jednostkowymi Prawami Poboru wiąże się ryzykiem. Niedojście emisji Akcji Oferowanych do skutku z jakiegokolwiek powodu lub wycofanie Oferty zgodnie z warunkami oferty zawartymi

w Prospekcie spowoduje wygaśnięcie Jednostkowego Prawa Poboru, jednakże dokonane uprzednio transakcje sprzedaży Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym pozostaną w pełni skuteczne i, co do zasady (z wyłączeniem nadzwyczajnych zdarzeń, które uprawniają do uchylenia się od skutków prawnych czynności prawnych zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, jednak w przypadku transakcji na GPW uchylenie się od skutków prawnych takich transakcji nie będzie możliwe), nie będzie możliwości uchylenia się od skutków zawartych transakcji nabycia Jednostkowych Praw Poboru. Nabywcy Jednostkowych Praw Poboru nie będą uprawnieni do otrzymania jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków w związku z wygaśnięciem Jednostkowych Praw Poboru lub też w związku z zawartymi transakcjami dotyczącymi Jednostkowych Praw Poboru, w tym w szczególności zwrot ceny nabycia takich Jednostkowych Praw Poboru lub prowizji maklerskich.

Ryzyko wykluczenia Akcji, PDA lub Jednostkowych Praw Poboru z obrotu na rynku regulowanym na podstawie art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz na podstawie § 31 Regulaminu GPW

W przypadku, gdy Spółka nie wykona albo nienależycie wykona obowiązki, nakazy lub naruszy zakazy, nałożone lub przewidziane we właściwych przepisach Ustawy o Ofercie, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rozporządzenia 809/2004, bądź postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym na czas określony lub bezterminowo, nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1.000.000 PLN albo zastosować obie powyższe sankcje łącznie.

Ponadto, stosownie do art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Natomiast, zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW, Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; lub
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW:

- jeżeli przestały spełniać inne niż ograniczenie zbywalności warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie;
- na wniosek emitenta;
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym;
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; lub
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej

Emitent może prowadzić akcję promocyjną związaną z przeprowadzaną Ofertą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, określonymi w Ustawie o Ofercie oraz Rozporządzeniu 809/2004. W szczególności powinien wskazywać jednoznacznie w treści materiałów promocyjnych, że mają charakter wyłącznie promocyjny lub reklamowy i że został lub zostanie opublikowany Prospekt oraz wskazywać miejsca, w których Prospekt będzie dostępny.

Informacje przekazywane w ramach akcji promocyjnej powinny być zgodne z informacjami zamieszczonymi w Prospekcie udostępnionym do publicznej wiadomości albo z informacjami, które powinny zostać zamieszczone w Prospekcie zgodnie z przepisami prawa, gdy Prospekt jeszcze nie został udostępniony do publicznej wiadomości, jak również nie mogą wprowadzać inwestorów w błąd co do sytuacji Emitenta i oceny papierów wartościowych.

W przypadku stwierdzenia przez KNF naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z prowadzenia akcji promocyjnej KNF może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania jej prowadzenia na okres

nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych w celu usunięcia wskazanych nieprawidłowości; lub (ii) zakazać prowadzenia akcji promocyjnej, w szczególności gdy Emitent uchyla się od usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości w terminie 10 Dni Roboczych lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych narusza przepisy Ustawy o Ofercie; lub (iii) opublikować na koszt Emitenta informacje o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej, wskazując naruszenia prawa.

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wynikających z prowadzenia akcji promocyjnej KNF może również nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

W przypadku ustania przyczyn wydania decyzji w sprawie wstrzymania rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych lub w sprawie zakazania prowadzenia akcji promocyjnej KNF może, na wniosek Emitenta albo z urzędu, uchylić te decyzje.

4. ISTOTNE INFORMACJE

Terminy pisane w niniejszym Prospekcie wielkimi literami, jeżeli nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w rozdziale 25 „Skróty i definicje”.

Niniejszy Prospekt został sporządzony przez Spółkę w związku z Ofertą przeprowadzaną wyłącznie na terytorium Polski oraz Dopuszczeniem w celu przedstawienia potencjalnym inwestorom informacji o Spółce, Grupie, Ofercie oraz Akcjach Oferowanych oraz umożliwienia im podjęcia decyzji co do inwestycji w Prawa Poboru oraz Akcje Oferowane. Na datę Prospektu nie przewiduje się podjęcia jakichkolwiek działań mających na celu udostępnienie Prospektu do publicznej wiadomości poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności w innych Państwach Członkowskich, na podstawie rozwiązań przyjętych w przepisach Dyrektywy Prospektowej.

Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, używany w niniejszym Prospekcie termin „Grupa”, jak również podobne określenia odnoszą się do Polnord S.A. wraz ze wszystkimi jej podmiotami zależnymi podlegającymi konsolidacji. Terminy „Spółka” oraz „Emitent” dotyczą wyłącznie Polnord S.A. jako Emitenta Akcji Oferowanych, bez uwzględniania spółek zależnych, podmiotów powiązanych i stowarzyszonych ze Spółką.

Jeżeli wyraźnie nie wskazano inaczej, wszelkie oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki lub kierownictwa odnoszą się do przekonania, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

4.1 Treść Prospektu

Niniejszy Prospekt zgodnie z art. 26a Rozporządzenia 809/2004 został sporządzony w oparciu o proporcjonalne schematy określone w załącznikach XXIII oraz XXIV Rozporządzenia 809/2004.

4.2 Zastrzeżenia

Potencjalni inwestorzy powinni być świadomi, że inwestycja w Akcje Oferowane pociąga za sobą ryzyko finansowe. W związku z tym przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nabycia Praw Poboru lub objęcia Akcji Oferowanych, przyszli inwestorzy powinni szczegółowo zapoznać się z treścią Prospektu, a w szczególności z treścią rozdziału 3 „Czynniki ryzyka”. Podejmując jakąkolwiek decyzję inwestycyjną, potencjalni inwestorzy muszą polegać na swojej własnej analizie Grupy, a także na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie, w szczególności uwzględnić ryzyko związane z inwestycją w Prawa Poboru oraz Akcje Oferowane.

Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zamieszczonych w niniejszym Prospekcie. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji ani składania oświadczeń w związku z Ofertą lub Dopuszczeniem innych niż zamieszczone w niniejszym Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uważać za autoryzowane przez Spółkę.

Informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie nie stanowią jakiegokolwiek porady prawnej, finansowej lub podatkowej. Zalecane jest, aby każdy potencjalny inwestor przed dokonaniem inwestycji w Akcje Oferowane uzyskał w kwestiach prawnych, finansowych lub podatkowych poradę swoich doradców prawnych, finansowych lub podatkowych.

Spółka nie składa potencjalnym inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Prawa Poboru i Akcje Oferowane dokonywanej przez danego inwestora.

4.3 Zmiany do Prospektu

Aneksy do Prospektu

Publikacja niniejszego Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Grupy nie uległa zmianie ani też, że informacje zamieszczone w Prospekcie są aktualne w jakiegokolwiek dacie następującej po Dacie Prospektu lub w jakimkolwiek terminie określonym w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone, zależnie od tego, który z tych terminów nastąpił wcześniej.

Stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie, Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, w sytuacjach wymaganych przez prawo może podlegać zmianom i uzupełnieniom w drodze aneksów do Prospektu, które podlegają zatwierdzeniu przez KNF, lub w formie komunikatów aktualizujących. KNF może odmówić zatwierdzenia aneksu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Konsekwencją niezatwierdzenia aneksu do Prospektu może stanowić między innymi wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, przerwanie jej przebiegu lub wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

W przypadku, gdy Prospekt zostanie opublikowany w odstępie czasu po jego zatwierdzeniu przez KNF, a w okresie tym niezbędne będzie przygotowanie szeregu aneksów do Prospektu, wówczas wraz z Prospektem zostaną podane do publicznej wiadomości, w formie odrębnych dokumentów, wszystkie aneksy do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF. W takim przypadku niektóre informacje zamieszczone w Prospekcie na dzień jego publikacji mogą być nieaktualne, a inwestorzy powinni szczegółowo zapoznać się z całym Prospektem, jak również wszystkimi aneksami do Prospektu opublikowanymi po dniu jego publikacji.

Komunikaty aktualizujące

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Prospektu bądź aneksu do Prospektu, w zakresie organizacji lub prowadzenia sprzedaży Akcji Oferowanych lub Dopuszczenia, która nie ma charakteru informacji objętej obowiązkiem jej przekazania w formie aneksu do Prospektu, Spółka może udostępnić do publicznej wiadomości bez zachowania trybu aneksowego, w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt. Komunikat aktualizujący powinien zostać równocześnie przekazany KNF.

Zwraca się uwagę potencjalnych inwestorów zainteresowanych nabyciem Akcji Oferowanych w ramach Oferty, że jeżeli stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie niezbędna okaże się publikacja komunikatów aktualizujących, niektóre informacje w zakresie organizacji lub prowadzenia sprzedaży Akcji Oferowanych lub Dopuszczenia zamieszczone w Prospekcie mogą, po dniu jego publikacji, ulec zmianie zgodnie z treścią komunikatów aktualizujących.

4.4 Prezentacja informacji finansowych i innych danych

Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r. („**Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe**”), skonsolidowany raport półroczny Grupy za I połowę 2013 r. („**Skonsolidowany Raport Półroczny**”) oraz skonsolidowany raport kwartalny Grupy za III kwartał 2013 r. obejmujący okres od 1 lipca 2013 r. do 30 września 2013 r. („**Skonsolidowany Raport Kwartalny**”) łącznie ze Skonsolidowanym Rocznym Sprawozdaniem Finansowym oraz Skonsolidowanym Raportem Półrocznym, „**Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe**”) zostały włączone do niniejszego Prospektu przez odesłanie, w zakresie określonym w zamieszczonej poniżej części „*Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie*”. Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały sporządzone zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE. Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe włączane do Prospektu przez odesłanie, sporządzone zostały w języku polskim i przedstawione w PLN.

Prezentacja informacji finansowych zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu przyjęcia pewnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz na informacje dodatkowe dołączone do sprawozdania finansowego.

Jeżeli w Prospekcie nie wskazano inaczej, odniesienia do „złotych”, „zł” lub „PLN” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, natomiast odniesienia do „euro” lub „EUR” są odniesieniami do wspólnej waluty Unii Europejskiej.

4.5 Raporty z Wyceny

Raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy, które Emitent uznaje za istotne, sporządzone przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych („**Raporty z Wyceny**”) stanowią Załącznik nr 3 do niniejszego Prospektu.

Dane liczbowe zawarte w Raportach z Wyceny załączonych do niniejszego Prospektu dotyczą różnych okresów, warunków rynkowych oraz rodzaju danego aktywa.

Od daty Raportów z Wyceny do Daty Prospektu nie nastąpiła żadna istotna zmiana w wycenie nieruchomości inwestycyjnych Grupy objętych Raportami z Wyceny.

4.6 Dane makroekonomiczne, branżowe i statystyczne

Wybrane dane makroekonomiczne i statystyczne zamieszczone w niniejszym Prospekcie obejmują dane szacunkowe pochodzące z publicznie dostępnych źródeł informacji o różnym stopniu wiarygodności. Dane makroekonomiczne oraz statystyczne dotyczące Rzeczypospolitej Polskiej zostały zaczerpnięte głównie z informacji publikowanych przez GUS oraz NBP. Jednak dane makroekonomiczne i statystyczne oraz dane źródłowe, na których one bazują, mogły nie zostać opracowane w taki sam sposób co tego rodzaju statystyki opracowywane w innych krajach. Nie można także zapewnić, że osoby trzecie stosujące odmienne metody zbierania danych, ich analizy oraz ich przetwarzania uzyskałyby te same wyniki.

Informacje dotyczące rynku, jak również pewne informacje branżowe, a także informacje dotyczące pozycji rynkowej Spółki i Grupy zamieszczone w Prospekcie zostały opracowane i oszacowane w oparciu o założenia, które Zarząd uznał

za rozsądne, jak również na podstawie danych pochodzących z raportów opracowanych na zlecenie Grupy przez osoby trzecie lub danych z publicznie dostępnych źródeł, m.in. publikacji branżowych lub ogólnych. W przypadku użycia informacji zewnętrznych ich źródło pochodzenia podawane jest każdorazowo w Prospekcie. W toku opracowywania, wyszukiwania i przetwarzania danych makroekonomicznych, rynkowych, branżowych lub innych danych pochodzących ze źródeł zewnętrznych, takich jak publikacje rządowe, publikacje osób trzecich, branżowe lub ogólne, Spółka dokonywała ich niezależnej weryfikacji. W przypadku zamieszczonych w Prospekcie informacji pochodzących od osób trzecich informacje te zostały dokładnie przytoczone, a w zakresie, w jakim Spółka może stwierdzić i ustalić na podstawie pochodzących od osób trzecich informacji, nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby spowodować, że takie informacje byłyby niedokładne bądź wprowadzające w błąd.

Co do zasady, publikacje branżowe zawierają stwierdzenia, że zawarte w nich informacje zostały uzyskane ze źródeł postrzeganych za wiarygodne, jednakże nie ma gwarancji, że takie dane są w pełni dokładne i kompletne. W toku sporządzania niniejszego Prospektu nie została przeprowadzona przez Spółkę niezależna weryfikacja tego rodzaju informacji pochodzących od osób trzecich. Nie została również przeprowadzona analiza adekwatności metodologii wykorzystywanej przez osoby trzecie na potrzeby opracowania takich danych bądź dokonywania szacunków i prognoz. W związku z powyższym Spółka nie może zapewnić, że tego rodzaju informacje są w pełni dokładne albo, w odniesieniu do danych prognozowanych, że prognozy zostały sporządzone w oparciu o poprawne dane i założenia, ani że prognozy takie będą trafne.

Spółka nie zamierza ani nie zobowiązuje się do uaktualniania jakichkolwiek danych dotyczących branży lub rynku, zamieszczonych w Prospekcie, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

4.7 Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie

Spółka jest spółką publiczną, której Akcje Istniejące stanowią przedmiot obrotu na rynku podstawowym GPW i podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych, dlatego też wskazane poniższe informacje zostały zamieszczone w niniejszym Prospekcie przez odesłanie. Informacje te pochodzą z dokumentów, które Spółka udostępniła do publicznej wiadomości i przekazała KNF przed Datą Prospektu.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania oraz raport z przeglądu zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie do:

- zbadanego przez biegłego rewidenta Skonsolidowanego Rocznego Sprawozdania Finansowego, opublikowanego w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 21 marca 2013 r.;
- opinii i raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 r. opublikowanych w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 21 marca 2013 r.;
- niezbadanego przez biegłego rewidenta Skonsolidowanego Raportu Półrocznego, opublikowanego w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 30 sierpnia 2013 r. Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 r. podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta;
- Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego, opublikowanego w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 14 listopada 2013 r., który nie został poddany przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zawierają informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Grupy, jej sytuacji finansowej oraz zysków i strat, których zamieszczenie w Prospekcie jest wymagane przez Załącznik XXIII (pkt 15.2–15.6) do Rozporządzenia 809/2004, z wyjątkiem informacji finansowych pro forma, których Emitent nie sporządzał w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi. Informacje, które znajdują się w pozostałych częściach skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy, nie zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie. Informacje te w ocenie Spółki nie są istotne dla oceny przez potencjalnego inwestora sytuacji finansowej, gospodarczej i majątkowej oraz perspektyw rozwoju Grupy bądź zostały zamieszczone w niniejszym Prospekcie w innych jego częściach.

Informacje dotyczące zestawienia roszczeń Grupy związanych z toczącymi się postępowaniami sądowymi i arbitrażowymi zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie do Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego. Zestawienie roszczeń Grupy zawarte jest w rozdziale IV pkt 2 Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego. Informacje, które znajdują się w pozostałych częściach Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego, nie zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie i w ocenie Spółki, nie są istotne dla oceny przez potencjalnego inwestora sytuacji finansowej, gospodarczej i majątkowej oraz perspektyw rozwoju Grupy bądź zostały zamieszczone w niniejszym Prospekcie w innych jego częściach.

Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie są dostępne na stronie internetowej Spółki pod poniższymi adresami internetowymi:

- Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe, opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 r. – (<http://www.ri.polnord.pl/raporty/raporty-roczne/2012/rs-2012>);
- Skonsolidowany Raport Półroczny – (<http://www.ri.polnord.pl/raporty/raporty-polroczne/2013/psr-2013>);
- Skonsolidowany Raport Kwartalny (<http://www.ri.polnord.pl/raporty/raporty-kwartalne/2013/qsr32013>).

Z wyjątkiem wskazanych powyżej przypadków, treść strony internetowej Spółki ani jakiegokolwiek innej strony internetowej, do której odsyła lub na którą powołuje się strona internetowa Spółki (w tym strony internetowej GPW), nie stanowi części Prospektu.

4.8 Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, rozumiane jako wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów zaszłych w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których występują wyrażenia takie, jak „będzie”, „może”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby”, „cele”, albo inne podobne wyrazy lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości dotyczą znanych i nieznanymi kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników znajdujących się poza kontrolą Grupy, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Grupy, jej perspektywy i rozwój będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane przez Spółkę stwierdzenia dotyczące przyszłości zostały oparte na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Grupy oraz otoczenia, w którym Grupa obecnie prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości. Niektóre z takich czynników, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki, osiągnięcia i rozwój Grupy będą różniły się od tych opisanych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, opisane są w rozdziale 7 „*Informacje o zasobach kapitałowych i informacjach Grupy oraz istotnych tendencjach*”, rozdziale 3 „*Czynniki ryzyka*”, a także w innych rozdziałach Prospektu. Stwierdzenia dotyczące przyszłości są aktualne wyłącznie w Dniu Prospektu. Poza obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa lub Regulaminu GPW Spółka nie jest zobowiązana do publikowania aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w niniejszym Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń bądź innymi okolicznościami.

Zwraca się uwagę inwestorów, że różne istotne czynniki i ryzyka mogą sprawić, że rzeczywiste wyniki Grupy będą się istotnie różnić od planów, oczekiwań, celów i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Inwestorzy, działając w oparciu o stwierdzenia dotyczące przyszłości, powinni z należytą starannością rozważyć takie czynniki, a także inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w odniesieniu do otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym działa Grupa.

Spółka nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień oraz nie daje żadnych gwarancji, że czynniki wskazane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości rzeczywiście wystąpią. Każde takie stwierdzenie stanowi bowiem tylko jedną z ewentualnych opcji, która jednak nie powinna zostać uznana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Ponadto Spółka nie zobowiązuje się do dokonywania i przekazywania do publicznej wiadomości aktualizacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości, w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem zdarzeń przyszłych bądź jakimikolwiek innymi okolicznościami.

Spółka nie publikowała ani też nie zamierza publikować prognoz zysków ani szacunkowych zysków w rozumieniu Rozporządzenia 809/2004.

5. POLITYKA DYWIDENDY

5.1 Dywidenda wypłacona w przeszłości

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, tj. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 r., za który sporządzono Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe, oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2011 r., Emitent nie wypłacił dywidendy z zysku netto wypracowanego w tych okresach. Spółka, decyzją Walnego Zgromadzenia, wypłaciła dywidendę za rok obrotowy 2010 w kwocie 7.616.908,48 PLN, co stanowi 0,32 PLN na Akcję.

5.2 Polityka dywidendy

W zakresie polityki dywidendy Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Emitenta. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy w przyszłości. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności. Na Datę Prospektu Zarząd Emitenta nie planuje rekomendować wypłaty dywidendy za lata 2013–2015. Sytuacja ta może ulec zmianie w przypadku uzyskania przez Spółkę znaczących wpływów z tytułu odszkodowań od m.st. Warszawy i MPWiK opisanych w podrozdziale 10.11 „*Postępowania sądowe i arbitrażowe*”.

W ostatnich dwóch latach obrotowych Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz zabezpieczenie płynności finansowej w związku ze spowolnieniem na rynku nieruchomości.

Na Datę Prospektu, poza wskazanymi poniżej, nie istnieją żadne inne ograniczenia, jak również uprzywilejowanie w zakresie wypłaty dywidendy przez Emitenta. Na Datę Prospektu Emitent jest stroną umowy kredytowej, która nakłada na Emitenta obowiązek uzyskania zgody banku kredytodawcy na rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w sytuacji, gdy Emitent nie utrzymuje pewnych wskaźników finansowych na określonych w umowie poziomach. Ponadto, na podstawie obecnie negocjowanych warunków emisji trzyletnich obligacji Emitenta serii NS1, wypłata przez Emitenta dywidendy w okresie ich zapadalności może skutkować żądaniem obligatariuszy do przedterminowego wykupu obligacji serii NS1. Emitent nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach zawartych przez Akcjonariuszy, które mogłyby wpłynąć na ograniczenie możliwości wypłaty dywidendy.

5.3 Zasady dotyczące wypłaty dywidendy oraz zaliczki na poczet dywidendy

Szczegółowe informacje dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy zawarte zostały w podrozdziale 17.2 „*Prawa i Obowiązki Związane z Akcjami*”.

Dochód z dywidendy w Polsce podlega opodatkowaniu podatkiem liniowym w wysokości 19%, chyba że dochód z dywidendy zostanie uzyskany przez podmiot, który spełnia wymogi wynikające z Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w którym to przypadku dochód jest zwolniony z opodatkowania. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące opodatkowania dywidendy znajdują się w podrozdziale 17.4 „*Opodatkowanie*”.

6. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE ORAZ OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM

6.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd oświadcza, że na dzień 30 września 2013 r. Grupa posiada aktywa obrotowe w wysokości 932 mln PLN oraz zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 434 mln PLN, co oznacza, że kapitał obrotowy Grupy wynosi 498 mln PLN.

Tym niemniej wysokie kwotowo zapasy Grupy mają różną możliwość i horyzont czasowy upłynnienia (mieszkania największe, grunty niezabudowane najmniejsze), z kolei zobowiązania krótkoterminowe, w tym w szczególności finansowe, są zobowiązaniami bezwzględnie wymagalnymi w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Dlatego też pomimo posiadania wysokich aktywów obrotowych Grupa będzie posiadała wystarczające środki finansowe na realizację planowanej strategii przy założeniu refinansowania (przynajmniej częściowego) finansowych zobowiązań krótkoterminowych lub sprzedaży części aktywów (np. gruntów, udziałów w spółkach zależnych) lub powodzenia planowanej emisji. W przypadku gdy żadnego z powyższych zamierzeń nie uda się zrealizować, kapitał obrotowy Grupy może nie wystarczyć na pokrycie obecnych potrzeb Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od Daty Prospektu.

6.2 Kapitalizacja i zadłużenie

Tabela: Informacja dotycząca kapitalizacji i zadłużenia Grupy Kapitałowej (tys. PLN)

Pozycja	wg stanu na 30.09.2013 (dane niezbadane)
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem (zobowiązania ogółem)	433 776
– gwarantowane	–
– zabezpieczone	171 528
– niezagwarantowane/niezabezpieczone	262 248
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	542 425
– gwarantowane	–
– zabezpieczone	458 455
– niezagwarantowane/niezabezpieczone	83 970
Kapitał własny	1 329 835
– kapitał podstawowy	51 266
– kapitał z przeliczenia różnic kursowych	(888)
– pozostałe kapitały	1 308 965
– skumulowane zyski (straty)	(29 508)
OGÓŁEM	2 306 036

Źródło: Spółka

Tabela: Informacja dotycząca wartości zadłużenia netto Grupy Kapitałowej (tys. PLN)

Pozycja	wg stanu na 30.09.2013
A. Środki pieniężne	57 768
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	–
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	–
D. Płynność (A+B+C)	57 768
E. Bieżące należności finansowe	53 346
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	53 273
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	105 444
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	56 214
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	214 931
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	103 817

Pozycja	wg stanu na 30.09.2013
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	173 488
L. Wyemitowane obligacje/Zobowiązania finansowe	293 500
M. Umowy leasingowe/Pozostałe zobowiązania długoterminowe bez rezerw na zobowiązania	17
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	467 005
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	570 822

Źródło: Spółka

Tabela: Informacja dotycząca zadłużenia warunkowego i pośredniego Grupy Kapitałowej z wyłączeniem zobowiązań wewnątrzgrupowych (tys. PLN)

Pozycja	wg stanu na 30.09.2013
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250
Inne zobowiązania warunkowe	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	28 773

Źródło: Spółka

Zgodnie z podpisanym w dniu 27 grudnia 2012 r. porozumieniem dodatkowym do zawartych pomiędzy Spółką i Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A. umów sprzedaży wierzytelności, Spółka zobowiązała się do zapłaty tytułem naprawienia szkody na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości S.A. maksymalnej kwoty 26.250 tys. PLN w przypadku braku zawarcia przez Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. ugody z m.st. Warszawa w przedmiocie zapłaty wierzytelności w wyznaczonych w porozumieniu terminach. Powyższe skutkuje zaklasyfikowaniem przez Spółkę kwoty 26.250 tys. PLN w kategorii „Inne zobowiązania warunkowe”. Umowy sprzedaży wierzytelności z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A. zostały opisane w podrozdziale 11.2 „Pozostałe istotne umowy”.

Na dzień 30 września 2013 r. czynne były poręczenia udzielone przez Polnord na łączną kwotę 268.198 tys. PLN, z czego na rzecz spółek zależnych w łącznej wysokości 265.675 tys. PLN, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną oraz na rzecz innego podmiotu w wysokości 2.523 tys. PLN oraz poręczenia udzielone przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., wyłącznie na rzecz spółek zależnych, na łączną kwotę 120.996 tys. PLN, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną.

Od daty publikacji najnowszych informacji finansowych nie zaszły istotne zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu i płynności Grupy.

7. INFORMACJE O ZASOBACH KAPITAŁOWYCH I INWESTYCJACH GRUPY ORAZ ISTOTNYCH TENDENCJACH

7.1 Zasoby kapitałowe

Informacje dotyczące źródeł kapitału oraz potrzeb kredytowych Grupy

W strukturze finansowania Grupy dominują kapitały własne, których wartość na koniec września 2013 r. wyniosła 1.329.835 tys. PLN, a ich udział w sumie pasywów wyniósł 57,7%. Natomiast łączne zobowiązania na dzień 30 września 2013 r. wyniosły 976.201 tys. PLN i stanowiły 42,3% sumy bilansowej. Wśród kapitałów obcych przewagę miały zobowiązania długoterminowe, które stanowiły 23,5% ogółu pasywów. Najistotniejsze pozycje wchodzące w skład zobowiązań długoterminowych to kredyty i pożyczki oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, stanowiące na dzień 30 września 2013 r. odpowiednio 20,3% oraz 3,1% sumy bilansowej. Po dniu 30 września 2013 r. nie zaszły istotne zmiany w strukturze finansowania Grupy.

Tabela: Źródła kapitału Grupy

Źródła kapitału Grupy (w tys. PLN)	Stan na 30.09.2013 r.	Udział w sumie pasywów (%)
Kapitał własny	1 329 835	57,7%
Zobowiązania długoterminowe	542 425	23,5%
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	467 005	20,3%
Rezerwy	200	0,0%
Pozostałe zobowiązania	4 571	0,2%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 649	3,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	433 776	18,8%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28 486	1,2%
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	105 444	4,6%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	109 487	4,7%
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków	2 531	0,1%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	783	0,0%
Rozliczenia międzyokresowe	6 593	0,3%
Otrzymane zaliczki	115 226	5,0%
Rezerwy	65 226	2,8%
Zobowiązania razem	976 201	42,3%
SUMA PASYWÓW	2 306 036	100,0%

Źródło: Skonsolidowany raport kwartalny Grupy za III kwartał 2013 r.

Głównym źródłem finansowania Grupy, oprócz kapitałów własnych, są kredyty bankowe oraz emisje obligacji.

Poniższa tabela zawiera zestawienie zobowiązań Grupy z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 września 2013 r. Umowy kredytowe zostały szczegółowo omówione w rozdziale 11 „Istotne umowy Spółki”.

Tabela: Zestawienie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową Polnord kredytów

Kredytobiorca	Bank	Aktualny limit (tys. PLN)	Zadłużenie na 30.09.2013 bez odsetek (tys. PLN)	Harmonogram spłaty kredytów (bieżącego zadłużenia)					Ostateczny termin spłaty
				4Q13	1Q14	2Q14	3Q14	po 3Q2014	
Polnord S.A.	BRE Bank	25 000	23 995	–	–	23 995	–	–	27.06.2014
Polnord S.A.	DZ Bank Polska	23 000 34 000	20 936 34 000	–	–	20 936 34 000	–	–	31.05.2014
Śródmieście Wilanów sp. z o.o.	BZ WBK	8 089	8 089	–	–	–	–	8 089	31.01.2015
Wilanów Office Park - budynek B1 sp. z o.o.	PKO BP	62 848	62 848	–	–	–	–	62 848	31.12.2030
Wilanów Office Park - budynek B3 sp. z o.o.	PKO BP	36 094	36 094	–	–	300	500	35 294	30.04.2025
Polnord Apartamenty sp. z o.o.	Alior Bank PKO BP	9 374 13 158	9 374 13 158	2 510 100	2 288 100	2 288 100	2 288 6 324	– 6 534	30.09.2014 30.09.2015
Polnord Sopot II sp. z o.o.	PKO BP	15 000	15 000	586	–	407	1 500	12 507	31.12.2016
Polnord Szczecin Ku Stońcu sp. z o.o.	PKO BP	30 400	30 394	–	10 300	8 100	7 400	4 594	30.11.2014
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun sp. z o.o.	Bank BPS	16 200	16 200	–	–	–	–	16 200	31.12.2019
Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.	PEKAO	156 800 11 000 35 000	38 607 11 000 –	– – –	– 11 000 –	– – –	– – –	38 607 – –	30.06.2015 31.01.2014 30.06.2015
Osiedle Innova sp. z o.o.	PEKAO	22 600 5 000	– –	– –	– –	– –	– –	– –	31.12.2014 30.06.2015
Zadłużenie nieważone udziałem Polnord:			319 695	3 196	23 688	90 156	18 010	184 646	
					26 884		108 165	184 646	
Zadłużenie ważne udziałem Polnord:			294 395	3 196	18 078	90 156	18 010	164 956	
					21 274		108 165	164 956	

Źródło: Spółka

Według stanu na 30 września 2013 r., na zadłużenie Grupy z tytułu kredytów składały się: zobowiązania związane z projektami mieszkaniowymi w kwocie 116.523 tys. PLN, kredyty zaciągnięte w celu realizacji projektów biurowych w kwocie 98.942 tys. PLN, a także pozostałe kredyty (w tym w rachunku bieżącym Spółki) w wysokości 78.931 tys. PLN. Zadłużenie to w przeważającej części ma charakter długoterminowy, a kwota kredytów zapadających w ciągu najbliższych czterech kwartałów, tj. do końca czerwca 2014 r., nie przekracza 117.083 tys. PLN. Dodatkowo Polnord-Apartamenty zawarł w dniu 18 września 2013 r. z bankiem PKO BP umowę kredytową o wartości 13.247 tys. PLN w celu refinansowania nakładów związanych z budową osiedla „Guderskiego” położonego w Gdańsku przy ul. Guderskiego 51-59. Intencją Spółki jest finansowanie wydatków na realizację przyszłych projektów mieszkaniowych w ok. 70% za pomocą kredytów bankowych w połączeniu z wpłatami klientów. Przyszłe potrzeby kredytowe Spółki i jej Grupy zależą od liczby nowych uruchamianych projektów.

W tabeli poniżej przedstawione zostały wszystkie wyemitowane przez Grupę obligacje, które wg stanu na dzień 30 września 2013 r. nie zostały wykupione.

Tabela: Zestawienie wyemitowanych przez Grupę obligacji pozostających do wykupu wg stanu na 30 września 2013 r.*

Data emisji	Oferujący	Termin wykupu	Zadłużenie 30.09.2013 r. (tys. PLN)	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)						
				IVQ13	IQ14	IIQ14	IIIQ14	IVQ14	2015	2016
03.12.2010	BRE Bank	03.12.2013	20 400	20 400	-	-	-	-	-	-
26.01.2011	BRE Bank	03.12.2013	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-
29.03.2012	DM IDM	31.03.2014	16 516	-	16 516	-	-	-	-	-
28.06.2012	BRE Bank	26.06.2015	30 000	-	-	-	-	-	30 000	-
12.07.2012	BRE Bank	26.06.2015	10 000	-	-	-	-	-	10 000	-
20.08.2012	SGB Bank	20.08.2016	60 000	-	-	-	-	-	-	60 000
05.09.2012	BRE Bank	26.06.2015	10 000	-	-	-	-	-	10 000	-
21.09.2012	SGB Bank	21.09.2016	8 500	-	-	-	-	-	-	8 500
26.09.2012	BRE Bank	28.09.2015	39 500	-	-	-	-	-	39 500	-
24.10.2012	DM Banku BPS	24.10.2015	24 000	-	-	-	-	-	24 000	-
16.01.2013	DM Banku BPS	16.01.2016	19 000	-	-	-	-	-	-	19 000
18.01.2013	DM Banku BPS	18.01.2016	20 000	-	-	-	-	-	-	20 000
22.01.2013	DM Banku BPS	22.01.2016	26 500	-	-	-	-	-	-	26 500
30.04.2013	BRE Bank	20.11.2013	5 000	5 000	-	-	-	-	-	-
13.05.2013	SGB Bank	13.05.2016	46 000	-	-	-	-	-	-	46 000
Razem			345 400	35 400	16 500	-	-	-	113 500	180 000

* Obligacje zabezpieczone hipotecznie na warunkach rynkowych z wyjątkiem obligacji, których oferującym był DM IDM S.A.

Źródło: Spółka

Zadłużenie Grupy na dzień 30 września 2013 r. z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosło 345.400 tys. PLN i w znaczącej części miało charakter długoterminowy. Nominalna wartość obligacji zapadająca w ciągu najbliższych dwóch kwartałów wynosi 51.900 tys. PLN, natomiast termin wykupu pozostałych obligacji, w kwocie 293.500 tys. PLN, przypada na rok 2015 i 2016. Zamiarem Spółki jest stopniowe zmniejszanie krótkoterminowego zadłużenia oprocentowanego. Emitent zamierza zastępować zapadalne emisje nowymi obligacjami z kilkuletnim terminem zapadalności oraz nie wyklucza wcześniejszych wykupów obligacji.

Spółka w dalszym ciągu zamierza finansować swoją działalność oraz działalność spółek celowych z kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz ze środków własnych. Ponadto Spółka dąży do pozyskania finansowania z innych źródeł w celu realizacji swojej strategii. W szczególności Spółka zamierza sprzedać wybrane aktywa, które nie wpisują się w działalność podstawową Grupy oraz przyjętą strategię. Dodatkowo Spółka zamierza konsekwentnie dochodzić należnych odszkodowań od Miasta Stołecznego Warszawy za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych oraz z tytułu przejęcia przez odpowiednie przedsiębiorstwo infrastruktury wybudowanej na terenie warszawskiego „Miasteczka Wilanów”.

7.2 Inwestycje

Główne inwestycje zakończone w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

W okresie od stycznia 2013 r. do Daty Prospektu Grupa dokonywała inwestycji w głównej mierze obejmujących zakupy gruntów. Inwestycje w rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (łącznie 64 tys. PLN) stanowiły niewielki udział w kwocie inwestycji ogółem. Wartość inwestycji ogółem w 2013 r. wyniosła 4.819 tys. PLN (dane szacunkowe).

Nakłady inwestycyjne Grupy	tys. PLN
Zakupy gruntów	4 755
Inwestycje w rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	154
Razem	4 909

Źródło: Spółka

Źródła finansowania inwestycji	tys. PLN
Środki własne	4 909
Środki obce	0
Razem	4 909

Źródło: Spółka

W maju 2013 r. Spółka zakupiła działkę w Juracie o powierzchni 2,8 tys. m². Kwota transakcji netto wyniosła 4.755 tys. PLN i została sfinansowana ze środków własnych. MPZP przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną. Z uwagi na atrakcyjne położenie nieruchomości (nad Zatoką Gdańską) zamiarem Spółki w odniesieniu do tej nieruchomości jest budowa kompleksu mieszkalnego. Nieruchomość ta została zaprezentowana w pozycji bilansowej „nieruchomości inwestycyjne”.

Opis obecnie prowadzonych oraz planowanych głównych inwestycji Grupy, co do których organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania

Umowa z MS Waryński Development S.A.

W dniu 12 lutego 2013 r. Spółka podpisała z MS Waryński Development S.A. („**MS Waryński**”) umowę inwestycyjną („**Umowa**”), dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowo-biurowej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola („**Projekt Deweloperski**”). Szczegółowy opis umowy znajduje się w podrozdziale 11.2 „*Pozostałe istotne umowy*”.

Umowy dotyczące zakupu praw i roszczeń w odniesieniu do nieruchomości położonych w Warszawie

W wykonaniu zobowiązań umownych, w czerwcu 2013 r. Emitent zawarł umowy dotyczące nabycia praw i roszczeń wynikających z Dekretu o Własności i Użytkowaniu Gruntów w odniesieniu do nieruchomości położonych głównie w dzielnicach Wola i Mokotów. Szczegółowy opis umowy znajduje się w podrozdziale 11.2 „*Pozostałe istotne umowy*”.

Na Dzień Prospektu organy Spółki nie podjęły żadnych innych wiążących zobowiązań dotyczących przyszłych inwestycji oprócz tych opisanych powyżej.

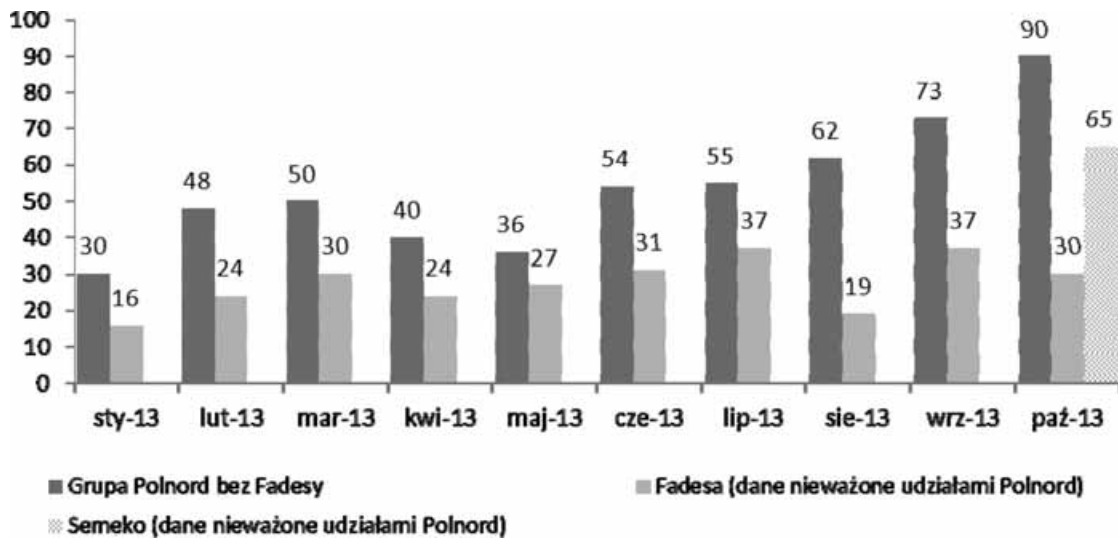
7.3 Informacje o tendencjach

Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego

Istotne tendencje, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na sytuację finansową i wyniki Emitenta i jego Grupy, opisano poniżej.

W okresie od stycznia do października 2013 r. Grupa sprzedała łącznie 878 mieszkań netto (po uwzględnieniu rezygnacji). W analogicznym okresie 2012 r. sprzedaż wyniosła 743 mieszkania netto. Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku mieszkaniowym. Sprzedaż w październiku 2013 r. osiągnęła rekordowy w tym roku poziom 185 mieszkań. Grupa planuje skokowy wzrost wolumenów sprzedawanych mieszkań dzięki terminowej realizacji projektów deweloperskich i uruchamianiu nowych inwestycji. Na początku sierpnia 2013 r. Grupa uruchomiła dwa nowe projekty: Neptun w Żąbkach k. Warszawy oraz Dwa Tarasy w Gdańsku. Jednocześnie w warszawskim Wilanowie ruszył kolejny etap prestiżowego osiedla Śródmieście Wilanów, tj. budynek D, a także kolejny etap Osiedla Tęczowy Las w Olsztynie, tj. bud. 6. Łącznie w ramach wymienionych projektów do oferty weszło 609 mieszkań. Dodatkowo w październiku Polnord S.A. nabył 50% udziałów w spółce Semeko Aquasfera sp. z o.o., która realizuje inwestycję Aquasfera w Redzie k. Gdyni, co pozwoli na rozszerzenie oferty o kolejne 213 mieszkań jeszcze w 2013 r.

Wykres: Miesięczna sprzedaż mieszkań netto (po uwzględnieniu rezygnacji)



Źródło: Spółka

Największą popularnością cieszą się lokale o efektywnych rozkładach, tj. o wysokim wskaźniku liczby pomieszczeń do powierzchni mieszkania. Ponadto Spółka obserwuje wzrost liczby klientów kupujących mieszkania za gotówkę, bez wykorzystania kredytu hipotecznego.

Spółka oczekuje także wyraźnej poprawy marży brutto na sprzedaży z uwagi na wprowadzanie do oferty mieszkań w ramach projektów charakteryzujących się wysoką rentownością na poziomie 20–30% oraz spadek udziału w przychodach nierentownych, inwestycji takich jak Sopocka Rezydencja w Sopocie i City Park w Łodzi, spowodowany niewielką ilością lokali pozostałych do wydania.

Ponadto, Spółka kontynuuje działania zmierzające do obniżenia stałych kosztów działalności operacyjnej. Po 3 kwartałach 2013 r. koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 25.359 tys. PLN, co stanowi spadek o 28% rok do roku wobec 35.125 tys. PLN w III kwartale 2012 r. Jest to najniższy poziom kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży od 2007 r.

Informacje o znanych tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta i jego Grupy przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

Na Datę Prospektu, do tendencji, nietypowych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, należy zaliczyć:

Zbycie istotnych aktywów

Spółka w dniu 22.10.2013 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dwóch działek nr 2/97 i 2/115 o łącznej powierzchni 23.211 m² położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów za kwotę netto 27 mln PLN, tj. brutto 33,2 mln PLN. Podpisanie umowy przenoszącej i zapłata ceny nastąpi po spełnieniu się warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, co powinno nastąpić w II kwartale 2014 roku.

Środki pozyskane ze sprzedaży przedmiotowych działek zostaną w całości przeznaczone na przedterminowy częściowy wykup obligacji Spółki o wartości nominalnej 28,0 mln PLN wyemitowanych w dniu 26.09.2012 r., z terminem wykupu przypadającym na dzień 28.09.2015 r. Dzięki przedmiotowej transakcji Polnord zamierza, zgodnie z przyjętą strategią, dokonać redukcji zadłużenia z tytułu obligacji korporacyjnych. Informacje na temat zawartej umowy zostały zamieszczone w podrozdziale 11.2 „Pozostałe istotne umowy”.

Wpływy z odszkodowań

Spółka zamierza konsekwentnie dochodzić należnych odszkodowań od Miasta Stołecznego Warszawy za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych oraz z tytułu przejęcia przez odpowiednie przedsiębiorstwo infrastruktury wybudowanej na terenie warszawskiego „Miasteczka Wilanów”. Opis toczących się postępowań został zamieszczony w podrozdziale 10.11 „Postępowania sądowe i arbitrażowe”.

Wprowadzenie do sprzedaży i uruchomienie nowych projektów

W I półroczu 2013 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży dwa etapy projektu pod nazwą Osiedle Guderskiego. Po 30 czerwca 2013 r. Spółka wprowadziła do sprzedaży kolejne projekty, tj. Dwa Tarasy (etap I) w Gdańsku, Neptun (etap IA) w Ząbkach, trzeci etap warszawskiej inwestycji Śródmieście Wilanów - budynek D, a także Osiedle Tęczowy Las (bud. 6). Tym samym Spółka rozszerzyła ofertę o 765 lokali mieszkaniowych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 37.055 m².

W najbliższych miesiącach Grupa planuje uruchomić 11 inwestycji mieszkaniowych, z których pięć stanowią kolejne etapy już realizowanych projektów w Warszawie oraz Trójmieście. Pozostałe sześć to inwestycje rozpoczynane, samodzielnie lub z partnerami, w nowych, atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Gdyni, Redzie i Wrocławiu.

Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał rozszerzenia oferty o ok. 99 tys. m² powierzchni użytkowej. Wszystkie powyższe projekty będą charakteryzowały się atrakcyjną rentownością brutto ze sprzedaży w przedziale 20–30%. Ponadto przeważająca większość będzie realizowana na gruntach, których właścicielem jest Grupa. Uruchomienie nowych projektów oraz kolejnych etapów cieszących się zainteresowaniem nabywców inwestycji jest istotnym krokiem zmierzającym ku realizacji celu strategicznego Grupy zakładającego zwiększenie wolumenu sprzedawanych mieszkań do 1.500 lokali w skali roku.

Przeprowadzenie nowej emisji obligacji

W dniu 12 września 2013 r. Spółka podpisała umowę z Noble Securities S.A. na przeprowadzenie emisji obligacji zwykłych na okaziciela w planowanej kwocie do 50.000.000 PLN. W aneksie podpisanym w dniu 7 listopada 2013 r. strony przesunęły datę planowanej emisji obligacji na pierwszy kwartał 2014 r. Informacje na temat zawartej umowy zostały zamieszczone w podrozdziale 11.1 „Umowy Finansowe”.

Oczekiwana poprawa koniunktury na rynku deweloperskim w Polsce

W ocenie Zarządu Emitenta pozytywny wpływ na perspektywy Spółki i jej Grupy w kolejnych kwartałach będą miały czynniki wskazujące na zbliżającą się poprawę koniunktury w branży deweloperskiej. Do czynników takich należą niskie stopy procentowe, które zwiększają atrakcyjność kredytów hipotecznych oraz oznaczają niskie koszty pożyczek mieszkaniowych, stwarzając tym samym sprzyjające warunki do zakupu mieszkania. Ponadto stabilizacja cen mieszkań na rynku pierwotnym zapowiadająca koniec trendu spadkowego powinna zachęcić do kupna mieszkania osoby czekające na stabilizację cen mieszkań. Istotnym czynnikiem mogącym wpłynąć na ożywienie na rynku mieszkaniowym w najbliższym czasie są także planowane programy rządowe, które powinny bezpośrednio wpłynąć na wzrost popytu na mieszkania i zwiększyć przychody ze sprzedaży firm deweloperskich. W ocenie Zarządu Emitenta na poprawę koniunktury na rynku deweloperskim będą miały również wpływ przewidywane ożywienie gospodarcze i utrzymujący się deficyt powierzchni mieszkalnej w Polsce.

Wprowadzenie na rynek nowych produktów

Grupa konsekwentnie dąży do rozszerzenia i zdywersyfikowania oferty mieszkaniowej. W tym celu Spółka rozwija nowe segmenty działalności, tj. mieszkania komunalne oraz miniapartamenty (szerszy opis w podrozdziale 10.6 „Nowe produkty”). Nowe segmenty działalności mają przyczynić się do zwiększenia przychodów generowanych przez Grupę. Bogata oferta, dobrze dopasowana do wymagań i możliwości rynku, ma pozwolić Grupie osiągnąć docelową sprzedaż na poziomie 1.500 mieszkań w skali roku w perspektywie najbliższych dwóch lat (2014–2015).

Realizacja porozumienia ze spółką Semeko

Zgodnie z porozumieniem z Semeko, datowanym na dzień 01.07.2013 r., w sprawie realizacji wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą Aquasfera zlokalizowanego w Redzie k. Gdyni, w dniu 07.10.2013 r. Polnord nabył od Semeko 50% udziałów w spółce celowej Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółka Aquasfera”) za cenę 10 mln PLN. Pozostałe 50% udziałów Spółki Aquasfera posiada Semeko. Spółka Aquasfera jest nowo utworzoną spółką celową założoną w celu wspólnej realizacji przez Polnord i Semeko projektu mieszkaniowego pod nazwą Aquasfera („Projekt Aquasfera”). Do Spółki Aquasfera Semeko wniosło aportem zorganizowaną część przedsiębiorstwa, która związana jest z Projektem Aquasfera. Głównymi aktywami wniesionymi przez Semeko w ramach aportu jest działka o powierzchni ok. 2 ha oraz poniesione nakłady budowlane, a także zawarte umowy sprzedaży związane z pierwszym budynkiem. W ramach aportu nie zostały przeniesione żadne zobowiązania kredytowe ani inne znaczące zobowiązania handlowe. W ramach Projektu Aquasfera na wniesionej do Spółki Aquasfera działce powstanie docelowo ok. 560 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 27,5 tys. m² oraz ok. 2 tys. m² lokali usługowo-handlowych. Projekt Aquasfera będzie składał się z trzech budynków, z czego pierwszy liczący 93 lokale zostanie oddany do użytku jeszcze w 2013 roku. Ponadto Spółka Aquasfera rozpoczęła realizację kolejnego etapu budynku o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 6,5 tys. m², w ramach której powstanie ok. 120 mieszkań. Planowany termin oddania tego etapu to III kwartał 2015 r.

Poza wyżej wymienionymi czynnikami oraz poza czynnikami ryzyka opisanymi w rozdziale 3 „Czynniki ryzyka” Prospektu, nie występują inne tendencje, nietypowe elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta i jego Grupy.

7.4 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i handlowej Spółki

Od daty zakończenia okresu, za który opublikowano ostatnie śródroczne informacje finansowe, tj. od 30 września 2013 r., nie nastąpiły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i pozycji handlowej Grupy.

7.5 Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na wyniki

Po zakończeniu okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi zbadanymi przez biegłego rewidenta, tj. po 1 stycznia 2013 r., nie wystąpiły czynniki nadzwyczajne mające wpływ na podstawowe obszary działalności prowadzonej przez Grupę ani na rynki, na których Grupa prowadzi swoją działalność.

8. OTOCZENIE RYNKOWE

8.1 Opis rynku, na którym działa Emitent

Sytuacja makroekonomiczna

Koniunktura na polskim rynku deweloperskim, na którym Spółka prowadzi swoją działalność, jest silnie związana z sytuacją gospodarczą kraju. W drugim kwartale 2013 r., po pięciu kwartałach tendencji spadkowej, nastąpiło zatrzymanie spadku tempa wzrostu gospodarczego Polski, a tempo wzrostu produktu krajowego brutto wyniosło 0,7%, w stosunku do drugiego kwartału 2012 r. IBnGR prognozuje kontynuację poprawy dynamiki PKB w drugiej połowie 2013 r., co pozwoli osiągnąć średnią wartość 1,2% w skali roku. Przy założeniu utrzymania stóp procentowych na poziomie z lipca 2013 r. (referencyjna stopa procentowa NBP równa 2,5%), w 2014 r. prognozowana dynamika PKB wyniesie 2,6% (dane IBnGR). Przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego będzie wynikiem zwiększonego popytu krajowego, a w szczególności konsumpcji indywidualnej oraz poprawy sytuacji na rynku pracy, lepszych nastrojów gospodarczych i odwrócenia negatywnych tendencji wpływających na popyt inwestycyjny.

W drugim kwartale 2013 r. inflacja utrzymywała się poniżej celu inflacyjnego i osiągnęła rekordowo niski poziom wynoszący 0,5%. Prognozowany średni wzrost poziomu cen w 2013 r. wyniesie 0,9%, co powinno skutkować utrzymaniem stóp procentowych NBP na niezmiennym poziomie. Jednocześnie IBnGR prognozuje inflację w roku 2014 na poziomie 1,6%.

Tabela: Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla polskiej gospodarki za lata 2011–2012 oraz prognozy na lata 2013 i 2014

		2013				2011	2012	2013 (P)	2014 (P)
		I kw.	II kw.	III kw. (P)	IV kw. (P)				
Dynamika PKB	% r/r	0,5	0,7	1,5	1,9	4,3	1,9	1,2	2,6
Średnia inflacja CPI	%	1,3	0,5	0,8	1,3	4,3	3,7	0,9	1,6
Wzrost realnego wynagrodzenia brutto	% r/r	1,3	1,5	1,8	2,0	1,2	0,1	1,6	2,1
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%	14,3	13,2	13,2	14,1	12,5	13,4	14,1	13,0
Referencyjna stopa procentowa NBP	%	3,7	2,9	2,5	–	4,1	4,5	2,9	2,6

(P) – prognoza

Źródło: GUS, NBP, IBnGR („Kwartalne prognozy makroekonomiczne”, nr 79, lipiec 2013 r.)

Istotny wpływ na kondycję gospodarczą kraju będzie miała również sytuacja na rynku pracy. Według szacunków IBnGR stopa bezrobocia w 2013 r. wyniesie 14,1%, co stanowi wzrost o 0,7 p.p. w stosunku do 2012 r. W roku 2014, w wyniku wzrostu PKB, stopa bezrobocia powinna spaść do 13,0%. Poprawa sytuacji na rynku pracy zaowocuje również nieznaczną poprawą tempa wzrostu wynagrodzeń, które wyniesie 2,1% w 2014 r. w stosunku do 1,6% w 2013 r.

Oprócz sytuacji gospodarczej wpływ na rozwój branży deweloperskiej mają również inne czynniki społeczno-ekonomiczne, takie jak:

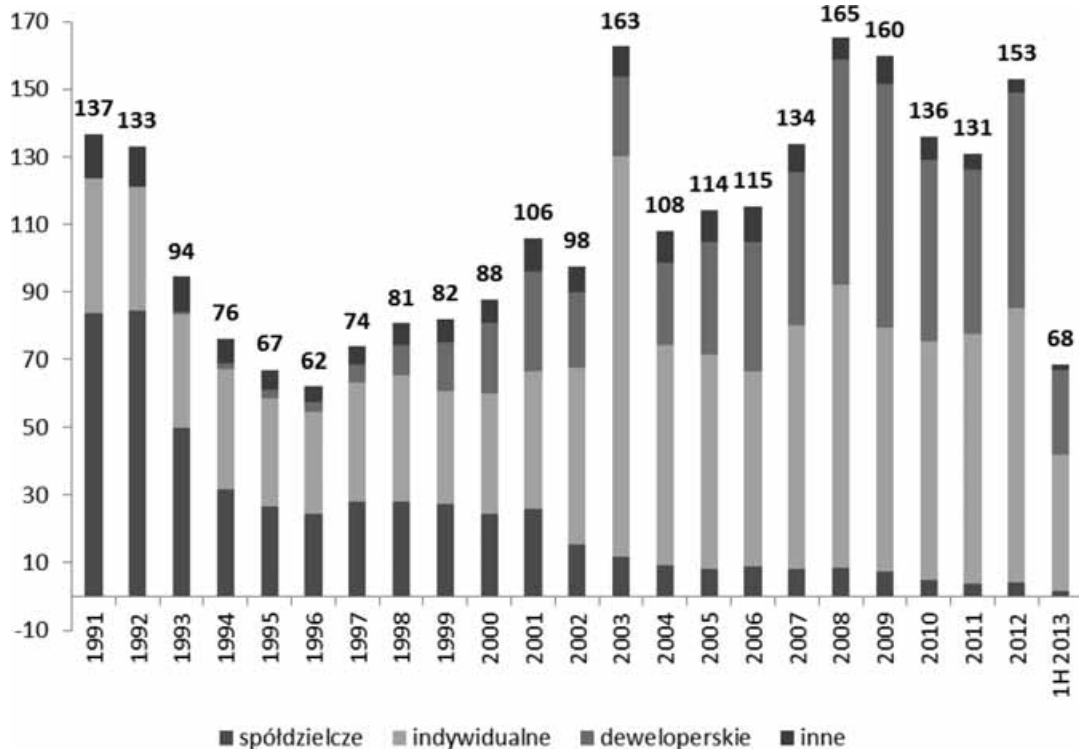
- implementacja programów wsparcia socjalnego dla osób o niższych zarobkach – planowane programy rządowe: *Mieszkanie dla młodych* oraz *Fundusz mieszkań na wynajem*;
- zmiana stylu życia Polaków związana z tendencją do przenoszenia się z osiedli wybudowanych w latach 70. i 80. do nowych mieszkań o wyższym standardzie;
- dążenie młodych osób do posiadania własnego mieszkania;
- ogólna tendencja migracji ludności do miast (60% populacji społeczeństwa polskiego migruje do aglomeracji miejskich);
- niedoinwestowanie tego segmentu gospodarki wynikające z historycznych uwarunkowań ekonomiczno-politycznych;
- stały wzrost liczby mieszkańców Warszawy i innych głównych aglomeracji miejskich w Polsce.

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W Polsce występuje niedopasowanie popytu i podaży na rynku mieszkaniowym. Nierównowagę na rynku mieszkaniowym potwierdza niska liczba mieszkań przypadająca na 1.000 mieszkańców, która odbiega od poziomu wskaźnika dla pozostałych krajów Europy Zachodniej i Centralnej. Wskaźnik ten w Polsce w 2012 r. wyniósł 357 mieszkań na 1.000 mieszkańców (dane GUS) wobec średniej w UE wynoszącej 474 (dane Eurostat) i jest najniższy w Europie. Tak znacząca różnica wskazuje na możliwość utrzymania się przewagi popytu nad podażą w Polsce w najbliższych kilku latach.

W minionych latach rekordowym pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania był rok 2008, kiedy wprowadzono na rynek ponad 165 tys. mieszkań. Od tego momentu liczba oddanych inwestycji systematycznie spadała, a w roku 2011 osiągnęła poziom 131 tys. mieszkań. Podaż nowych nieruchomości wzrosła dopiero w 2012 roku, osiągając 153 tys. mieszkań. Po sześciu miesiącach 2013 r. do użytkowania w Polsce oddano 68 tys. mieszkań.

Wykres: Mieszkania oddane do użytkowania według struktury własnościowej w latach 1991–2012 (tys.)



Źródło: GUS, http://www.stat.gov.pl/gus/index_PLK_HTML.htm (odstona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Na przestrzeni lat w strukturze oddawanych mieszkań można dostrzec zasadniczą zmianę. Od początku lat 90. systematycznie zmniejsza się liczba oddawanych mieszkań spółdzielczych. Ich miejsce systematycznie zastępowały nieruchomości deweloperskie. W 2009 r. po raz pierwszy liczba oddanych mieszkań deweloperskich była wyższa od mieszkań budowanych w ramach budownictwa indywidualnego. W wyniku załamania koniunktury w kolejnych latach dominującą grupą w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania były jednak mieszkania indywidualne.

Po dwóch kwartałach 2013 r. do użytkowania oddano ponad 25 tys. mieszkań deweloperskich. Deweloperzy rozpoczęli budowę 21 tys. nowych nieruchomości (o 40% mniej niż po pierwszej połowie 2012 r.) i uzyskali pozwolenia na 27 tys., czyli o 31% mniej niż w analogicznym okresie minionego roku (dane GUS).

W ostatnich latach uległa również zmianie struktura oferty deweloperskiej. Firmy deweloperskie rezygnują z wprowadzania na rynek kilkupokojowych mieszkań o dużych metrażach na rzecz mniejszych kawalerek i lokali dwupokojowych. Obecnie 24% lokali 5-pokojowych będących w ofercie deweloperów zostało wybudowanych w 2009 r., a w przypadku lokali 1-pokojowych jest to tylko 6%.

Tabela: Struktura pokojowa oferty deweloperów w zależności od terminu rozpoczęcia sprzedaży mieszkań (dane zagregowane dla pięciu największych miast w Polsce według stanu na koniec II kwartału 2013 r.)

Mieszkanie	1-pokojowe	2-pokojowe	3-pokojowe	4-pokojowe	5-pokojowe
2009	6%	7%	10%	16%	24%
2010	8%	9%	11%	14%	14%
2011	19%	25%	26%	26%	30%
2012	53%	48%	44%	37%	26%
1H 2013	15%	12%	10%	7%	7%

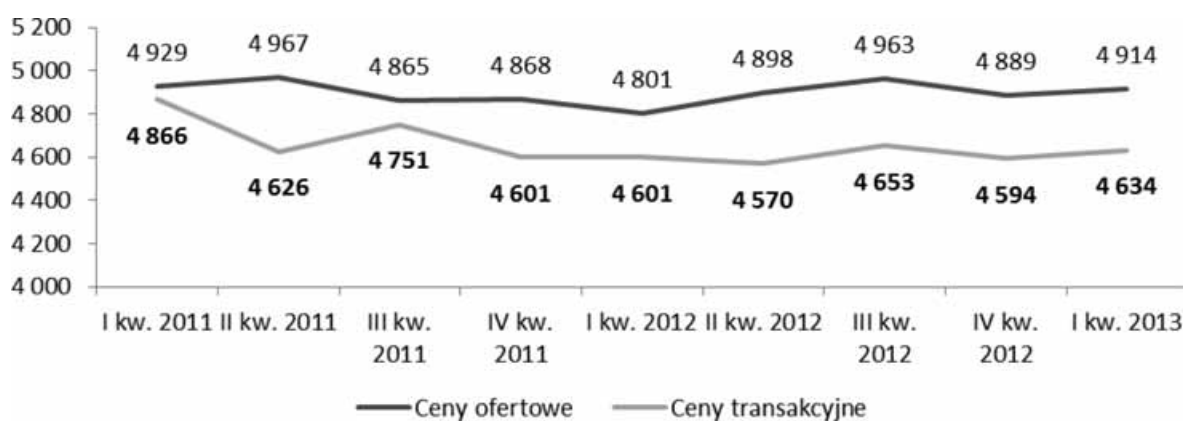
Źródło: Emmerson, <http://forsal.pl/artykuly/724362,duze-mieszkania-duzym-problemem-deweloperow.html> (odstona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Wpływ na obecny i przyszły poziom sprzedaży mieszkań ma stopień dopasowania popytu i podaży w poszczególnych segmentach. Większość mieszkań dostępnych do sprzedaży w ukończonych projektach charakteryzuje się dużą powierzchnią użytkową i wysoką ceną, przez co jest niedostępna dla większości potencjalnych nabywców. Z kolei nowa oferta w rozpoczynanych projektach obejmuje mieszkania zdecydowanie mniejsze, a ich jednostkowa cena jest lepiej dopasowana do obecnej zdolności kredytowej głównej grupy nabywców. Z tego też powodu w nowych projektach duży procent mieszkań sprzedawanych jest przed ukończeniem budowy. Tym niemniej, w segmencie lokali popularnych, o niewielkiej powierzchni użytkowej, zauważalna jest nadal nadwyżka popytu nad podażą. W segmencie apartamentów, zwłaszcza w przypadku lokali większych i o wysokiej cenie jednostkowej, podaż wciąż przewyższa popyt.

W aktualnej ofercie deweloperów dominują inwestycje, których realizacja zakończy się w 2014 r. (39,7%). Kolejną grupę stanowią projekty oddawane do użytku w roku obecnym (31,9%). W latach 2015 i kolejnych zrealizowane zostanie 6,3% obecnej oferty deweloperów. Pozostałe 22,2% stanowią niesprzedane inwestycje z lat ubiegłych (dane REAS).

Wśród największych aglomeracji w Polsce można zauważyć ustabilizowanie się cen mieszkań na rynku pierwotnym – jest to wynikiem rosnącej liczby transakcji na rynku mieszkaniowym. Średnia cena ofertowa 1 m² brutto w dziesięciu największych aglomeracjach w Polsce na koniec I kwartału 2013 r. wyniosła 4.914 PLN. W tym samym okresie średnia cena transakcyjna mieszkania w analizowanych miastach wyniosła 4.634 PLN/m² brutto.

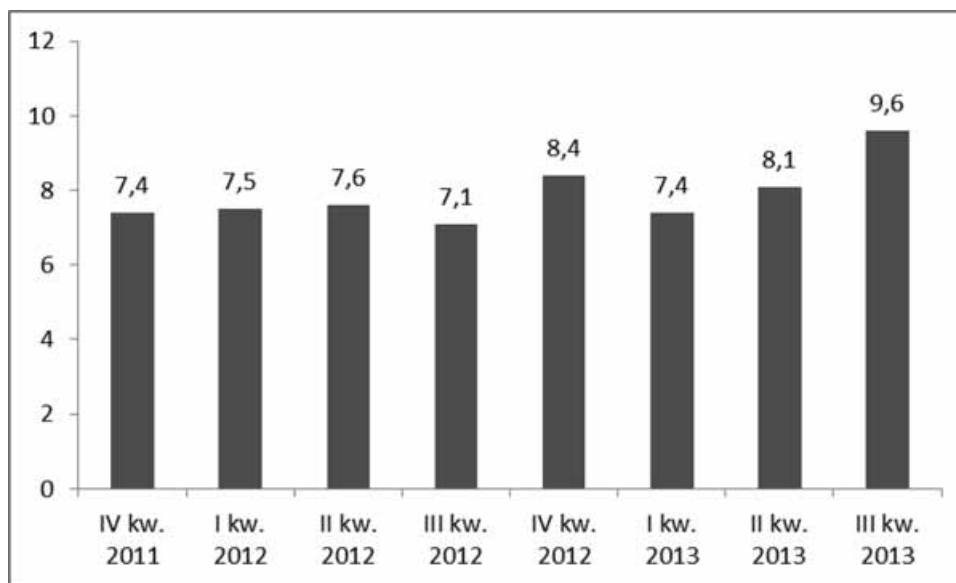
Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. w 10 największych miastach w Polsce (PLN/m² brutto)



Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

W trzech kwartałach 2013 r. zauważalne było znaczne ożywienie transakcji na rynku mieszkaniowym. Liczba transakcji w sześciu największych miastach w Polsce w III kwartale 2013 r. wzrosła o 18% w stosunku do II kwartału 2013 r. i wyniosła prawie 9,6 tys. mieszkań. Od III kwartału 2012 r. do końca września 2013 r. w analizowanych miastach sprzedano 33,5 tys. lokali. Ostatni kwartał 2012 r. charakteryzował się wyjątkowo wysoką sprzedażą lokali na rynku pierwotnym (8,4 tys. mieszkań) ze względu na kończący się program rządowy *Rodzina na swoim* (dane REAS). W III kwartale 2013 r. zanotowano natomiast najwyższą liczbę transakcji na polskim rynku od okresu boomu w 2007 r.

Wykres: Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w 6 największych miastach Polski w okresie od IV kwartału 2011 r. do III kwartału 2013 r. (tys. szt.)

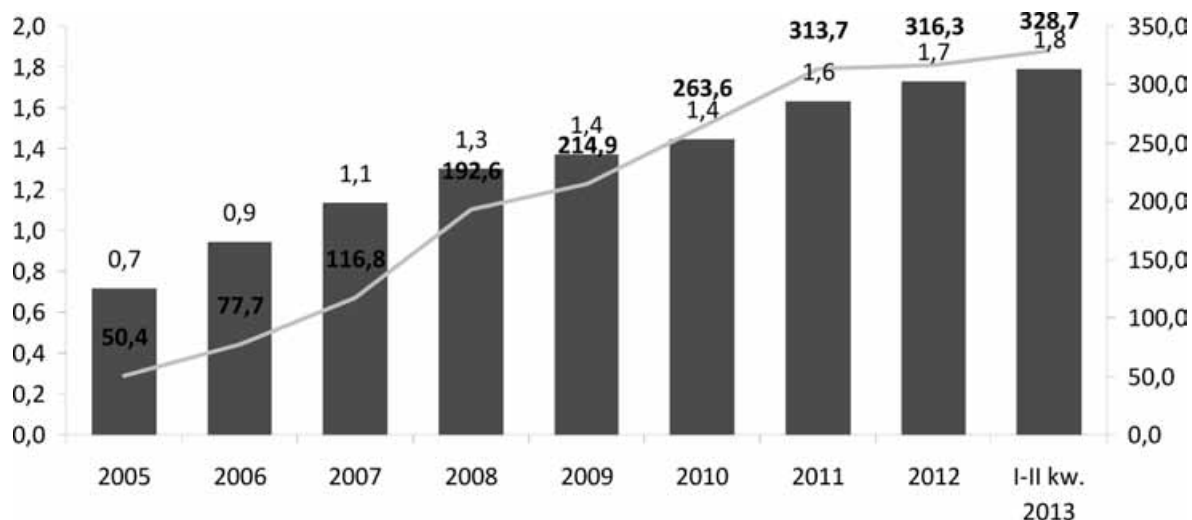


Źródło: REAS, <http://www.reas.pl> (odslona witryny internetowej z 26.10.2013 r.)

Rynek kredytów hipotecznych

Od 2005 r. można zaobserwować stały przyrost czynnych umów o kredyt mieszkaniowy. Rok 2012 zakończył się liczbą 1,7 mln aktywnych pożyczek. Pod względem wartości kredyty hipoteczne w 2012 r. odzwierciedlały 20,1% PKB Polski, podczas gdy średnia dla krajów UE wynosi 51,7% (dane European Mortgage Federation). W pierwszych dwóch kwartałach 2013 r. liczba czynnych umów kredytowych wyniosła 1.789,2, co przełożyło się na poziom zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wynoszący 328,7 mld PLN (dane ZBP).

Wykres: Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy (mln, oś lewa) i całkowity stan zadłużenia (mld PLN, oś prawa) w okresie od 2005 r. do II kwartału 2013 r.

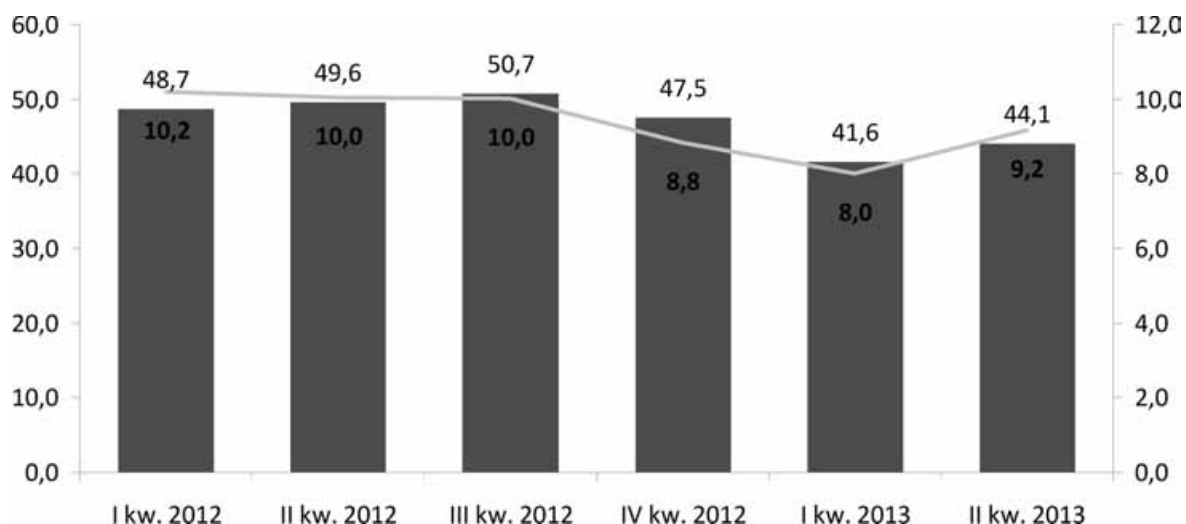


Źródło: ZBP/AMRON, <http://zbp.pl> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

W II kwartale 2013 uruchomiono 44,1 tys. nowych kredytów mieszkaniowych, tj. o 5,5 tys. mniej niż w II kwartale 2012 r. Przyczyn kształtowania się opisywanych trendów należy upatrywać w dwóch obszarach. Pierwszy dotyczy zakończonego programu rządowego wsparcia kredytów hipotecznych *Rodzina na swoim*, który wygaśnię z końcem 2012 r. i był głównym motorem wspierającym popyt na rynku hipotek i nieruchomości deweloperskich. Spadek liczby

nowo podpisanych umów kredytowych świadczy o oczekiwaniu kupujących na wsparcie ze strony nowych programów rządowych. Miejsce klientów wspomagających zakup nieruchomości kredytem (klienci nastawieni głównie na cele konsumpcyjne) zastąpili kupujący za gotówkę (co ma swoje odzwierciedlenie we wzroście liczby transakcji na rynku), szukający alternatywy alokacji kapitału dla nisko oprocentowanych depozytów bankowych (od marca 2013 r. wycofano z lokat bankowych blisko 21 mld PLN, dane NBP). Nieznaczna poprawa na rynku kredytów hipotecznych nastąpiła jednak w II kwartale 2013 r., w którym uruchomiono 44.100 nowych kredytów mieszkaniowych o wartości 9,2 mld PLN.

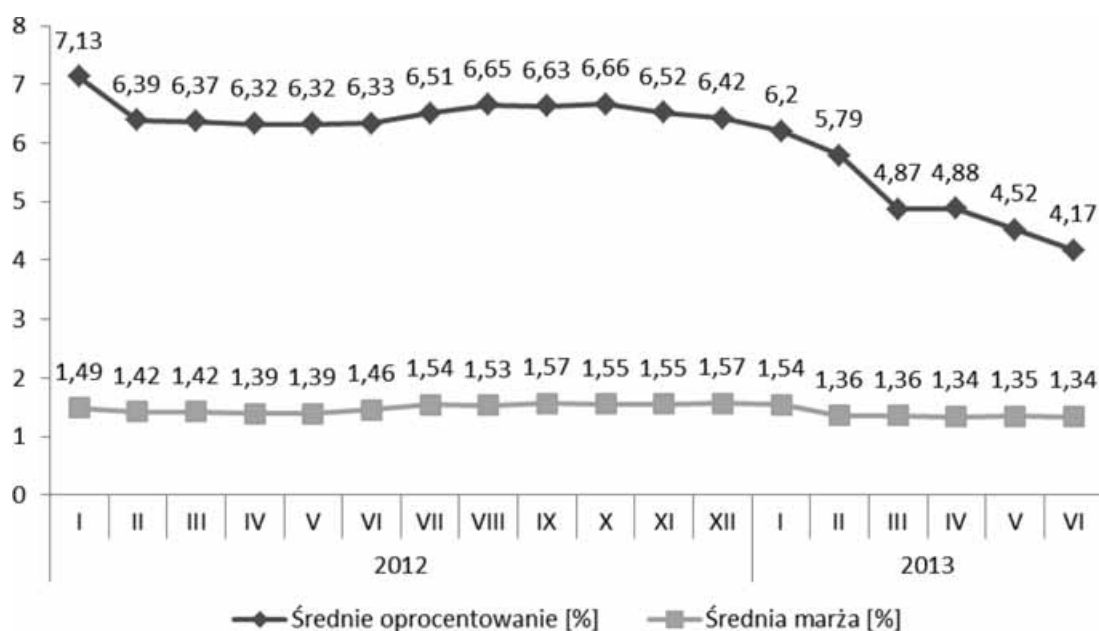
Wykres: Liczba (tys., oś lewa) i wartość (mld PLN, oś prawa) nowo podpisanych umów o kredyt od I kwartału 2012 r. do II kwartału 2013 r.



Źródło: ZBP/AMRON, <http://zbp.pl> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Czynnikami stymulującym poprawę trendów na rynku kredytów hipotecznych są także koszty obsługi pożyczek. Rok 2013 na rynku hipotek charakteryzuje się rekordowo niskim oprocentowaniem pożyczek. Jest to efektem spadających stóp procentowych oraz niskiej inflacji. Na koniec I kwartału 2013 r. średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w polskich złotych wynosiło 4,2%, przy średniej marży 1,3%.

Wykres: Średnia marża i oprocentowanie kredytu hipotecznego (%)



Źródło: ZBP/AMRON, <http://zbp.pl> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

W ostatnich latach istotny wpływ na rynek kredytów hipotecznych miały również regulacje prawne w postaci ustaw, jak również rekomendacji wydawanych przez KNF. Celem wprowadzonych przepisów jest zwiększenie bezpieczeństwa obrotu na rynku deweloperskim. Regulacje wprowadzają jednak ograniczenia, które przez wielu klientów zostały odebrane jako dodatkowe przeszkody w zaciągnięciu pożyczek i przełożyły się na wzrost zainteresowania kredytami mieszkaniowymi przed ich wprowadzeniem:

- Ustawa Deweloperska – m.in. wprowadziła obowiązek posiadania przez deweloperów rachunków powierniczych dla realizowanych inwestycji. Wraz z początkiem 2012 r. perspektywa wprowadzenia ustawy zaowocowała wzmożoną podażą nowych inwestycji na początku roku oraz wyhamowaniem w późniejszych miesiącach;
- Rekomendacja T – m.in. nakłada ograniczenie dotyczące wielkości udzielanego kredytu – suma miesięcznych rat wszystkich kredytów złotych nie może przekraczać połowy dochodu klienta zarabiającego średnią krajową lub mniej;
- Rekomendacja S – m.in. wyklucza możliwość udzielania kredytów na 100% wartości kupowanego mieszkania, natomiast maksymalny dopuszczalny okres spłaty kredytu zostaje ustalony na 35 lat (obowiązywać będzie od 2014 r.); wprowadziła również ograniczenia w udzielaniu kredytów walutowych.

Istotnym efektem implementowanych regulacji (w szczególności rekomendacji KNF) była zmiana struktury walutowej udzielanych kredytów. W 2008 r. 68% hipotek denominowanych było we franku szwajcarskim, a jedynie 30% w polskim złotym. W II kwartale 2013 r. 99% nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych było w złotych polskich (dane ZBP).

W drugim kwartale 2013 r. dominującym okresem kredytowania dla nowo udzielonych kredytów był przedział od 25 do 35 lat (59,3%). Kredyty na okres od 15 do 25 lat stanowiły 26,8%, natomiast poniżej 15 lat 12,5%. Kredyty o okresie przekraczającym 35 lat stanowiły 1,5% nowo podpisanych umów (dane ZBP).

Dodatkowym bodźcem mającym wpływ na ożywienie na rynku mieszkaniowym oraz rynku kredytów hipotecznych w najbliższym czasie będą planowane programy rządowe.

Mieszkanie dla młodych – projekt mający na celu wypełnienie luki po zakończonym programie *Rodzina na swoim*. Nie jest jeszcze znany ostateczny kształt nowego programu. Ma on wspierać głównie młode osoby przy zakupie swojego pierwszego mieszkania. Dnia 14 maja 2013 r. rząd przyjął projekt ustawy dofinansowania kredytów w ramach programu.

Tabela: Założenia programu *Mieszkanie dla młodych*

Beneficjenci:	<ul style="list-style-type: none"> • małżeństwa; osoby samotnie wychowujące dzieci; single • do 35 roku życia, kupujący pierwszą nieruchomość
Typ nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none"> • mieszkania
Rynek wspierany:	<ul style="list-style-type: none"> • rynek pierwotny
Maksymalna powierzchnia:	75 m ² (cena za 1 m ² nie może przekroczyć średniej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych)
Powierzchnia, do jakiej wypłacane będą dopłaty:	50 m ²
Wysokość dopłat:	<ul style="list-style-type: none"> • od 10% do 20% kosztu mieszkania, jednorazowo, w chwili otrzymywania kredytu hipotecznego (substytut wkładu własnego) • 10% – dla singli i rodzin bezdzietnych; dodatkowe 5%, jeśli rodzina posiada dzieci • dodatkowe 5%, jeśli w ciągu 5 lat od zawarcia umowy kredytu urodzi się trzecie lub następne dziecko (maksymalna wysokość dopłaty wynosi 20%)

Źródło: Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej, <http://www.transport.gov.pl/2-482d4e0d266e3-1795906.htm> (odstawa witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Fundusz mieszkań na wynajem – inicjatywa zakładająca stworzenie banku 20 tys. mieszkań, które będą wynajmowane rodzinom po preferencyjnych stawkach czynszu. Mieszkania dla Funduszu będą pochodziły z aktualnej i planowanej oferty deweloperów działających na rynku.

Tabela: Założenia programu Fundusz mieszkań na wynajem

Organizator:	• Bank Gospodarstwa Krajowego
Typ nieruchomości:	• mieszkania
Rynek wspierany:	• rynek pierwotny (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Trójmiasto, Poznań)
Wielkość Programu:	• 5 mld PLN
Grupa docelowa:	• 20 tys. rodzin
Plan Programu:	• start Programu w 2014 r. • na początek Fundusz odkupi od deweloperów ok. 2 tys. już gotowych mieszkań • czynsz ma być o połowę lub $\frac{1}{3}$ niższy od rynkowego

Źródło: Bank Gospodarstwa Krajowego, <http://www.bgk.com.pl/aktualnosci/23-07-2013-koncepcja-utworzenia-funduszu-mieszkan-na-wynajem> (odstawa witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Oba planowane programy, ułatwiając zaciągnięcie kredytów oraz poprzez bezpośrednie inwestycje w nieruchomości mieszkalne, będą miały w ocenie Zarządu istotny wpływ na wzmocnienie popytu na mieszkania oferowane na rynku pierwotnym.

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

Warszawa jest największym rynkiem nieruchomości w kraju. Obszar miasta Warszawy zamieszkuje około 1,7 mln mieszkańców, a obszar aglomeracji warszawskiej, według różnych źródeł, od 2,2 do 2,7 mln osób. Poza stałymi mieszkańcami stolica jest ważnym ośrodkiem akademickim dla ponad 240 tys. studentów. Miasto cechuje jedna z najniższych stóp bezrobocia w kraju (4,9% – czerwiec 2013 r., dane GUS) oraz najwyższy poziom przeciętnego wynagrodzenia. Dodatkowo Warszawa jako największy ośrodek gospodarczo-ekonomiczny jest celem migracji wielu mieszkańców Polski z mniejszych miast i wsi.

Popyt na mieszkania na rynku warszawskim, poza czynnikami ogólnogospodarczymi, kształtowany jest m.in. przez:

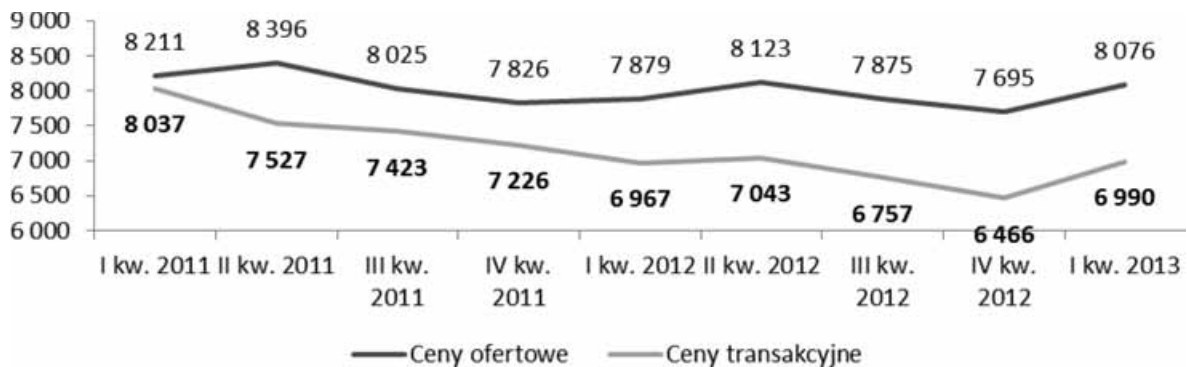
- osiadanie na stałe w stolicy dużej części zamiejscowych studentów wyższych uczelni po zakończonych studiach;
- doływ do Warszawy rocznie około 20 tys. nowych mieszkańców w celach zarobkowych;
- tendencję związaną z podnoszeniem standardu życia i zmianą lokalizacji na bardziej prestiżową;
- niski standard większości warszawskich zasobów mieszkaniowych, z których większość ze względu na wiek, a zwłaszcza niską jakość i przestarzałą konstrukcję wymaga znacznych i kosztownych remontów. Szacuje się, że około 600 tys. osób zamieszkuje 150 tys. mieszkań wybudowanych w technologii wielkopłytowej (przeciętny wiek mieszkania w Warszawie to 41 lat, dane GUS), co skłania zamożniejsze rodziny do zmiany lokalizacji.

W przeważającej części budownictwo mieszkaniowe w Warszawie prowadzone jest przez deweloperów. Niski udział budownictwa indywidualnego jest efektem m.in. wysokich kosztów ziemi, jak również specyfiką branży.

Aglomeracja warszawska posiada największy udział w strukturze wartościowej nowo udzielonych kredytów. W okresie od I kwartału 2012 r. do II kwartału 2013 r. Warszawa odpowiadała średnio za 24,1% uruchomionych hipotek w skali kraju (dane ZBP).

Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie po I kwartale 2013 r. ustabilizowały się na poziomie 8.076 PLN/m² brutto. Ceny transakcyjne natomiast osiągnęły 6.990 PLN/m² i wzrosły o ponad 500 PLN w stosunku do końca 2012 r.

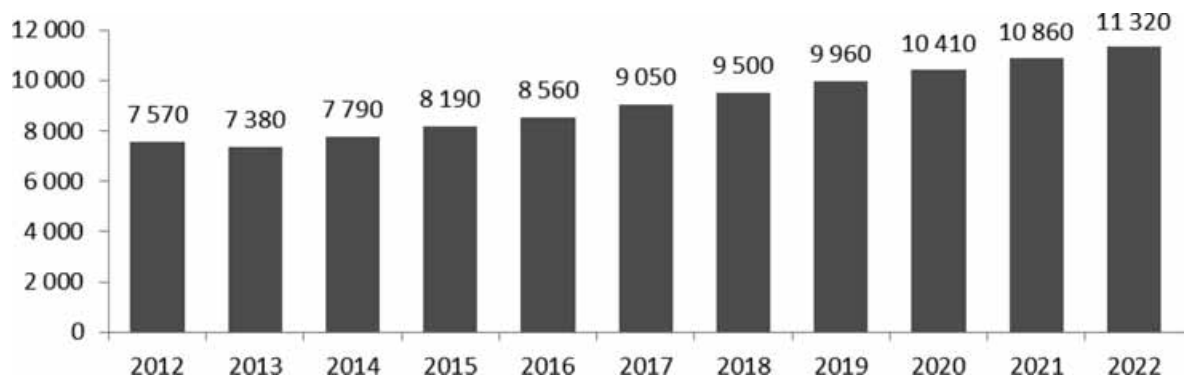
Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. w Warszawie (PLN/m² brutto)



Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odstona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Rynek warszawski na tle innych miast Polski najbardziej wyraźnie przejawia tendencję do zatrzymania dalszego spadku i stabilizacji cen mieszkań w najbliższej przyszłości, o czym świadczą w szczególności ostatnie znaczne wzrosty zarówno cen ofertowych, jak również transakcyjnych. Prognozy dla stolicy zakładają dalszy systematyczny wzrost ceny metra kwadratowego mieszkania w przyszłości (CAGR do 2022 r.: 4%).

Wykres: Prognoza kształtowania się cen w Warszawie (PLN/m² brutto)



Źródło: redNET Consulting, http://forsal.pl/artykuly/661744,rynek_mieszkaniowy_w_polsce_prognozy_na_lata_2012_2022.html (odstona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

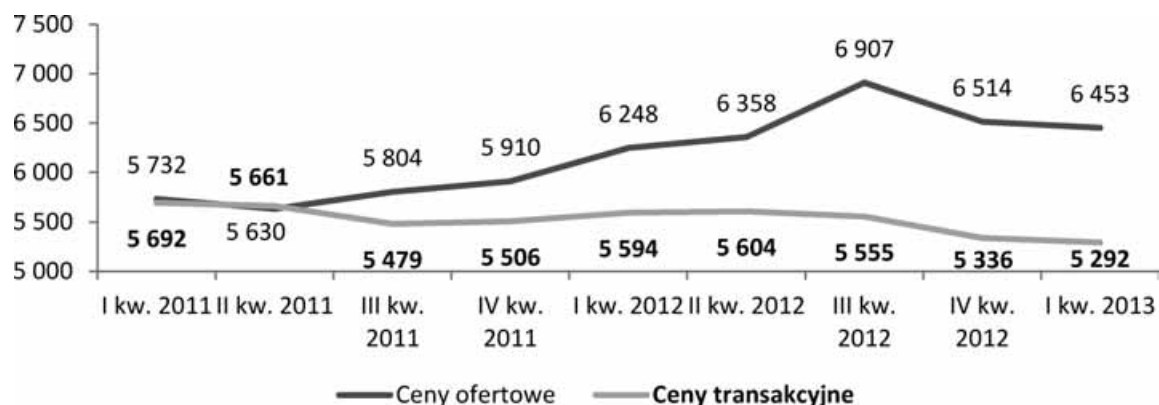
Całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie w I kwartale 2013 r. wynosiła 399.198 PLN. Grupą mieszkań o najwyższym udziale w wolumenie obrotu pozostają mieszkania do 55 m² (54% w I kwartale 2013 r.), jednak ich udział zmalał w stosunku do końca 2012 r., na rzecz mieszkań o większej powierzchni. Wyraźny trend we wzroście wolumenu obrotu w Warszawie zauważalny jest w grupie apartamentów powyżej 100 m², który utrzymuje się od początku 2012 r. Udział tych nieruchomości nie przekracza jednak 9% obrotu (dane AMRON).

Rynek mieszkaniowy w Trójmieście

Pomimo faktu, że aglomeracja trójmiejska jest często postrzegana jako jednolity organizm, poszczególne miasta wchodzące w jej skład są silnie zróżnicowane. Jest to szczególnie widoczne w strukturze wiekowej nieruchomości. Przeciętny wiek mieszkań w Gdyni wynosi 41 lat, w Gdańsku 47, natomiast w Sopocie 63 lata (i jest najwyższy wśród 20 największych miast w Polsce, dane GUS).

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku, największym mieście aglomeracji, na koniec I kwartału 2013 r. osiągnęły poziom 6.453 PLN/m² brutto. Gdańsk charakteryzuje się jedną z największych dysproporcji między cenami ofertowymi a transakcyjnymi w Polsce. Ceny transakcyjne metra kwadratowego na koniec I kwartału 2013 r. były o ponad tysiąc złotych niższe od ofertowych i osiągnęły poziom 5.292 PLN.

Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. w Gdańsku (PLN/m² brutto)



Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013)

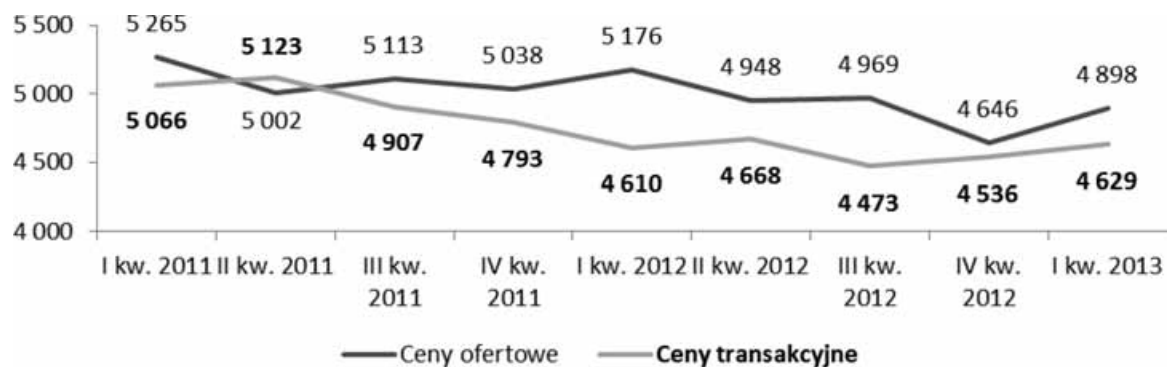
Całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Gdańsku w I kwartale 2013 r. wynosiła 283.019 PLN (dane AMRON).

Trójmiejski rynek hipoteczny jest czwartym w kraju pod względem wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych po Warszawie, aglomeracji katowickiej i Wrocławiu. W okresie I kwartał 2012 r. – II kwartał 2013 r. rynek ten posiadał średnio 6,8% udziału w uruchamianych kredytach (dane ZBP).

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Łodzi w I kwartale 2013 r. zauważalne było wyraźne pozytywne odbicie cen ofertowych mieszkań. Średnia cena metra kwadratowego sięgnęła 4.898 PLN. Była to zapewne reakcja na systematyczny wzrost cen transakcyjnych od III kwartału 2012 r.

Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. w Łodzi (PLN/m² brutto)



Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania w Łodzi w I kwartale 2013 r. wyniosła 184.715 PLN (dane AMRON).

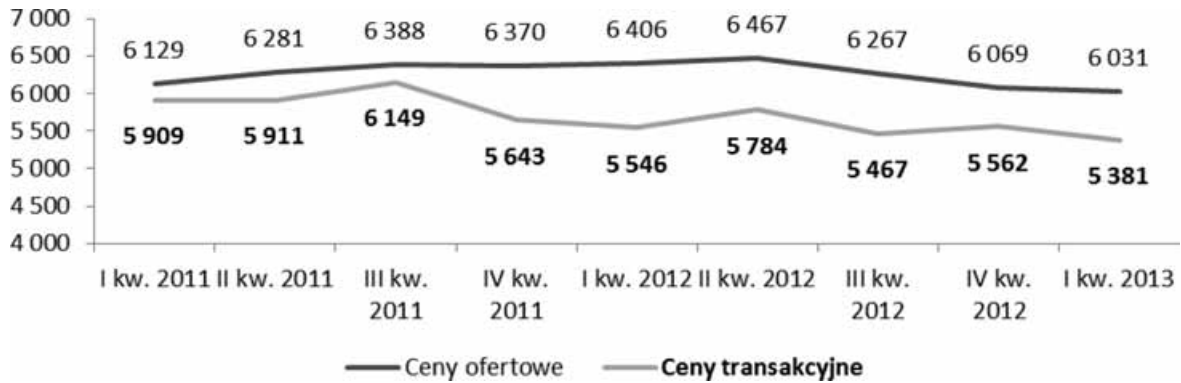
Przeciętny wiek mieszkań w Łodzi wynosi 54 lata (dane GUS).

Rynek łódzki odpowiadał za 3,1% wartości nowo uruchomionych kredytów w okresie od I kwartału 2012 r. do II kwartału 2013 r. (dane ZBP).

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Pierwotny rynek mieszkaniowy we Wrocławiu w I kwartale 2013 r. charakteryzował się kontynuacją tendencji dopasowywania cen ofertowych do malejących cen transakcyjnych mieszkań. Średnia ofertowa cena metra kwadratowego wynosiła 6.031 PLN i była o 650 PLN wyższa od transakcyjnej.

Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. we Wrocławiu (PLN/m² brutto)



Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Całkowita średnia cena transakcyjna mieszkania we Wrocławiu w I kwartale 2013 r. wyniosła 289.019 PLN (dane AMRON).

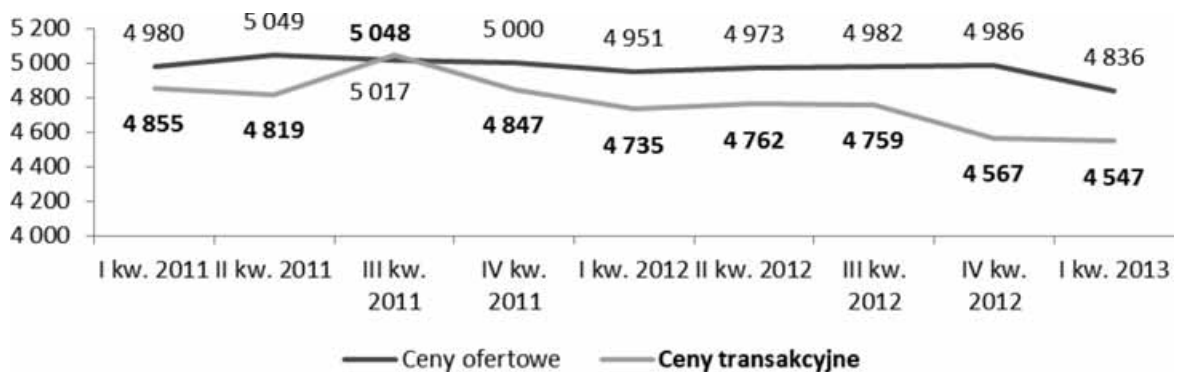
Przeciętny wiek mieszkań we Wrocławiu wynosi 54 lata (dane GUS).

Rynek wrocławski odpowiadał średnio za 6,8% wartości nowo uruchomionych kredytów w okresie od I kwartału 2012 r. do II kwartału 2013 r. (dane ZBP).

Rynek mieszkaniowy w Szczecinie

Szczecin charakteryzuje się stabilnym poziomem cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym, które od początku 2011 r. oscylują wokół 5.000 PLN/m² brutto. Dużym odchyleniem może się zatem wydawać zmiana w I kwartale 2013 r., która zaowocowała spadkiem cen do 4.836 PLN/m². Wynikało to zapewne z dostosowania oferty do systematycznie spadających cen transakcyjnych mieszkań (na koniec I kwartału 2013 r. do 4.547 PLN/m²).

Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. w Szczecinie (PLN/m² brutto)



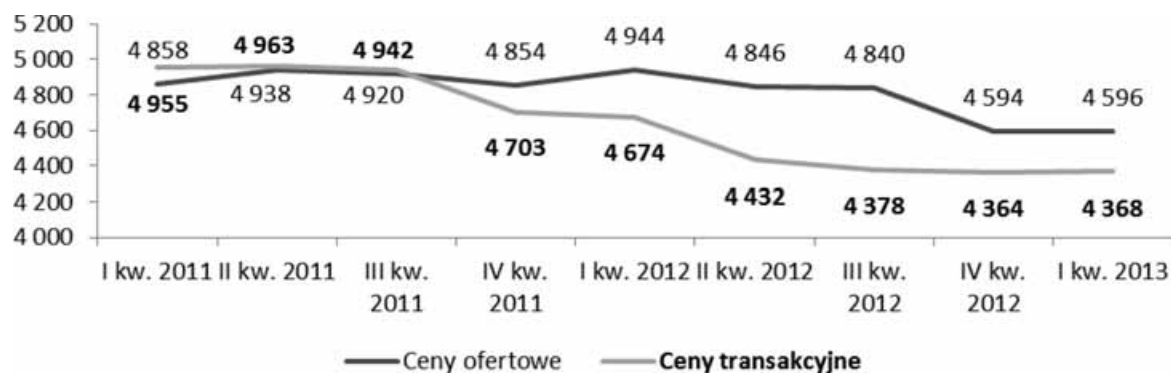
Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odslona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Szczeciński rynek hipotek odpowiada za około 3,0% wartości nowo udzielanych kredytów (dane ZBP). Średni wiek mieszkania w Szczecinie wynosi 51 lat (dane GUS).

Rynek mieszkaniowy w Olsztynie

Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie w pierwszym kwartale 2013 r. wynosiły 4.596 zł/m² i praktycznie pozostały niezmiennie w stosunku do końca 2012 r. Równie sztywne pozostają ceny transakcyjne, które kształtowały się na poziomie 4.368 zł/m².

Wykres: Kształtowanie się cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w okresie od I kwartału 2011 r. do I kwartału 2013 r. w Olsztynie (zł/m² brutto)



Źródło: NBP, <http://nbp.pl/> (odsłona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Sytuacja na rynku powierzchni biurowej

Poprawa sytuacji gospodarczej w najbliższych latach stanowi przesłankę ożywienia na rynku powierzchni biurowej. Największy wpływ na wzrost popytu na lokale komercyjne będą miały następujące czynniki:

- poprawa sytuacji finansowej firm – poszukiwanie przez to bardziej prestiżowych lokalizacji;
- wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach – potrzeba zwiększenia zajmowanej powierzchni;
- intensyfikacja działalności w Polsce wielu zagranicznych przedsiębiorstw (np. powstanie centrów usługowych).

W 2012 r. wolumen transakcji najmu nieruchomości przeznaczonych na cele biurowe przekroczył 960 tys. m², z czego za dwie trzecie odpowiedzialna była Warszawa (dane Cushman & Wakefield). Do użytku oddano ponad 509 tys. m² nowej powierzchni w porównaniu do 218 tys. m² w roku 2011. Około 50% nowo oddanych lokali zlokalizowanych było poza stolicą.

Pomimo dynamicznego rozwoju oferty miast peryferyjnych, Warszawa pozostaje dominującym ośrodkiem na rynku. Po pierwszej połowie 2013 r. w stolicy zasoby powierzchni biurowej przekroczyły 4 mln m² (dane DTZ). Do końca 2014 r. prognozowane jest oddanie kolejnych 400 tys. m².

Czynsze w większości miast Polski pozostają stabilne, jednak wzrost konkurencji wśród deweloperów może przełożyć się na spadek stawek w najbliższej przyszłości (dane C&W). W Warszawie centralne lokalizacje odznaczały się czynszami na poziomie 19–22 EUR/mies./m² i 12–13 EUR/mies./m² poza centrum (dane DTZ).

Stopa pustostanów w stolicy na koniec czerwca 2013 r. wynosiła 10,5% (dane DTZ).

8.2 Główni konkurenci i pozycja rynkowa Emitenta

Rynek deweloperów mieszkaniowych w Polsce jest mocno rozdrobniony – funkcjonuje ponad 4.000 podmiotów, wykazujących działalność deweloperską jako cel aktywności gospodarczej. Największe firmy deweloperskie nie posiadają więcej niż kilka procent udziału w rynku ogólnokrajowym. W ramach swej działalności mieszkaniowej Spółka konkuruje zarówno z deweloperami działającymi na skalę krajową, jak i specjalizującymi się w inwestycjach na obszarze konkretnych aglomeracji miejskich. Głównymi podmiotami, z którymi Spółka konkuruje na warszawskim rynku mieszkaniowym, są firmy takie, jak: Dom Development S.A., J.W. Construction Holding S.A., Robyg S.A., Ronson S.A. Poniższa tabela przedstawia porównanie wybranych wyników finansowych głównych deweloperów mieszkaniowych aktywnych na polskim rynku.

Tabela: Porównanie wybranych wyników finansowych deweloperów mieszkaniowych za lata 2011–2012 (mln PLN)

	2012					2011				
	Polnord	Robyg	Ronson	Dom Dev.	JWC	Polnord	Robyg	Ronson	Dom Dev.	JWC
Przychody ze sprzedaży	289,1	402,9	198,8	851,4	355,6	289,1	160,5	96,7	578,7	378,6
Zysk ze sprzedaży	29,4	97,6	50,4	204,0	80,4	51,8	30,9	22,7	190,4	101,4
Zysk netto	25,7	25,0	31,7	91,2	9,6	70,9	28,1	6,8	82,1	31,3

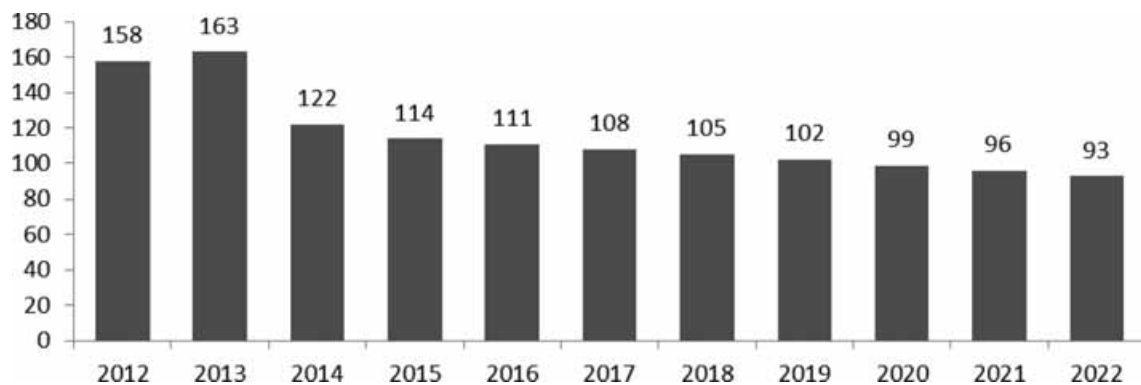
Źródło: Sprawozdania finansowe spółek

Najwięksi deweloperzy biurowi działający w Polsce realizują najczęściej strategię mieszaną, polegającą na sprzedaży części wybudowanych przez siebie budynków i zarządzaniu powierzchnią w pozostałych nieruchomościach. Wśród najważniejszych konkurentów Spółki w segmencie biurowym wymienić należy GTC S.A. i Echo Investment S.A.

8.3 Perspektywy rozwoju rynku w Polsce

Prognozy rynku na najbliższe lata zakładają powolny spadek oferty mieszkaniowej oraz przewagę liczby mieszkań sprzedawanych nad wprowadzanymi do sprzedaży. Szacunki przewidują oddanie do użytku o 25% mniej mieszkań w roku 2014 w porównaniu do roku 2013. W latach kolejnych będzie kontynuowana tendencja spadkowa, jednak charakteryzująca się o wiele mniejszą intensywnością.

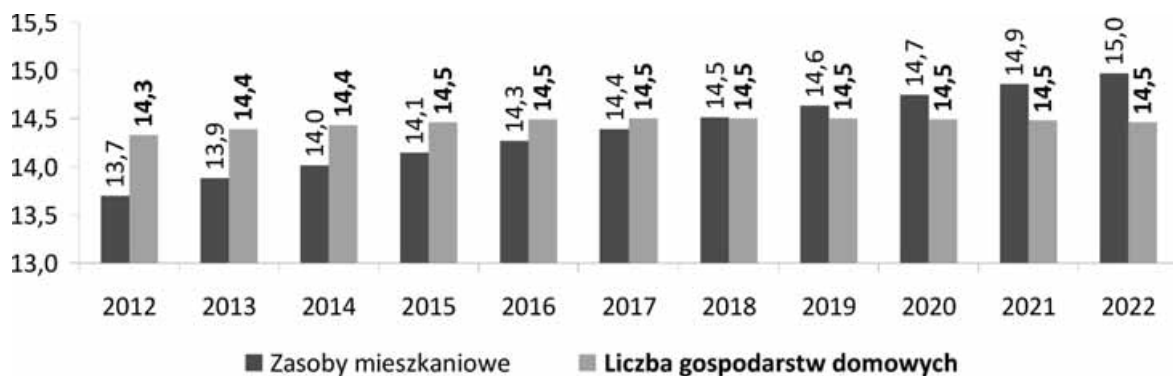
Wykres: Prognoza liczby mieszkań oddanych w latach 2012–2022 (tys. sztuk)



Źródło: redNET Consulting, http://forsal.pl/artykuly/661744,rynek_mieszkaniowy_w_polsce_prognozy_na_lata_2012_2022.html (odsłona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

Tempo wzrostu liczby gospodarstw domowych w najbliższych latach zostanie wstrzymane. Ograniczony przyrost naturalny spowoduje natomiast wystąpienie nadwyżki na rynku mieszkaniowym. Zaowocuje to likwidacją deficytu mieszkaniowego, jednak dopiero na przełomie lat 2017 i 2018.

Wykres: Prognozowane zasoby mieszkaniowe oraz liczba gospodarstw domowych w latach 2012–2022 (w mln)



Źródło: redNET Consulting, http://forsal.pl/artykuly/661744,rynek_mieszkaniowy_w_polsce_prognozy_na_lata_2012_2022.html (odsłona witryny internetowej z 26.08.2013 r.)

8.4 Założenia wszelkich stwierdzeń dotyczących pozycji konkurencyjnej

Założenia dotyczące stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej Spółki lub jej Grupy Kapitałowej pochodzą z następujących opracowań:

- Raport Amron-Sarfin. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach nieruchomości*, sierpień 2013;
- Raport Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową: *Kwartalne prognozy makroekonomiczne*, nr 79, lipiec 2013;
- Raporty Reas Konsulting za III kwartał 2013 dla miast: Warszawy, Łodzi, Krakowa, Poznań, Trójmiasto, Wrocławia;
- Dane opublikowane w portalu BGK – www.bgk.com.pl;
- Dane opublikowane w portalu C&W – www.cwassetmanagement.pl;
- Dane opublikowane w portalu DTZ – www.dtz.com.pl;
- Dane opublikowane w portalu GPW – www.gpw.pl;
- Dane statystyczne w serwisie Eurostat – www.eurostat.com;
- Dane statystyczne w serwisie GUS – www.stat.gov.pl;
- Dane opublikowane w portalu NBP – www.nbp.pl;
- Dane opublikowane w portalu ZBP – www.zbp.pl;
- Serwis Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – www.transport.gov.pl;
- Serwis nieruchomości redNetProperty – www.rednetproperty.pl;
- Wiedza i doświadczenie członków Zarządu Emitenta.

9. OTOCZENIE PRAWNE

Zawarte w niniejszej części informacje odnoszące się do obowiązujących w Polsce regulacji dotyczących nieruchomości oraz realizacji procesu inwestycyjnego mają charakter ogólny i opisują stan prawny obowiązujący na Datę Prospektu.

9.1 Regulacje dotyczące nieruchomości

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z nieruchomościami, tj. kwestie dotyczące m.in. rzeczowego i obligacyjnego tytułu prawnego do nieruchomości, sposobu wykonywania uprawnień przez podmioty, którym przysługuje tytuł prawny do nieruchomości (obligacyjny i rzeczowy), zasad związanych z realizacją inwestycji deweloperskich oraz przenoszeniem tytułu prawnego do nieruchomości, jak również udostępnianiem nieruchomości osobom trzecim do korzystania, zasad ujawniania w księgach wieczystych rzeczowych i obligacyjnych praw do korzystania z nieruchomości stanowią: (i) Konstytucja RP, (ii) Kodeks Cywilny, (iii) Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece, (iv) Ustawa o Własności Lokali, (v) Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, (vi) Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców, (vii) Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, (viii) Ustawa Deweloperska, (ix) Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, (x) Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, (xi) Ustawa o Lasach, oraz (xii) Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

9.2 Regulacje dotyczące realizacji procesu inwestycyjnego

Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z realizacją procesu inwestycyjnego, w szczególności m.in. kwestie rozstrzygnięć związanych z przestrzennym zagospodarowaniem nieruchomości, rozstrzygnięć administracyjnych wymaganych na potrzeby realizacji inwestycji budowlanej, zasad zmiany przeznaczenia gruntów na cele realizacji procesu inwestycyjnego czy środowiskowych aspektów realizacji procesu budowlanego stanowią (i) Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, (ii) Prawo Budowlane, (iii) Ustawa Środowiskowa, (iv) Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku, (v) Ustawa o Ochronie Środowiska, (vi) Ustawa o Ochronie Zabytków, (vii) Prawo Wodne, oraz (viii) Ustawa o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych.

9.3 Zarys głównych regulacji dotyczących nieruchomości

Należy wskazać, że poniższy opis zawiera tylko ogólną prezentację głównych regulacji dotyczących nieruchomości oraz przedstawienie najważniejszych instytucji związanych z prawem nieruchomości.

Pojęcie nieruchomości na gruncie Kodeksu Cywilnego

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (tj. grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Należy wskazać, że budynki posadowione na gruncie stanowiącym przedmiot własności stanowią część składową gruntu i jako część składowa nie mogą być odrębnym przedmiotem własności, a w związku z tym nie mogą stanowić odrębnego przedmiotu obrotu.

Własność nieruchomości

Prawo własności stanowi najszersze uprawnienie rzeczowe w stosunku do nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego dysponowanie prawem własności oznacza, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach właściciel może rozporządzać rzeczą.

Ochrona własności została zagwarantowana w polskim porządku prawnym. Zgodnie z Konstytucją RP wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Ponadto stosownie do postanowień Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wywłaszczenie dokonywane jest na podstawie decyzji administracyjnej. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia nieruchomości jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożył wniosku o zwrot tej nieruchomości.

Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli (i) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu, albo (ii) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany (jeżeli w takim przypadku cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część).

Użytkowanie wieczyste

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Natomiast w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Z istoty użytkowania wieczystego wynika, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Regułą jest, że prawo użytkowania wieczystego jest ustanawiane na podstawie umowy. Na gruncie polskiego prawa możliwe jest jednak powstanie użytkowania wieczystego z mocy prawa oraz w drodze decyzji administracyjnej. Wspomniana umowa wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Dodatkowo dla powstania prawa użytkowania wieczystego konieczny jest wpis w księdze wieczystej, który ma w tym przypadku charakter konstytutywny. Zgodnie z Ustawą o Księgach Wieczystych i Hipotece wpis użytkownika wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres 99 lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na 99 lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na okres krótszy, co najmniej jednak na 40 lat.

W ciągu ostatnich 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od 40 do 99 lat. Jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy niż czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.

Sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, w szczególności jeśli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości określonego w umowie stanowiącej podstawę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego wymaga odpowiedniej zmiany tej umowy. Zmiana wspomnianej umowy wiąże się też z koniecznością uiszczenia dodatkowej opłaty według stawki ustalonej przez jednostkę samorządu terytorialnego.

Zmiana przeznaczenia nieruchomości może też w konsekwencji wpłynąć na określenie wysokości opłaty rocznej. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest bowiem ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości oraz stawki procentowej zależnej od sposobu przeznaczenia nieruchomości.

Budynki i inne urządzenia wzniesione przez wieczystego użytkownika, jak również nabyte przez użytkownika wieczystego przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność. Przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest bowiem prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W związku z tym wszelkie czynności prawne dotyczące gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste odnoszą skutek także względem prawa własności wspomnianych budynków i urządzeń. W konsekwencji zatem w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia, przy czym za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

Za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobierana jest pierwsza opłata oraz opłaty roczne. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Opłaty roczne wnoszą się przez cały okres użytkowania wieczystego,

w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja dokonywana jest poprzez skierowanie do użytkownika wieczystego pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Przeniesienie własności nieruchomości i przeniesienie użytkowania wieczystego

Zgodnie z przewidzianą w Kodeksie Cywilnym generalną zasadą umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, przy czym zobowiązanie to powinno być w akcie wymienione. Forma aktu notarialnego jest również niezbędna dla przeniesienia prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z generalną zasadą własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Jeżeli jednak umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

Jednym z aktów prawnych nakładających ograniczenia w zakresie swobody obrotu nieruchomościami jest Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców.

Zgodnie z przywołaną ustawą, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, przy czym w świetle postanowień tej ustawy nabyciem nieruchomości jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.

Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.

W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Cudzoziemcem w rozumieniu wspomnianej ustawy jest (i) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego, (ii) osoba prawna mająca siedzibę za granicą, (iii) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w punktach (i) lub (ii), mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych, lub (iv) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w punktach (i), (ii) oraz (iii).

Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców przewiduje wyjątki od wskazanej wyżej reguły związanej z koniecznością uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

W świetle powyższej ustawy m.in. nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw-stron umowy o EOG albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do UE, tj. do 1 maja 2016 r.

Należy jednocześnie zauważyć, że uzyskanie wspomnianego zezwolenia nie jest wymagane w przypadku cudzoziemców, będących obywatelami państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej w przypadku nabycia nieruchomości rolnych położonych:

- w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim – po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim – po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustawowe prawo pierwokupu

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami nakładają również przepisy Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

Na mocy przywołanej ustawy, gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży (i) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, (ii) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę, (iii) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przypadku, gdy prawo pierwokupu zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości), oraz (iv) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości (w przypadku, gdy prawo pierwokupu zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości).

Regulacji wskazanych w punktach (i)–(ii) powyżej nie stosuje się do nieruchomości, które zostały przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Prawo pierwokupu nie przysługuje gminie, jeżeli (i) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy; (ii) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego Kościoła lub związku wyznaniowego; (iii) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości; (iv) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości; (v) sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg krajowych; (vi) prawo pierwokupu przysługuje partnerowi prywatnemu lub ostatniemu partnerowi prywatnemu w przypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym; (vii) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego; oraz (viii) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Kolejne ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami dotyczą nieruchomości rolnych.

Najważniejszym z ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi jest ustawowe prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości rolnych.

Zgodnie z Ustawą o Kształtowaniu Ustroju Rolnego w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż ANR, prawo pierwokupu przysługuje z mocy prawa dzierżawcy tej nieruchomości pod warunkiem, że (i) umowa dzierżawy, która stanowi podstawę do korzystania z nieruchomości, została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana przez co najmniej trzy lata, licząc od tej daty, oraz (ii) nieruchomość wchodzi w skład rodzinnego gospodarstwa rolnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

Dzierżawcy nieruchomości rolnej przysługuje opisane wyżej prawo pierwokupu, jeżeli warunki wskazane w punktach (i)–(ii) powyżej zostaną spełnione łącznie.

Poza tym zgodnie z przywołaną ustawą w przypadku braku dzierżawcy nieruchomości rolnej uprawnionego do pierwokupu na zasadach określonych powyżej albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy ANR działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha.

Kolejne ograniczenie w obrocie nieruchomościami rolnymi dotyczące ustawowego prawa pierwokupu wynika z Ustawy o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z przywołaną ustawą ANR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od ANR.

Prawo pierwokupu zostało przewidziane także na gruncie innych aktów prawnych, tj. m.in. Ustawie o Lasach, Ustawie o Specjalnych Strefach Ekonomicznych czy Ustawie o Portach i Przystaniach Morskich.

Zgodnie z Ustawą o Lasach w razie sprzedaży położonych w granicach administracyjnych miasta lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych gminie służy prawo pierwokupu.

Natomiast na podstawie Ustawy o Specjalnych Strefach Ekonomicznych zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną przysługuje prawo pierwokupu w zakresie własności oraz prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonych na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej.

Z kolei zgodnie z Ustawą o Portach i Przystaniach Morskich (i) przeniesienie własności, użytkownika wieczystego albo oddanie w użytkowanie wieczyste; (ii) oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem albo na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 lat nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów i przystani morskich wymaga zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej.

Ponadto, zgodnie z przywołaną ustawą podmiot zarządzający portem lub przystanią morską ma prawo (i) pierwokupu przy sprzedaży; (ii) pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w granicach portów lub przystani morskich.

W przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot zarządzający portem lub przystanią morską prawo to przysługuje Skarbowi Państwa.

W przypadku niepowołania podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską prawo pierwokupu przysługuje gminie właściwej ze względu na położenie nieruchomości.

Dodatkowo należy również wskazać, że ograniczenia w obrocie nieruchomościami (np. prawo pierwokupu) mogą wynikać także z umów zawartych przez właściciela czy użytkownika wieczystego nieruchomości z osobami trzecimi, którym przysługuje uprawnienie do korzystania z nieruchomości (jak np. dzierżawcy czy najemcy nieruchomości).

Ewidencja gruntów i budynków

Dane dotyczące nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych rejestrowane są w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z Prawem Geodezyjnym i Kartograficznym organem właściwym w sprawie prowadzenia powyższej ewidencji jest starosta, a w miastach na prawach powiatu prezydent miasta.

Ewidencja gruntów obejmuje informacje dotyczące (i) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty; (ii) budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych; (iii) lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także (i) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części; (ii) miejsce zamieszkania lub siedzibę osób wymienionych w punkcie (i); (iii) informacje o wpisaniu do rejestru zabytków oraz (iv) wartość nieruchomości.

Księgi wieczyste

Informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości zamieszczane są w księgach wieczystych prowadzonych przez właściwe sądy rejonowe.

Zgodnie z generalną zasadą zawartą w Ustawie o Księgach Wieczystych i Hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą.

Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

- pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością;
- drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkownika wieczystego;

- trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek;
- czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

Księgi wieczyste są jawne i publicznie dostępne. Obecnie w większości wydziałów sądów rejonowych na terenie Polski księgi wieczyste zostały już w całości przeniesione do postaci elektronicznej. Treść ksiąg wieczystych przeniesionych do postaci elektronicznej udostępniona jest za pośrednictwem serwisu internetowego prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece wprowadza do polskiego systemu prawnego domniemanie, w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz domniemanie wskazujące, że prawo wykreślone nie istnieje.

W konsekwencji ustanowienia powyższych domniemań przywołana ustawa wprowadza do polskiego porządku prawnego instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowiącą jedną z podstawowych gwarancji pewności i stabilności obrotu nieruchomościami.

Powyższa zasada przewiduje, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Należy przy tym zauważyć, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa jednak przeciwko:

- prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
- prawu dożywocia;
- służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;
- służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia oraz
- służebnościom przesyłu.

Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza także ujawnione w księdze wieczystej wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece nakłada na właściciela (i użytkownika wieczystego nieruchomości) obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

Hipoteka

Hipoteka stanowi formę rzeczowego zabezpieczenia na nieruchomości wierzytelności pieniężnej (do oznaczonej sumy pieniężnej). wynikającej z określonego stosunku prawnego.

Przedmiotem hipoteki może być także:

- użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; lub
- wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Na podstawie powyższego zabezpieczenia wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje w drodze postępowania egzekucyjnego z nieruchomości.

Umowy dotyczące odpłatnego korzystania z rzeczy – najem i dzierżawa

Umowy najmu i dzierżawy przewidziane w Kodeksie Cywilnym stanowią umowy, na mocy których osoba uprawniona do dysponowania nieruchomością lub rzeczą ruchomą oddaje ją innemu podmiotowi do używania (w przypadku umowy najmu) lub używania i pobierania pożytków (w przypadku umowy dzierżawy) przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a odpowiednio najemca i dzierżawca zobowiązani są do uiszczania czynszu z tego tytułu.

Umowa najmu i dzierżawy zawarta na czas nieoznaczony może zostać w dowolnym czasie wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem terminów wypowiedzenia przewidzianych w umowie, a w przypadku ich braku z zachowaniem terminów przewidzianych w Kodeksie Cywilnym. Ustawowy termin wypowiedzenia w przypadku umowy najmu lokalu zawartej na czas nieoznaczony w przypadku, gdy czynsz jest płatny miesięcznie, wynosi trzy miesiące (ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego). Ustawowy termin wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu rolnego wynosi rok (ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego). Inna dzierżawa może zostać wypowiedziana z półrocznym wyprzedzeniem przed upływem roku dzierżawnego.

Stosunek najmu lub dzierżawy wynikający z umowy zawartej na czas oznaczony ma z kolei charakter trwały. Umowa najmu lub dzierżawy zawarta na czas oznaczony może bowiem zostać wypowiedziana zarówno przez wynajmującego, jak i najemcę jedynie w przypadkach wyraźnie w umowie określonych, przy czym należy zauważyć, że zaprezentowana w orzecznictwie sądów wykładnia powyższej regulacji wyłącza możliwość zastrzeżenia prawa do wypowiedzenia terminowej umowy najmu lub dzierżawy z dowolnej przyczyny, opowiadając się za koniecznością umownej konkretyzacji podstaw wypowiedzenia umowy.

Zgodnie z regulacjami Kodeksu Cywilnego umowę najmu zawartą na czas dłuższy niż dziesięć lat, po upływie tego terminu poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony. Natomiast najem zawarty pomiędzy przedsiębiorcami na czas dłuższy niż trzydzieści lat po upływie tego terminu poczytuje się za zawarty na czas nieoznaczony.

Szczególne zasady wypowiedzania umów najmu dotyczących lokali służących potrzebom mieszkaniowym, formy ochrony prawnej przysługującej najemcom, a także warunki eksmisji lokatorów przewiduje natomiast Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów.

Jej przepisy mają istotne znaczenie w przypadku realizacji inwestycji budowlanych polegających na zakupie i przebudowie lub zmianie przeznaczenia budynków mieszkalnych, które w momencie zakupu są zajmowane przez lokatorów.

Z kolei umowę dzierżawy zawartą na okres dłuższy niż trzydzieści lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego stosunek najmu i dzierżawy pozostaje w mocy w przypadku zbycia rzeczy najętej, a nabywca wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy w miejsce zbywcy. Może on jednak wypowiedzieć stosunek najmu lub dzierżawy z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Uprawnienie to nie przysługuje jednak nabywcy, jeśli umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas oznaczony w formie pisemnej z datą pewną (przy czym analogiczny skutek w odniesieniu do trwałości stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości w przypadku ich zbycia wywołuje ujawnienie prawa najemcy lub dzierżawcy wynikającego z zawartej umowy najmu lub dzierżawy w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej), a rzecz stanowiąca przedmiot najmu lub dzierżawy została wydana odpowiednio najemcy lub dzierżawcy. W związku z wejściem w życie z dniem 3 maja 2012 r. nowelizacji przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego powyższa gwarancja trwałości stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości nie znajduje zastosowania w przypadku zbycia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego.

Należy bowiem wskazać, że zgodnie ze znowelizowanymi przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego, obowiązującymi od 3 maja 2012 r. podmiot, który nabędzie nieruchomość (w ramach postępowania egzekucyjnego wszczętego po 3 maja 2012 r.) będącą przedmiotem umowy najmu lub dzierżawy zawartej na okres dłuższy niż 2 lata, może wypowiedzieć umowę najmu lub dzierżawy w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia (o ile umowa nie przewiduje krótszego terminu), nawet jeśli umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas określony w formie pisemnej z datą pewną (lub prawa wynikające z umowy najmu lub dzierżawy zostały ujawnione w księdze wieczystej), a nieruchomość będąca przedmiotem umowy najmu lub dzierżawy została wydana najemcy lub dzierżawcy.

Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio także w przypadku zbycia nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wszczętego po 3 maja 2012 r.

Instrumenty ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych przewidziane w Ustawie Deweloperskiej

Z dniem 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa Deweloperska.

Ustawa Deweloperska przewiduje m.in. obowiązek zapewnienia ochrony środków nabywcy powierzanych deweloperowi. W tym celu wprowadza konieczność zapewnienia nabywcom co najmniej jednego spośród następujących środków ochrony: (i) zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, (ii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją ubezpieczeniową, (iii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją bankową lub (iv) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Przepisy Ustawy Deweloperskiej nakładające na deweloperów obowiązek zagwarantowania nabywcom co najmniej jednego z czterech wskazanych środków ochrony znajdują zastosowanie do przedsięwzięć, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu jej wejścia w życie.

Rozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z powyższymi wymogami na deweloperze spoczywa zatem obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego. Bank prowadzący ten rachunek zobowiązany jest ponadto ewidencjonować wpłaty oraz wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Banki są również zobowiązane na żądanie nabywców przedstawić im informacje o dokonanych wpłatach i wypłatach z rachunku.

Zgodnie z Ustawą Deweloperską bank będzie mógł wypłacić deweloperowi środki pieniężne wpłacone na zamknięty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu mieszkalnego lub własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własność posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

W przypadku zaś otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych bank będzie mógł wypłacać deweloperom zgromadzone na nich środki po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia przewidzianego w opracowanym przez dewelopera harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Harmonogram ten powinien przewidywać co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z nich nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia.

Z kolei w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych z gwarancją bankową czy ubezpieczeniową, w razie ogłoszenia upadłości dewelopera lub w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu nieprzeniesienia na nabywcę własności lokalu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość w terminie określonym w umowie, podmiot udzielający gwarancji, tj. ubezpieczyciel lub bank, zobowiązany będzie do wypłaty nabywcy środków wpłaconych przez niego na rzecz dewelopera.

Poza tym Ustawa Deweloperska wprowadza także definicję umowy deweloperskiej, stanowiącej dotąd umowę nienazwaną, której elementy ukształtowały się w praktyce obrotu gospodarczego na gruncie stosowania przepisów Ustawy o Własności Lokali, zgodnie z którą odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (w myśl Ustawy o Własności Lokali do ważności tego rodzaju umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej).

Ustawa Deweloperska określa więc umowę deweloperską jako umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia (po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego) odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na nabywcę lub przeniesienia na rzecz nabywcy własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej domem jednorodzinny lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz własności posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Ustawa Deweloperska wprowadza obowiązek zachowania dla umowy deweloperskiej formy aktu notarialnego. Umowa deweloperska stanowi podstawę ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalny lub prawa użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Wynagrodzenie notariusza za czynności związane z zawarciem umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy, a także koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym będą obowiązani pokryć w równych częściach deweloper oraz nabywca.

Na mocy Ustawy Deweloperskiej na deweloperów został również nałożony obowiązek dostarczenia nabywcy na jego żądanie prospektu informacyjnego zawierającego najistotniejsze informacje o inwestycji.

Ustawa Deweloperska, nowelizując przepisy Prawa Upadłościowego i Naprawczego, uregulowała także odrębne postępowanie upadłościowe wobec dewelopera. W myśl znowelizowanych na podstawie Ustawy Deweloperskiej przepisów ustawy Prawa Upadłościowego i Naprawczego, w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, oraz dopłaty wnoszone przez nabywców (na podstawie uchwały zgromadzenia nabywców) na potrzeby kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią będą osobną masę upadłości, służącą w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych objętych przedsięwzięciem deweloperskim.

Ponadto, zgodnie ze znowelizowanymi na podstawie Ustawy Deweloperskiej przepisami Prawa Upadłościowego i Naprawczego, w razie upadłości dewelopera zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w drodze uchwały zdecyduje o:

- zaspokojeniu się ze środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych; albo
- kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia; albo
- zawarciu układu przewidującego zaspokojenie nabywców w drodze likwidacji majątku upadłego.

9.4 Proces inwestycyjny oraz najważniejsze wymogi związane z jego realizacją

Umowa o roboty budowlane

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym na podstawie umowy o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

W praktyce obrotu powszechnie stosowanym rozwiązaniem jest powierzanie przez generalnego wykonawcę realizacji określonej części robót podwykonawcom.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana zgoda inwestora. Jeżeli inwestor, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.

Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda inwestora i wykonawcy. Jeżeli inwestor i wykonawca w terminie 14 dni od przedstawienia im przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyrazili oni zgodę na zawarcie umowy przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą.

Zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Przytoczone wyżej regulacje Kodeksu Cywilnego dotyczące zasad odpowiedzialności za zobowiązania względem podwykonawców mają charakter bezwzględnie obowiązujący i nie mogą zostać skutecznie wyłączone przez strony umowy.

Ponadto należy wskazać, że zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego wykonawcy robót budowlanych przysługuje prawo do żądania od inwestora gwarancji zapłaty za roboty budowlane. Może ona przybrać postać gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Co istotne, zgodnie z Kodeksem Cywilnym nie można przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć prawa wykonawcy (generalnego wykonawcy) do żądania od inwestora gwarancji zapłaty. Poza tym odstąpienie inwestora od umowy

spowodowane żądaniem wykonawcy (generalnego wykonawcy) przedstawienia gwarancji zapłaty jest na gruncie przepisów Kodeksu Cywilnego bezskuteczne.

Powyższe regulacje dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane znajdują również zastosowanie do umów zawartych między wykonawcą (generalnym wykonawcą) a dalszymi wykonawcami (podwykonawcami).

9.5 Prawnoadministracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego

Regulacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości przewidziane w Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym

W przypadku, gdy na terenie przeznaczonym na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego obowiązuje MPZP, projekt budowlany dotyczący planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi być zgodny z postanowieniami MPZP. W takim przypadku projekt budowlany w toku postępowania związanego z wydaniem pozwolenia na budowę podlega badaniu przez właściwy organ pod kątem zgodności z postanowieniami MPZP. W przypadku braku zgodności projektu budowlanego z ustaleniami MPZP decyzja o pozwoleniu na budowę nie będzie mogła zostać wydana na rzecz inwestora.

Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym w MPZP dokonuje się ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Projekt MPZP sporządzany jest przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (określającego politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego), którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu MPZP, przy czym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stanowi aktu prawa miejscowego.

Uchwałę w przedmiocie przyjęcia MPZP podejmuje natomiast rada gminy. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do wskazanej uchwały. MPZP jest aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym w MPZP określa się obowiązkowo m.in.:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; oraz
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Jeżeli dla danego obszaru nie obowiązuje MPZP, wówczas przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest uzyskać rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenu przybierające postać odpowiednio (w zależności od charakteru planowanej inwestycji) decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy jednocześnie wskazać, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (wspomnianego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Środowiskowe wymogi związane z realizacją procesu budowlanego

Realizacja procesu inwestycyjnego wiąże się również z koniecznością przestrzegania przez inwestorów wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska, w tym w szczególności wymagań dotyczących konieczności uzyskania odpowiednich rozstrzygnięć administracyjnych w toku przygotowania procesu inwestycyjnego.

Jednym z aktów prawnych określających powyższe wymogi jest Ustawa Środowiskowa.

Ustawa Środowiskowa nakłada dodatkowe obowiązki na inwestorów realizujących projekty, które potencjalnie mogą mieć negatywny wpływ na środowisko.

Przepisy powyższej ustawy rozszerzają również krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniach administracyjnych poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę poprzez zapewnienie udziału (na warunkach w niej określonych) społeczeństwa w tych postępowaniach.

Powyższa ustawa nakłada na inwestora, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; oraz
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Istotnym czynnikiem środowiskowym, który powinien zostać wzięty pod uwagę w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, jest również kwestia odpowiedzialności za zanieczyszczenie nieruchomości.

Zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z przepisów w zakresie ochrony środowiska podmiot zanieczyszczający ponosi odpowiedzialność za szkody związane ze spowodowanymi przez siebie zanieczyszczeniami, np. szkody wynikające ze skażenia gleby, a także ponosi koszty ich usunięcia, w tym np. także koszty rekultywacji gleby.

Zasada ta jednak doznaje poważnego ograniczenia w przypadku zanieczyszczenia powierzchni gruntu, które powstało przed 30 kwietnia 2007 r. W takim przypadku odpowiedzialność za zanieczyszczenie ponosi podmiot władający powierzchnią ziemi, na której występuje zanieczyszczenie. Jeżeli władający powierzchnią ziemi jest jednak w stanie wykazać, że zanieczyszczenie zostało spowodowane po dniu objęcia przez niego władania nieruchomością przez inny podmiot, wówczas obowiązek rekultywacji spoczywa na tym podmiocie.

Jeżeli natomiast wspomniane zanieczyszczenie odbyło się za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do ich rekultywacji solidarnie ze sprawcą.

W przypadku natomiast zanieczyszczenia powstałego po 30 kwietnia 2007 r. koszty przeprowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych ponosi podmiot korzystający ze środowiska.

Należy jednocześnie podkreślić, że zgodnie z Ustawą o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku, jeżeli bezpośrednie zagrożenie szkodą w środowisku lub szkoda w środowisku zostały spowodowane za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który je spowodował.

Pozwolenie na budowę

Zgodnie z generalną zasadą określoną w przepisach Prawa Budowlanego rozpoczęcie realizacji procesu budowlanego powinno zostać poprzedzone uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast budowa określonych w Prawie Budowlanym obiektów budowlanych, jak również realizacja określonych w Prawie Budowlanym robót budowlanych, wymaga jedynie zgłoszenia właściwemu organowi. Realizacja niektórych robót budowlanych wskazanych w przepisach Prawa Budowlanego nie wymaga natomiast ani uzyskania pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia właściwemu organowi.

Zasady uzyskiwania pozwolenia na budowę reguluje Prawo Budowlane. Pozwolenie na budowę wydawane jest na wniosek inwestora.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest dołączyć m.in. następujące dokumenty:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem o wpisie autora projektu na listę członków właściwego samorządu zawodowego, aktualnym na dzień opracowania projektu;
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku zamierzenia inwestycyjnego służącego realizacji celu publicznego), jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.

W związku z tym projekt budowlany powinien zawierać m.in.:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu;
- projekt architektoniczno-budowlany;
- stosownie do potrzeb:
 - oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw mediów;
 - oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

Prawo Budowlane przewiduje również, że wydanie pozwolenia na budowę może być uzależnione od uzyskania przez inwestora i przedłożenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej innych decyzji, pozwoleń i zezwoleń, jeśli są one wymagane na podstawie innych ustaw, takich jak np. Ustawa Środowiskowa (przewidująca dla określonych przedsięwzięć inwestycyjnych konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), Prawo Wodne (nakładające na inwestorów obowiązek uzyskania dla określonych przedsięwzięć inwestycyjnych pozwolenia wodnoprawnego) czy Ustawa o Ochronie Zabytków (nakładająca na inwestora obowiązek uzyskania zgody konserwatora zabytków m.in. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku), a także Ustawa o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych (przewidująca konieczność uzyskania decyzji odpowiedniego organu zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I–III oraz użytków rolnych klas IV–VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także innych gruntów stanowiących grunty rolne w rozumieniu Ustawy o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne).

Zgodnie z Prawem Budowlanym pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli prace budowlane nie zostały rozpoczęte w ciągu trzech lat od dnia, w którym pozwolenie na budowę stało się ostateczne lub gdy realizacja robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę została przerwana na dłużej niż trzy lata.

W takich przypadkach kontynuacja realizacji robót budowlanych wymaga uzyskania przez inwestora nowego pozwolenia na budowę.

Zgodnie z Prawem Budowlanym istotne odstępianie od zatwierzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Ponadto należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, pozwolenie na budowę może zostać przeniesione na inny podmiot, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie (pod rygorem odpowiedzialności karnej) o posiadaniu prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zakończenie procesu budowlanego

Zakończenie realizacji procesu budowlanego wiąże się z koniecznością dopełnienia obowiązków określonych w Prawie Budowlanym. W zależności od rodzaju realizowanego obiektu budowlanego na inwestorze spoczywa obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego lub zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy obiektu budowlanego. Należy przy tym zauważyć, że pozwolenie na użytkowanie może być wydane po przeprowadzeniu przez właściwy organ nadzoru budowlanego obowiązkowej kontroli budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

W przypadku, gdy dla danego obiektu konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można będzie przystąpić z chwilą, gdy decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stanie się ostateczna. Z kolei do użytkowania obiektów budowlanych, dla których nie jest potrzebne uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Obowiązki inwestora po zakończeniu procesu budowlanego

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym podmiot sprzedający nieruchomość ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne posadowionego na nieruchomości budynku przez okres trzech lat od daty wydania budynków kupującym.

Zgodnie z rynkową praktyką celem zapewnienia możliwości prawidłowej realizacji uprawnień wynikających z rękojmi za wady sprzedawanego budynku w umowach zawieranych przez inwestora z wykonawcami robót budowlanych przewiduje się szeroki zakres udzielanej przez wykonawców gwarancji jakości. Zgodnie z rynkową praktyką gwarancje udzielone w ramach umów z generalnymi wykonawcami obowiązują przez trzy lata z zastrzeżeniem jednak, że:

- gwarancje na konstrukcje stalowe oraz wszelkie elementy nośne są przyznane zazwyczaj na 10 lat;
- gwarancje na konstrukcje żelbetowe, dachy, złącza kompensacyjne i izolację, elewacje oraz wszystkie elementy ze stali nierdzewnej są zazwyczaj udzielane na okresy powyżej 10 lat.

Obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymaniem obiektu budowlanego

Jednym z podstawowych obowiązków związanych z użytkowaniem obiektu budowlanego jest dokonanie charakterystyki energetycznej. Zgodnie z regulacjami Prawa Budowlanego dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, a także w przypadkach przeniesienia własności budynku, lokalu mieszkalnego z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub w przypadku powstania stosunku najmu budynku,

lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

Zgodnie z Prawem Budowlanym w przypadku umów, na podstawie których następuje:

- przeniesienie własności:
 - budynku;
 - lokalu mieszkalnego z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową; lub
 - będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową; albo
- zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub w przypadku powstania stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową,

zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej

- powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową,

wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

W przypadkach opisanych w punktach powyżej świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego w budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku (przy czym przepisu tego nie stosuje się do lokali mieszkalnych posiadających własne instalacje ogrzewcze). W takim przypadku właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie.

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:

- budowlanej dokumentacji technicznej;
- inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej;

może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.

Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego o rękojmi za wady.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- utrzymywać i użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływających na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Z przepisów Prawa Budowlanego dotyczących należytego utrzymywania obiektów budowlanych wynikają także określone obowiązki kontrolne spoczywające na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
 - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
 - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów;
- okresowej w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska i instalacji gazowych i przewodów kominowych, o którym mowa powyżej, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m² (osoba dokonująca takiej kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli);
- bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływających na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska;
- okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:
 - co najmniej raz na 2 lata – w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW;
 - co najmniej raz na 4 lata – w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;
- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

W trakcie kontroli, o której mowa powyżej, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Przeprowadzenie wskazanej wyżej kontroli może być także nakazane przez właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. W takim przypadku organ kontroli może także żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Powyższe kontrole przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, przy czym kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, a kontrole stanu technicznego przewodów kominowych przeprowadzają w zależności od rodzaju przewodów osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim albo osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej wspomnianej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła, a kontrolę kotłów, które z dniem 31 grudnia 2009 r. użytkowane są już ponad 15 lat, należało przeprowadzić do dnia 31 grudnia 2010 r.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Ponadto zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego właściciel budynku jest obowiązany zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli:

- upłynął termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznej budynku;
- w wyniku przebudowy lub remontu budynku uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna.

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem (którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego), książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Do książki obiektu budowlanego powinny być dołączone protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać wspomnianą dokumentację przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska; albo
- jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku; albo
- jest w nieodpowiednim stanie technicznym;

– właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji tej właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w pierwszych dwóch punktach powyżej, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Nieprzestrzeganie obowiązków w zakresie należytego utrzymania obiektów budowlanych łączy się z konsekwencjami w postaci odpowiedzialności karnej.

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych (stawka dzienna nie może być niższa od 10 PLN ani też przekraczać 2.000 PLN), karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Niewypełnienie obowiązku związanego z prowadzeniem opisanej wyżej kontroli obiektu budowlanego także wiąże się z odpowiedzialnością karną. Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, kto nie dopełnia tego obowiązku, podlega karze grzywny. Karze grzywny podlega również ten, kto nie spełnia obowiązku przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym, a także obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego.

9.6 Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny

Podatek od nieruchomości jest płatny zgodnie z Ustawą o Podatkach i Opłatach Lokalnych. Wśród osób zobowiązanych do zapłaty tego podatku są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej, które obejmują: (i) właścicieli nieruchomości lub obiektów budowlanych, chyba że podatek jest płacony przez samoistnego posiadacza; (ii) posiadaczy samoistnych nieruchomości lub obiektów budowlanych; oraz (iii) wieczystych użytkowników gruntów. Podstawą opodatkowania jest: (i) powierzchnia gruntu; (ii) powierzchnia użytkowa budynku lub jego części; oraz (iii) w przypadku budowli związanych z wykonywaniem działalności gospodarczej, wartość budowli lub jej części określona zgodnie z przepisami dotyczącymi amortyzacji w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jako podstawa naliczania odpisów amortyzacyjnych ustalona na 1 stycznia danego roku. Rada gminy ustala stawki podatku od nieruchomości na podstawie uchwały. Takie stawki nie mogą przekroczyć: (i) 0,88 PLN za 1 m² dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności

gospodarczej, niezależnie od sposobu ich klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków; (ii) 4,51 PLN za 1 ha dla gruntów pod jeziorami lub gruntów zajętych na zbiorniki retencyjne wody lub elektrowni wodnych; (iii) 0,45 PLN za 1 m² dla pozostałych gruntów, w tym gruntów zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności organizacji pożytku publicznego prowadzonej przez takie organizacje pożytku publicznego. Maksymalne stawki podatku dla budynków i ich części różnią się w zależności od przeznaczenia budynków. Dla budynków mieszkalnych maksymalna stawka wynosi 0,73 PLN za m², dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 22,82 PLN za m²; dla budynków zajmowanych na prowadzenie działalności w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,65 PLN za m², dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie działalności leczniczej – 4,63 PLN za m², dla innych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności organizacji pożytku publicznego – 7,66 PLN za m². Powyższe maksymalne stawki obowiązują na 2013 r. i mogą być corocznie zmieniane w drodze obwieszczenia wydanego przez Ministra Finansów. Maksymalna roczna stawka podatku dla budowli nie może przekroczyć dwóch procent ich wartości będącej podstawą opodatkowania budowli.

Grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne, grunty zadrzewione lub lasy, które nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (innej niż działalność rolnicza lub związana z leśnictwem), są opodatkowane zgodnie z Ustawą o Podatku Rolnym lub podatkiem leśnym.

10. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

10.1 Podsumowanie

Spółka to jedna z największych i najbardziej doświadczonych polskich firm deweloperskich. Od wielu lat działa na rynku mieszkaniowym, realizując projekty w Warszawie, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Wrocławiu, Łodzi, Olsztynie i Szczecinie. Rozmach inwestycji czyni Spółkę jednym z niewielu deweloperów działających w skali całego kraju. Rocznie Grupa oddaje do użytku około 1 tys. mieszkań. Dnia 22 lutego 1999 r. wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym GPW. Obecnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG 80.

Celem Spółki jest budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie z przyjętą pod koniec 2012 r. strategią, Grupa konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedawanych mieszkań poprzez skupienie działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych na najbardziej chłonnych i dynamicznie rozwijających się rynkach w Polsce – Warszawie i Trójmieście. Podejmowane przez Spółkę działania mają na celu zdywersyfikowanie oraz rozszerzenie oferty mieszkaniowej do ponad 2 tys. mieszkań na koniec 2013 r. Bogata oferta, dobrze dopasowana do wymagań i możliwości rynku pozwoli Grupie osiągnąć docelową sprzedaż na poziomie 1,5 tys. mieszkań w skali roku w perspektywie najbliższych dwóch lat (2014–2015).

Od kilku lat Spółka z powodzeniem realizuje na posiadanych gruntach w Wilanowie projekty mieszkaniowe. „Miasteczko Wilanów”, którego głównym deweloperem jest Spółka, zostało docenione za granicą, zdobywając nagrodę Urban Land Institute, co świadczy o urbanistycznym doświadczeniu ludzi pracujących dla Spółki. Ponadto Spółka rozwija także inwestycje w branży nieruchomości komercyjnych, prowadząc projekt Wilanów Office Park w Warszawie.

Ogromnym kapitałem Grupy są ludzie w niej zatrudnieni. To specjaliści od budownictwa, inżynierowie, deweloperzy, eksperci w dziedzinie nieruchomości komercyjnych czy też prawnicy. Dzięki temu firma potrafi szybko i elastycznie dostosować się do wymagań rynku, reagować na zmieniające się warunki biznesowe oraz właściwie określać kierunki inwestowania.

W ocenie Zarządu Spółka jest właścicielem jednego z największych wśród polskich deweloperów banku ziemi (wyciągi z operatów szacunkowych największych pod względem wartości nieruchomości stanowiących bank ziemi przedstawione są w Załączniku 3), który posiada potencjał pozwalający na wybudowanie blisko 1 miliona metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i użytkowej.

10.2 Przewagi konkurencyjne

Do głównych przewag konkurencyjnych Spółki oraz jej Grupy należą:

Bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach pod przyszłe projekty deweloperskie

Grupa posiada bank ziemi położony w atrakcyjnych lokalizacjach, takich jak warszawski Wilanów i Sopot, dzięki temu może rozpocząć realizację projektów deweloperskich bez konieczności angażowania zasobów finansowych w zakup nowych gruntów. Posiadane nieruchomości pozwalają na szybkie dostosowanie oferty Grupy do najbardziej aktualnych potrzeb rynku.

Zróźnicowanie geograficzne oraz segmentowe prowadzonych projektów deweloperskich

Grupa realizuje aktualnie inwestycje deweloperskie w największych polskich miastach, m.in. w Warszawie, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie i Wrocławiu. Zróźnicowanie geograficzne prowadzonych projektów pozwala na zminimalizowanie wpływu na wyniki Grupy niekorzystnych zmian, jakie mogą dokonywać się na poszczególnych lokalnych rynkach (np. wynikających ze zwiększonej presji konkurencyjnej).

Grupa posiada w swojej ofercie zarówno mieszkania z segmentu popularnego, jak i mieszkania o podwyższonym standardzie, które skierowane są do bardziej wymagających i zamożniejszych klientów. Wahania koniunktury gospodarczej mają wpływ na popyt na mieszkania w segmencie popularnym, natomiast sprzedaż mieszkań w droższych lokalizacjach jest bardziej stabilna.

Wieloletnie doświadczenie w realizacji dużych projektów deweloperskich

Emitent to spółka z ponad 35-letnim doświadczeniem w branży budowlanej i deweloperskiej. Od 2007 r., tj. od zmiany strategii, Spółka zrealizowała jako deweloper blisko 30 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych w największych miastach Polski, a także w Rosji. Wśród nich są tak skomplikowane i wieloetapowe projekty, jak „Miasteczko Wilanów”.

Duży i doświadczony zespół projektowy

Polnord posiada zespół specjalistów z zakresu realizacji projektów deweloperskich, m.in. inżynierów, architektów, kierowników projektów, licencjonowanych księgowych, pośredników nieruchomości i zarządzających portfelem nieruchomościowym. Wieloletnie doświadczenie w branży nieruchomości, jakim dysponują te osoby, jak również odpowiednia wielkość zespołu powodują, iż Spółka jest w stanie prowadzić jednocześnie nawet kilkanaście projektów deweloperskich, wyszukiwać okazje zakupowe na rynku nieruchomości oraz efektywnie zarządzać już posiadanym portfelem nieruchomości.

Długoletnia historia współpracy z instytucjami finansowymi

Sukces zrealizowanych już projektów oraz długoletnia obecność na rynku sprawiają, iż Spółka jest rozpoznawalnym i wiarygodnym partnerem dla instytucji finansowych. Spółka nawiązała między innymi współpracę z instytucjami takimi jak PKO BP S.A., BZ WBK S.A., BRE Bank S.A., DZ Bank Polska S.A., banki spółdzielcze, które to banki finansują projekty realizowane przez Grupę i działalność bieżącą Spółki, a także z towarzystwami funduszy inwestycyjnych i otwartymi funduszami emerytalnymi, które obejmowały emitowane przez Spółkę instrumenty dłużne.

Posiadanie ugruntowanej dobrej reputacji umożliwiła Grupie pozyskiwanie na atrakcyjnych warunkach finansowania dłużnego na swoje projekty. Rozpoznawalna marka Spółki stanowi również ułatwienie dla potencjalnych klientów przy pozyskaniu kredytu hipotecznego.

10.3 Strategia

Strategia Grupy na lata 2013–2015 zakłada budowę wartości dla akcjonariuszy poprzez umacnianie pozycji rynkowej oraz optymalizację działalności operacyjnej Spółki poprzez następujące działania:

- istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań;
- skoncentrowanie działań na projektach mieszkaniowych, w szczególności na segmencie mieszkań popularnych;
- obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży;
- zmniejszenie zadłużenia.

Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Celem strategicznym Spółki jest osiągnięcie rocznej sprzedaży mieszkań na poziomie przekraczającym 1.500 sztuk, w ciągu najbliższych 2 lat. Dzięki temu Spółka stanie się wiodącym polskim deweloperem.

W związku z planami dynamicznego zwiększenia sprzedaży Grupa od listopada 2013 r. do grudnia 2014 r. zamierza rozpocząć realizację kolejnych 10 nowych inwestycji deweloperskich, co zwiększy ofertę Emitenta o 1.699 mieszkań.

Ponadto w celu osiągnięcia zakładanego zwiększonego poziomu sprzedaży Emitent zamierza nawiązać współpracę z brokerami funkcjonującymi na rynku nieruchomości, a także z bankami i pośrednikami finansowymi, co ułatwi klientom pozyskanie finansowania.

Spółka zamierza wykorzystać również swoje długoletnie doświadczenie w sprzedaży mieszkań. Należy podkreślić, iż od momentu zmiany strategii w 2007 r. do końca września 2013 r. Polnord sprzedał ponad 6.000 mieszkań w całej Polsce.

Dodatkowo w ocenie Zarządu Emitenta poprawia się otoczenie makroekonomiczne związane z rynkiem deweloperskim. Spadek stóp procentowych w 2013 r., liberalizacja rekomendacji KNF dotyczących udzielania przez banki kredytów hipotecznych, a także plany wprowadzenia rządowego programu *Mieszkanie dla Młodych* powodują, że Emitent widzi szansę na skokowy wzrost sprzedaży mieszkań i w efekcie poprawę wyników Grupy.

Skoncentrowanie działań na projektach mieszkaniowych, w szczególności na segmencie mieszkań popularnych

Emitent będzie stopniowo wycofywał się z realizacji kapitałochłonnych projektów komercyjnych, a koncentrował się będzie na projektach mieszkaniowych. W szczególności Spółka zamierza zwiększyć ofertę mieszkań w tzw. segmencie popularnym (*value for money*), charakteryzującym się przystępną ceną dla nabywcy, wysokim tempem sprzedaży, a także szybkim tempem realizacji, z uwagi na fakt, iż w większym stopniu realizacja tych inwestycji odbywa się w oparciu o materiały prefabrykowane. Z 11 inwestycji planowanych do uruchomienia w okresie od listopada 2013 r. do grudnia 2014 r. 4 inwestycje należą właśnie do segmentu popularnego.

Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

W 2013 r. Spółka kontynuuje proces redukcji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Spółki jest, aby w 2013 r. koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu były o ok. 17–20% niższe niż w 2012 r. (bez uwzględnienia kosztów Fadesy i jej spółek zależnych), zaś w kolejnych latach nie przekroczyły poziomu ok. 28 mln PLN (bez uwzględnienia kosztów Fadesy i jej spółek zależnych). W związku z tym Spółka restrukturyzuje zatrudnienie, a także renegecuje umowy kosztowe. Zarząd Emitenta zakłada również obniżenie kosztów obsługi prawnej wraz ze stopniowym postępowaniem w uzyskiwaniu odszkodowań, a także kosztów związanych z utrzymaniem infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej (na skutek przejęcia jej przez MPWiK). W ocenie Zarządu Emitenta poziom rocznej sprzedaży pozwalający na pokrycie kosztów podstawowej działalności Grupy (razem z Grupą FPP), tj. kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu (po dokonanej restrukturyzacji kosztów) oraz kosztów finansowych, wynosi ok. 1.000 mieszkań, czyli około 83 mieszkań miesięcznie.

Zmniejszenie zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu Emitenta jest dalsze obniżanie zadłużenia Grupy. Zadłużenie netto Grupy (kredyty bankowe, wyemitowane obligacje oraz zaciągnięte pożyczki pomniejszone o gotówkę) wyniosło na dzień 30 września 2013 r. 582 mln PLN, co oznacza, że w ciągu 3 miesięcy zmniejszyło się o 14,4 mln PLN. Środki na zmniejszenie zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim ze sprzedaży aktywów nieoperacyjnych (w tym gruntów, na których Emitent nie planuje prowadzenia projektów deweloperskich), budynków biurowych oraz otrzymywanych odszkodowań.

10.4 Podstawowe obszary działalności Spółki

Obecnie podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budowa i wynajem powierzchni biurowych. W ramach działalności mieszkaniowej Grupa oferuje mieszkania głównie w segmencie popularnym oraz mieszkania o podwyższonym standardzie, z kolei w segmencie komercyjnym Grupa oferuje powierzchnie biurowe zlokalizowane w kompleksie Wilanów Office Park. Grupa realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z innymi partnerami. Grupa koncentruje swoją główną działalność na najbardziej chłonnych i dynamicznie rozwijających się rynkach w Polsce, tj. na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi oraz Wrocławia.

Dwa podstawowe obszary biznesowe, w których Grupa prowadzi działalność deweloperską, tj. segment mieszkaniowy oraz segment komercyjny, zostały opisane poniżej.

Projekty mieszkaniowe w ofercie Grupy

Na dzień 30 września 2013 r. w ofercie Grupy znajdowały się 1.503 mieszkania, oferowane do sprzedaży w ramach 17 inwestycji mieszkaniowych (w tym w ramach projektów wieloetapowych) już zakończonych oraz 12 inwestycji w trakcie realizacji. Informacje dotyczące oferty i zaawansowania sprzedaży w poszczególnych projektach zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Zaawansowanie sprzedaży lokali oraz oferta

Projekt	Informacje ogólne				Oferta na 30.09.2013	Lokale sprzedane (%)
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca		
WARSZAWA						
Projekty oddane do użytkowania						
Ostoja Wilanów III	19 601	231	IQ2009	Fadesa Polnord	1	99,60%
Ostoja Wilanów V	17 737	191	IQ 2010	Fadesa Polnord	2	99,00%
Ostoja Wilanów VI	18 026	271	IIIQ 2011	Fadesa Polnord	7	97,47%
Projekty w realizacji						
Ostoja Wilanów VII	19 430	324	IIQ 2014*	Fadesa Polnord	124	61,70%
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9 532	170	IVQ 2013*	Śródmieście Wilanów	15	91,20%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 565	162	IIIQ 2014*	Śródmieście Wilanów	41	74,70%
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 533	189	IIQ 2015*	Śródmieście Wilanów	157	16,90%
Neptun IA	6 204	109	II/IIIQ 2015*	Polnord Ząbki Neptun	104	4,60%

Projekt	Informacje ogólne				Oferta na 30.09.2013	Lokale sprzedane (%)
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca		
TRÓJMIASTO						
Projekty oddane do użytkowania						
Ostoja Myśliwska I	6 390	118	IVQ 2011	Polnord Apartamenty	10	91,50%
Ostoja Myśliwska II	7 316	124	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	17	86,30%
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	21	87,00%
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	24	85,20%
Osiedle Guderskiego I (bud. 1–3)	4 468	96	IVQ2012	Polnord Apartamenty	79	17,70%
Osiedle Guderskiego II (bud 4–5)	2 771	60	IIQ 2013	Polnord Apartamenty	60	0,00%
Projekty w realizacji						
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013*	Polnord Apartamenty	114	29,60%
Dwa Tarasy I	7 336	162	IVQ 2014*	Polnord Dwa Tarasy	162	0,00%
OLSZTYN						
Projekty oddane do użytkowania						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	OTL Polnord	3	96,70%
Projekty w realizacji						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 838	103	IVQ 2013*	OTL Polnord	52	49,50%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 743	149	IIQ 2015*	OTL Polnord	149	0,00%
SZCZECIN						
Projekty oddane do użytkowania						
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	38	82,90%
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	157	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	28	82,20%
Projekty w realizacji						
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 701	158	IVQ 2014*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	158	0,00%
ŁÓDŹ						
Projekty oddane do użytkowania						
City Park I	4 306	60	IVQ 2009	Polnord Łódź City Park	2	96,70%
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	5	94,30%
City Park III	4 695	88	IQ 2012	Polnord Łódź City Park	1	98,90%
WROCŁAW						
Projekty oddane do użytkowania						
Osiedle Innova IV	4 468	92	IIIQ 2013	Osiedle Innova	16	82,60%
Osiedle Innova V	4 468	92	IIIQ 2013	Osiedle Innova	15	83,70%
Projekty w realizacji						
Osiedle Innova VI	3 194	56	IIIQ 2014*	Osiedle Innova	42	25,00%
Osiedle Innova VII	3 260	56	IIIQ 2014*	Osiedle Innova	56	0,00%
Oddane do użytkowania	141 675	2 304			329	
W realizacji	96 478	1 800			1 174	
RAZEM	238 153	4 104			1 503	

* Planowane terminy oddania projektu do użytkowania.

Źródło: Spółka

Projekty oddane do użytkowania

Na dzień 30 września 2013 r. Grupa prowadziła sprzedaż mieszkań w ramach następujących projektów oddanych już do użytkowania:

Warszawa Wilanów, Ostoja Wilanów (Etapy III, V-VI)

W ramach etapów III, V-VI projektu Ostoja Wilanów spółka Fadesa Polnord Polska sp. z o.o., spółka w 49% współzależna od Spółki, na nieruchomości położonej przy ul. Klimczaka w Warszawie wybudowała łącznie 693 lokale o powierzchni użytkowej 55.364 m². Ostatni z tych etapów został oddany do użytkowania w III kwartale 2011 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 10 lokali.

Gdańsk, Ostoja Myśliwska (Etap I-II)

W ramach etapów I i II projektu Ostoja Myśliwska spółka Polnord-Apartamenty, spółka w 100% zależna od Emitenta, wybudowała na nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Myśliwskiej, 242 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 13.706 m². Ostatni z tych etapów został oddany do użytkowania w IV kwartale 2012 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 27 lokali.

Gdańsk, 2 Potoki (Etap I, bud. 1-5)

Etap I inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „2 Potoki” zlokalizowanej u zbiegu ulic Czerwińskiego, Guderskiego i Leskiego w Gdańsku, obejmujący 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zrealizowany został przez spółkę Polnord-Apartamenty. Wybudowano łącznie 162 lokale o powierzchni użytkowej 7.475 m². Projekt ten został oddany do użytkowania w IV kwartale 2012 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 21 lokali.

Sopot, Sopocka Rezydencja

Projekt zrealizowany został w Sopocie, przy ul. Łokietka, przez spółkę celową Polnord Sopot II. W ramach projektu wybudowano 162 lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie i łącznej powierzchni użytkowej 9.672 m². Projekt ten został oddany do użytkowania w I kwartale 2012 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawały łącznie 24 lokale.

Gdańsk, Osiedle Guderskiego (Etap I-II)

Projekt zrealizowany został w Gdańsku, przy ul. Konrada Guderskiego, przez spółkę celową Polnord-Apartamenty. Przedmiotem inwestycji jest osiedle mieszkaniowe, którego realizację podzielono na trzy etapy, z czego etapy I i II zostały już zrealizowane. W ramach projektu wybudowano 156 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.239 m². Etap I składający się z trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych został oddany do użytkowania w IV kwartale 2012 r., natomiast Etap II składający się z dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych został oddany do użytkowania w II kwartale 2013 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 139 lokali.

Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las (Etap II – bud. 4)

W III kwartale 2012 r. do użytkowania został oddany budynek nr 4 z etapu II projektu realizowanego w miejscowości Bartąg, gmina Stawiguda, koło Olsztyna, przez spółkę celową Polnord Olsztyn Tęczowy Las (dawniej Osiedle Tęczowy Las PD Development sp. z o.o. SKA.) W budynku nr 4 wybudowanych zostało 91 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 4.590 m². Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawały łącznie 3 lokale.

Szczecin, Ku Słońcu (Etap I i Etap II – bud. 2)

W ramach projektu Ku Słońcu wybudowane zostały, na nieruchomości położonej w Szczecinie, w rejonie ul. Ku Słońcu, przez Polnord Szczecin I sp. z o.o. (obecnie Polnord Szczecin Ku Słońcu), jeden budynek mieszkalny w etapie I (222 lokale, 12.203 m² powierzchni użytkowej) oraz budynek nr 2 w etapie II (157 lokali, 7.657 m² powierzchni użytkowej). Etap I został oddany do użytkowania w IV kwartale 2011 r., natomiast budynek nr 2 w etapie II został oddany do użytkowania w IV kwartale 2012 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 66 lokali.

Łódź, City Park (Etap I, II, III)

W ramach zrealizowanych przez Polnord-Łódź II sp. z o.o. (obecnie: Polnord Łódź City Park) etapów I, II i III osiedla City Park, przy ul. Żeligowskiego w Łodzi, wybudowane zostały cztery wielorodzinne budynki mieszkalne, łącznie 235 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 14.833 m². Ostatni z trzech etapów został oddany do użytkowania w I kwartale 2012 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 8 lokali.

Wrocław, Osiedle Innova (Etap IV i V)

Projekt, zlokalizowany przy ul. Jesionowej we Wrocławiu, realizowany jest przez spółkę Osiedle Innova, spółkę w 49% współzależną od Spółki (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska, w której Emitent posiada

49% udziałów). W I kwartale 2012 r. rozpoczęto realizację Etapu IV i V powyższego projektu o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 8.936 m² (184 mieszkania). Etap IV oraz Etap V zostały oddane do użytkowania w III kwartał 2013 r. Na dzień 30 września 2013 r. w sprzedaży pozostawało łącznie 31 lokali.

Projekty w trakcie realizacji

Na dzień 30 września 2013 r. Grupa była w trakcie realizacji następujących projektów, które nie zostały oddane do użytkowania:

Warszawa Wilanów, Ostoja Wilanów (Etap VII)

Projekt realizowany jest przez Fadesa Polnord Polska (spółka w 49% współzależna od Polnord) na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Klimczaka i ul. ks. Prymasa Augusta Hlonda. W ramach projektu planowanych jest osiem etapów. Etapy I–VI zostały już oddane do użytku. Aktualnie w trakcie realizacji jest Etap VII o powierzchni użytkowej 19.430 m² (324 lokale). Planowany termin oddania Etapu VII do użytkowania to II kwartał 2014 r.

Warszawa Wilanów, Śródmieście Wilanów (budynek A)

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na działkach należących do Śródmieście Wilanów, zlokalizowanych przy ul. Kazachskiej w Warszawie. Projekt przewiduje wybudowanie 166 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 9.337 m², 4 lokali usługowych o powierzchni łącznej 195 m², 245 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 23 miejsc postojowych na terenie. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na IV kwartał 2013 r.

Warszawa Wilanów, Śródmieście Wilanów (budynek C)

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

Warszawa Wilanów, Śródmieście Wilanów (budynek D)

Budynek D w ramach inwestycji Śródmieście Wilanów, realizowanej przez Śródmieście Wilanów, zlokalizowany jest w Warszawie, w „Miasteczku Wilanów”. W czteropiętrowym budynku wielorodzinnym powstanie 179 lokali mieszkalnych oraz 10 użytkowych, o łącznej powierzchni użytkowej 9.533 m². Planowane zakończenie projektu to II kwartał 2015 r.

Ząbki k. Warszawy, Neptun

W Ząbkach pod Warszawą spółka Polnord Warszawa-Ząbki Neptun realizuje projekt budowy osiedla mieszkaniowego pod nazwą Neptun. Na 3-hektarowej działce przy ul. Powstańców w trzech etapach powstanie ok. 600 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 30.000 m². W ramach etapu IA powstaną trzy kameralne 5-kondygnacyjne budynki, liczące w sumie 109 lokali o powierzchni 6.204 m². Planowane zakończenie realizacji etapu IA przypada na II/III kwartał 2015 r.

Gdańsk, 2 Potoki (Etap II – bud. 6–9)

Inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „2 Potoki” w Gdańsku u zbiegu ulic Czerwińskiego, Guderskiego i Leskiego realizowana jest w dwóch etapach przez spółkę Polnord Apartamenty. W ramach Etapu I wybudowanych zostało 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w Etapie II planowane jest wybudowanie 4 budynków. Cały projekt przewiduje wybudowanie ok. 320 lokali. W II kwartale 2012 r. rozpoczęła się realizacja budynków nr 6-9 w ramach Etapu II (162 lokale o powierzchni użytkowej 7.142 m²). Zakończenie realizacji tego projektu planowane jest na IV kwartał 2013 r.

Gdańsk, Dwa Tarasy I

Inwestycja Dwa Tarasy, realizowana przez Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o., zlokalizowana jest w dzielnicy Ujeścisko przy ul. Przemyskiej na nieruchomości o powierzchni 14.733 m². Docelowo powstaną tu 334 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 15.722 m². W ramach rozpoczynającego się pierwszego etapu inwestycji powstaną 162 mieszkania o powierzchni 7.336 m². Planowane zakończenie pierwszego etapu to IV kwartał 2014 r.

Olsztyn, Osiedle Tęczowy Las (Etap II – bud. 5 i 6)

Projekt realizowany jest przez spółkę celową Polnord Olsztyn Tęczowy Las na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Bartąg gmina Stawiguda, koło Olsztyna. W I kwartale 2012 r. uruchomiona została realizacja budynku nr 5 w ramach Etapu II, w którym znajdują się 103 mieszkania, a powierzchnia użytkowa wyniesie 5.838 m². Zakończenie

realizacji powyższego budynku planowane jest na IV kwartał 2013 r. W budynku nr 6 znajdzie się 149 mieszkań, a powierzchnia użytkowa wyniesie 6.743 m². Zakończenie realizacji powyższego budynku planowane jest na II kwartał 2015 r.

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

W ramach etapu II realizowany jest, na nieruchomości położonej w Szczecinie, w rejonie ul. Ku Słońcu, przez Polnord Szczecin I sp. z o.o. (obecnie: Polnord Szczecin Ku Słońcu), budynek nr 2. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wyniesie 7.701 m², zaś liczba lokali to 158. Zakończenie realizacji powyższego budynku planowane jest na IV kwartał 2014 r.

Wrocław, Osiedle Innova (Etapy VI i VII)

Projekt, zlokalizowany przy ul. Jesionowej we Wrocławiu, realizowany jest przez spółkę Osiedle Innova, spółkę w 49% współzależną od Spółki (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska, w której Emitent posiada 49% udziałów). W I połowie 2013 r. rozpoczęto realizację Etapu VI i VII w ramach powyższego projektu, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 6.454 m² (112 mieszkań). Planowany termin oddania Etapu VI i Etapu VII to III kwartał 2014 r.

Projekty do uruchomienia

Projekty planowane do uruchomienia do końca 2014 r. w całości lub w etapach:

Projekt	PUM (m ²)	Liczba lokali	Planowany termin rozpoczęcia	Planowany termin zakończenia	Udział Polnord (%)
WARSZAWA					
Stacja Kazimierz I etap	8 286	180	4Q2013/1Q2014	4Q2015/1Q2016	50%
Ostoja Wilanów VI (bud. C2/Etap VIII/bud. B4)	25 955	386	1/2/4Q2014	1/2/4Q2016	49%
Miniapartamenty w Wilanowie (Etap I)	4 000	200	1/2Q2014	1/2Q2015	100%
Śródmieście Wilanów bud. E	7 989	119	1/2Q2014	3/4Q2015	100%
Neptun IB	5 438	105	2/3Q2014	4Q2015	100%
TRÓJMIASTO					
Brama Sopotka (Etap I/II)	7 500	120	4Q2013/1Q2014	4Q2015	100%
Aquasfera (Reda k. Gdyni) (I etap)	11 103	213	4Q2013	3Q2015	50%
Dwa Tarasy II	8 386	172	2/3Q2014	3Q2015	100%
Sopot Haffnera (I etap)	3 000	50	2/3Q2014	2/3Q2016	100%
WROCŁAW					
Osiedle Innova II	10 270	209	1Q2014	1Q2016	49%
Osiedle Moderno	7 234	158	4Q2013	2Q2015	49%
RAZEM	99 161	1 912			

W najbliższych miesiącach Grupa planuje uruchomić 11 inwestycji mieszkaniowych, z których pięć stanowią kolejne etapy już realizowanych projektów w Warszawie, Wrocławiu oraz Trójmieście. Pozostałe sześć to inwestycje rozpoczynane, samodzielnie lub z partnerami, w nowych, atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Gdyni, Redzie i Wrocławiu.

Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał rozszerzenia oferty o ok. 99 tys. m² powierzchni użytkowej. Wszystkie powyższe projekty będą charakteryzowały się atrakcyjną rentownością w przedziale 20–30%. Ponadto przeważająca większość będzie realizowana na gruntach, których właścicielem jest Grupa. Uruchomienie nowych projektów oraz kolejnych etapów cieszących się zainteresowaniem nabywców inwestycji jest istotnym krokiem zmierzającym ku realizacji celu strategicznego Grupy zakładającego zwiększenie wolumenu sprzedawanych mieszkań do 1.500 lokali w skali roku.

Warszawa, Stacja Kazimierz

Projekt mieszkaniowo-biurowy będzie realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia typu *joint venture* z MS Waryński na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola, o powierzchni ponad 3 ha, która obecnie należy do MS Waryński. W ramach tego projektu powstanie około 42.500 m² powierzchni użytkowej, z czego około 7.200 m² stanowić będą powierzchnie biurowe. Projekt realizowany będzie w pięciu etapach (cztery etapy mieszkalne i jeden biurowy). Do realizacji każdego etapu zostanie powołana spółka celowa, w których Spółka i MS Waryński będą posiadały po 50% udziałów. Emitent będzie świadczył, za wynagrodzeniem, usługi deweloperskie

na rzecz spółek celowych oraz będzie odpowiedzialny za sprzedaż lokali. W ramach etapu pierwszego, realizowanego przez spółkę Stacja Kazimierz sp. z o.o., powstanie ok. 180 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 8.286 m². Uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest pod koniec 2013 r. Przewidywana wartość projektu, liczona w cenach sprzedaży, to ok. 300 mln PLN. Podział zysku w ramach projektu będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w spółce celowej. Spółka planuje sfinansowanie realizacji projektu środkami własnymi w ok. 30% oraz kredytem bankowym w ok. 70%.

Warszawa, Ostoja Wilanów VI (bud. C2/Etap VIII/bud. B4)

Projekt realizowany jest przez Fadesa Polnord Polska (spółka w 49% współzależna od Emitenta) na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Klimczaka i ul. ks. Prymasa Augusta Hlonda. W ramach projektu planowanych jest osiem etapów. Etapy I–VI (z wyłączeniem budynku B4 w etapie V oraz budynku C2 w etapie VI) zostały już zrealizowane. Aktualnie w trakcie realizacji jest Etap VII. Dodatkowo planowane jest uruchomienie inwestycji obejmującej budowę budynków C2 i B4 w ramach etapu VI i V, liczących 386 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 25.955 m². Rozpoczęcie inwestycji zaplanowane jest na I kwartał 2014 r., a planowany termin oddania budynków do użytkowania to przełom I i II oraz IV kwartał 2016 r.

Warszawa, Miniapartamenty w Wilanowie

Przygotowywany przez Spółkę projekt zakłada wybudowanie na należącej do Spółki nieruchomości gruntowej o powierzchni 29.023 m² położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów budynków o funkcjach mieszkalnych z wieloma udogodnieniami, w których skład będzie wchodziło 800 mieszkań całkowicie wykończonych w standardzie apartamentowym, każde o powierzchni użytkowej ok. 20 m². Spodziewany termin uzyskania pozwolenia na budowę to I kwartał 2014 r., a rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu projektu (4.000 PUM, ok. 200 lokali) planowane jest w I półroczu 2014 r. Projekt będzie realizowany przez specjalnie powołaną spółkę celową, w której Spółka obejmie 100% udziałów. Budowa miniapartamentów będzie finansowana ze środków własnych w ok. 30% oraz za pomocą długu w ok. 70%. Grupa klientów, do których zostanie skierowana oferta miniapartamentów, obejmować będzie ludzi młodych rozpoczynających karierę zawodową (studentów, absolwentów) zainteresowanych kupnem mieszkania na własny użytek oraz inwestorów i firmy zainteresowane nabyciem lokali w celu najmu lub zakwaterowania swoich pracowników. Spółka zamierza dodatkowo zapewnić właścicielom miniapartamentów usługę zarządzania najmem zakupionych lokali.

Warszawa Wilanów, Śródmieście Wilanów (budynek E)

Budynek E w ramach inwestycji Śródmieście Wilanów, realizowanej przez Śródmieście Wilanów, zlokalizowany jest w Warszawie, w „Miasteczku Wilanów”. W budynku powstanie 119 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.989 m². Planowane zakończenie projektu to III/IV kwartał 2015 r.

Ząbki k. Warszawy, Neptun

W Ząbkach pod Warszawą spółka Polnord Warszawa-Ząbki Neptun realizuje projekt budowy osiedla mieszkaniowego pod nazwą Neptun. Na 3-hektarowej działce przy ul. Powstańców w trzech etapach powstanie ok. 600 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 30.000 m². W ramach etapu IB powstaną trzy kameralne 5-kondygnacyjne budynki, liczące w sumie 105 lokali o powierzchni 5.438 m². Planowane zakończenie realizacji etapu IB przypada na IV kwartał 2015 r.

Gdynia, Brama Sopocka

Projekt zlokalizowany w Gdyni, w dzielnicy Wielki Kack, przy ul. Sopockiej, realizowany będzie przez spółkę celową w 100% zależną od Emitenta. Projekt obejmuje wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 7.500 m², liczących 120 lokali. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na IV kwartał 2013 r.

Reda k. Gdyni, Aquasfera

Dnia 1 lipca 2013 r. Emitent podpisał porozumienie w sprawie wspólnego przedsięwzięcia w Redzie z SEMEKO Grupa Inwestycyjna sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Semeko”). Porozumienie dotyczy realizacji wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą Aquasfera zlokalizowanego w Redzie k. Gdyni. W dniu 07.10.2013 r. Polnord nabył od Semeko 50% udziałów w spółce celowej Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółka Aquasfera”) za cenę 10.000.000,- zł. Pozostałe 50% udziałów Spółki Aquasfera posiada Semeko. Spółka Aquasfera jest nowo utworzoną spółką celową założoną w celu wspólnej realizacji przez Polnord i Semeko projektu mieszkaniowego pod nazwą Aquasfera („Projekt Aquasfera”). Do Spółki Aquasfera Semeko wniosło aportem zorganizowaną część przedsiębiorstwa, która związana jest z Projektem Aquasfera. Głównymi aktywami wniesionymi przez Semeko w ramach aportu jest działka o powierzchni ok. 2 ha oraz poniesione nakłady budowlane, a także zawarte umowy sprzedaży związane z pierwszym budynkiem. W ramach aportu nie zostały przeniesione żadne zobowiązania kredytowe, ani inne znaczące zobowiązania handlowe.

W ramach Projektu Aquasfera na wniesionej do Spółki Aquasfera działce powstanie docelowo ok. 560 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 27,5 tys. m² oraz ok. 2 tys. m² lokali usługowo-handlowych. Projekt Aquasfera będzie składał się z trzech budynków, z czego pierwszy liczący 93 lokale zostanie oddany do użytku jeszcze w 2013 roku. Ponadto Spółka Aquasfera rozpoczęła realizację kolejnego etapu budynku o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 6,5 tys. m², w ramach której powstanie ok. 120 mieszkań. Planowany termin oddania tego etapu to III kwartał 2015 r.

Gdańsk, Dwa Tarasy II

Inwestycja Dwa Tarasy, realizowana przez Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o., zlokalizowana jest w dzielnicy Ujeścisko przy ul. Przemyskiej na nieruchomości o powierzchni 14.733 m². Docelowo powstaną tu 334 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 15.722 m². W ramach drugiego etapu inwestycji powstaną dwa budynki, w których zlokalizowane będą 172 mieszkania o łącznej powierzchni 8.386 m². Planowane zakończenie drugiego etapu to III kwartał 2015 r.

Sopot, Haffnera

Projekt w Sopocie zlokalizowany będzie w bardzo atrakcyjnej lokalizacji w pobliżu pasa nadmorskiego. Inwestycja stanowić będzie ok. 200 apartamentów o łącznej powierzchni ok. 12.000 m². Planowane rozpoczęcie realizacji to II/III kwartał 2014, natomiast planowane zakończenie pierwszego etapu przypada na II/III kwartał 2016 r. W I etapie planowana jest realizacja budynku o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3.000 m², w ramach którego powstanie 50 mieszkań.

Wrocław, Osiedle Innova II

Projekt, zlokalizowany przy ul. Jesionowej we Wrocławiu, realizowany jest przez spółkę Osiedle Innova, spółkę w 49% współzależną od Spółki (zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska, w której Emitent posiada 49% udziałów). W I kwartale 2014 r. planowane jest rozpoczęcie projektu Osiedle Innova II, w ramach którego powstanie 209 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 10.270 m² do I kwartału 2016 r.

Wrocław, Osiedle Moderno

Projekt będzie realizowany przez FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. (spółka w 49% współzależna od Polnord) na nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Nyska. W ramach projektu planowana jest budowa jednego budynku wielorodzinnego, składającego się ze 158 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 7.234 m². Rozpoczęcie inwestycji zaplanowane jest na IV kwartał 2013 r., a planowany termin oddania budynku do użytkowania to II kwartał 2015 r.

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.

Projekty komercyjne

Ważnym obszarem działalności Grupy są projekty biurowe w segmencie komercyjnym. Spółka jest właścicielem gruntów, na których rozwija projekt biurowy „Wilanów Office Park”, w ramach którego powstało już blisko 40.000 m² powierzchni biurowej. Projekt zakładał docelowo budowę 18 budynków biurowych o łącznej powierzchni biurowej 140.000 m² w kompleksie o całkowitej powierzchni gruntu 17 ha zlokalizowanym w Warszawie Wilanów. Do tej pory w ramach projektu powstały trzy budynki:

- Budynek A – sprzedany przez Spółkę w I półroczu 2010 r. jako projekt deweloperski we wczesnej fazie realizacji do Podkarpackiego Funduszu Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, spółki w 100% zależnej od Asseco.
- Budynek B1 – o powierzchni użytkowej 7.277 m², w którym przewidziano 161 miejsc parkingowych. Budowa biurowca prowadzona przez Polnord Warszawa-Wilanów III sp. z o.o. (obecnie: Wilanów Office Park - Budynek B1) na nieruchomości położonej przy ul. Przyczółkowej w Warszawie została ukończona w I kwartale 2011 r. Biurowiec jest w pełni wynajęty. Głównym najemcą jest spółka P.R.I. Pol-Aqua S.A.
- Budynek B3 – o powierzchni użytkowej 10.013 m², w którym przewidziano 187 miejsc parkingowych. Budowa biurowca prowadzona przez Polnord Warszawa-Wilanów IV sp. z o.o. (obecnie: Wilanów Office Park - Budynek B3) na nieruchomości położonej przy ul. Adama Branickiego w Warszawie została ukończona w III kwartale 2012 r. Biurowiec jest prawie w pełni wynajęty. Głównymi najemcami są renomowane firmy, takie jak: Levi Strauss Poland, HDS Polska, Triumph International, Hill & Knowlton Strategies, Young & Rubicam, Millward Brown, CSL Behring. Obecnie Spółka prowadzi zaawansowane rozmowy z kilkoma znaczącymi, potencjalnymi najemcami i spodziewa się w niedługim czasie wynająć w budynku B3 ostatnie dostępne powierzchnie biurowe.

Aktualna strategia Grupy zakłada stopniowe wychodzenie z kapitałochłonnych projektów komercyjnych i skupienie się na projektach mieszkaniowych. W związku z powyższym Grupa ograniczyła plany dalszego rozwoju projektu miasteczka biurowego Wilanów Office Park.

10.5 Znaczące aktywa trwałe

Najistotniejszą pozycją aktywów trwałych Grupy są nieruchomości inwestycyjne, stanowiące 75% aktywów trwałych Grupy.

(w tys. PLN)	Stan na 30.09.2013 r.	Stan na 30.06.2013 r.	Stan na 31.12.2012 r.
Aktywa trwałe	1 373 544	1 330 942	1 243 044
Rzeczowe aktywa trwałe	13 256	13 733	14 223
Nieruchomości inwestycyjne	1 025 219	990 693	947 668
Wartości niematerialne	734	777	898
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	27	3	–
Aktywa finansowe	31 499	28 278	19 425
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	53 741	47 424	45 353
Należności długoterminowe	126 586	127 552	92 995
Wartość firmy	122 482	122 482	122 482
Pozostałe aktywa trwałe	–	–	–
Aktywa obrotowe	932 492	949 184	1 014 472
Zapasy	658 649	667 062	661 356
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	145 019	138 833	185 832
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	53 346	59 709	77 290
Należności z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 383	19 129	12 887
Należności z tytułu podatku dochodowego	11	884	1 255
Rozliczenia międzyokresowe	11 316	11 576	5 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57 768	51 991	69 997
SUMA AKTYWÓW	2 306 036	2 280 126	2 257 516

Podstawową działalnością Spółki jest działalność deweloperska – Spółka na posiadanych gruntach buduje, a następnie sprzedaje mieszkania. Jedynym odstępstwem od podstawowej działalności Emitenta są 2 budynki biurowe usytuowane w dzielnicy Wilanów, które Spółka wybudowała, a obecnie wynajmuje podmiotom zewnętrznym powierzchnię biurową. W związku z tym w Załączniku 3 Prospektu zamieszczono wyceny wspomnianych 2 nieruchomości.

Zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Spółkę, posiadany bank ziemi jest wykazywany w dwóch pozycjach bilansowych: zapasach oraz nieruchomościach inwestycyjnych. W pozycji zapasy wykazywane są grunty, na których prowadzone są obecnie inwestycje mieszkaniowe (niezależnie od etapu) lub planowane jest rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowych w okresie 2 lat. Z kolei w pozycji nieruchomości inwestycyjne ujmowane są grunty, na których w okresie najbliższych 2 lat nie jest planowane prowadzenie inwestycji, albo w celu możliwości prowadzenia inwestycji mieszkaniowych konieczna jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Za istotne nieruchomości inwestycyjne Spółka traktuje nieruchomości położone w południowej części „Miasteczka Wilanów”, zlokalizowanego w Warszawie, tj. działki (i) 2/70, (ii) 2/48, (iii) 2/101, (iv) 2/96, (v) 2/228, (vi) 9, (vii) 2/115, (viii) 2/97 oraz w Sopocie, Łodzi i Dopiewcu, o łącznej wartości 630,7 mln PLN, które uwzględnione zostały w Raportach z Wyceny, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego Prospektu.

Poniżej zaprezentowano szczegóły dotyczące działek, które Spółka uznaje za istotne.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Warszawa

Nieruchomość przy ul. Branickiego (działka nr: 9)

Nieruchomość o pow. 21.627 m², położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Branickiego, składająca się z działki ewidencyjnej nr 9 (obręb 1-10-37), o powierzchni 21.627 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00475500/6.

Właścicielem działki jest Skarb Państwa, natomiast Spółka jest użytkownikiem wieczystym. Nieruchomość została wyodrębniona na skutek licznych podziałów, a działki, z których powstała, wcześniej ujawnione były m.in. w księdze wieczystej nr WA2M/00148955/9 (prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej obecnie własność spółki Wilanów Office Center).

Nieruchomość jest obciążona służebnością gruntową (prawo przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów) na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewidencyjnych nr 2/18 (działka ta uległa przekształceniu, a działka powstała w wyniku jej przekształcenia stanowi obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia) oraz 2/23 (stanowiącej obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia). Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną w wysokości 38.409.552 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii J.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 38.301.417 PLN.

Nieruchomość przy ulicy Ledóchowskiej (działka nr: 2/101)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Ledóchowskiej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 2/101 (obręb 1-10-37), o powierzchni 29.023 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00474541/8.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w wysokości 52.995.998 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii H.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 52.966.975 PLN.

Nieruchomość położona przy ulicy Przyczółkowej (działka nr: 2/48)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Przyczółkowej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 2/48 (obręb 1-10-37), o powierzchni 72.421 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00474557/3.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w wysokości 70.000.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii KZ 36.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 88.932.988 PLN.

Nieruchomość położona przy ulicy Przyczółkowej (działka nr: 2/70)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Przyczółkowej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 2/70 (obręb 1-10-37), o powierzchni 93.581 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00474539/1.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym.

Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną kaucyjną w wysokości 87.000.000 PLN na rzecz DZ BANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy kredytu nr 2007/RB/0034 z dnia 22 marca 2007 r. Opis umów kredytowych znajduje się w podrozdziale 11.1 „Umowy finansowe”.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 147.670.818 PLN.

Nieruchomość położona w dzielnicy Wilanów przy ulicy Przyczółkowej (działka nr: 2/96)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Przyczółkowej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 2/96 (obręb 1-10-37), o powierzchni 23.470 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00475504/4.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym. Działka nr 2/96 jest obciążona służebnością gruntową (prawo przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów) na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewidencyjnych nr 2/18 (działka ta uległa przekształceniu, a działka powstała w wyniku jej przekształcenia stanowi obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia) oraz 2/23 (stanowiącej obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia). Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w wysokości 42.856.220 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii I.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 42.832.750 PLN.

Nieruchomość położona w dzielnicy Wilanów przy ulicy Przyczółkowej (działka nr 2/228)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Przyczółkowej, składająca się z działki ewidencyjnej nr 2/228 (obręb 1-10-37), o powierzchni 7.429 m². Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00501142/0.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym. Działka nr 2/228 jest obciążona służebnościami, w tym m.in.: (i) służebnością gruntową (prawo przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów) na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewidencyjnych nr 2/18 (działka ta uległa przekształceniu, a działka powstała w wyniku jej przekształcenia stanowi obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia) oraz 2/23 (stanowiącej obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia), (ii) służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr 6 i 2/34 objętej księgą wieczystą nr WA2M/00321049/2 (stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego spółki Kalabo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), a także (iii) służebnością przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00475505/1 oraz WA2M/00475502/0 (stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Asseco) oraz WA2M/00458227/3 (stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Asseco), (iv) służebnością przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną w wysokości 57.000.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z (i) obligacji emitowanych w seriach od ZK 01 a do ZK 120 a, (ii) obligacji o zmiennym oprocentowaniu w seriach od KZ 01 A do KZ 120 A, (iii) obligacji o stałym oprocentowaniu w seriach od KS 01 A do KS 120 A.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 10.370.884 PLN.

Nieruchomość położona w dzielnicy Wilanów (działka nr: 2/97 oraz 2/115 i 2/216)

Nieruchomości położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Przyczółkowej, składające się z działki ewidencyjnej nr 2/97 (obręb 1-10-37) o powierzchni 3.863 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00475503/7 oraz działki ewidencyjnej nr 2/115 dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00479288/1. Łączna powierzchnia działek wynosi 23.211 m².

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym. Działka nr 2/97 jest obciążona służebnością gruntową (prawo przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów) na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewidencyjnych nr 2/18 (działka ta uległa przekształceniu, a działka powstała w wyniku jej przekształcenia stanowi obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia) oraz 2/23 (stanowiącej obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia). Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną w wysokości 57.000.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z (i) obligacji emitowanych w seriach od ZK 01 a do ZK 120 a, (ii) obligacji o zmiennym oprocentowaniu w seriach od KZ 01 A do KZ 120 A, (iii) obligacji o stałym oprocentowaniu w seriach od KS 01 A do KS 120 A.

Natomiast działka nr 2/115 jest obciążona służebnościami, w tym m.in.: (i) służebnością przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a także (ii) służebnością gruntową (przejazdu i przechodu) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego/właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00475502/0 (stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Asseco) oraz na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego/właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00458227/3 (stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Asseco). Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną w wysokości 57.000.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji emitowanych w seriach od ZK 01 a do ZK 120 a, obligacji o zmiennym oprocentowaniu w seriach od KZ 01 A do KZ 120 A, obligacji o stałym oprocentowaniu w seriach od KS 01 A do KS 120 A.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 44.501.850 PLN.

Nieruchomość położona przy ulicy Branickiego (działka nr: 8/2)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Branickiego, składająca się z działki ewidencyjnej nr 8/2 (obręb 11037), o powierzchni 7.284 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00475501/3.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym jest Wilanów Office Park - Budynek B1.

Nieruchomość jest obciążona: (i) służebnością gruntową (prawo przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów) na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewidencyjnych nr 2/18 (działka ta uległa przekształceniu, a działka powstała w wyniku jej przekształcenia stanowi obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia) oraz 2/23 (stanowiącej obecnie przedmiot użytkowania wieczystego spółki Qualia), a także (ii) służebnością przesyłu na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz (iii) służebnością przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną zwykłą w wysokości 66.100.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy kredytu nr 57 1020 1811 0000 0196 0041 7907 oraz hipoteką umowną kaucyjną w wysokości 13.220.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski

Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny w Gdańsku z tytułu umowy kredytu nr 57 1020 1811 0000 0196 0041 7907 z dnia 24 stycznia 2011 r. (Opis umów kredytu znajduje się w podrozdziale 11.1 „Umowy finansowe”).

Zgodnie z zamieszczonym Raportem z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 90.105.000 PLN.

Nieruchomość położona przy ulicy Branickiego (działka nr: 8/3)

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Branickiego, składająca się z działki ewidencyjnej nr 8/3 (obręb 11037), o powierzchni 8.373 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00487893/4.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym jest Wilanów Office Park - Budynek B3.

Nieruchomość jest obciążona: (i) służebnością przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a także (ii) służebnością przesyłu na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną zwykłą w wysokości 47.433.000 PLN oraz hipoteką umowną kaucyjną w wysokości 9.486.600 PLN, na zabezpieczenie roszczeń Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział korporacyjny w Gdańsku z tytułu umowy kredytu nr 89 1020 1811 0000 0896 0040 7288 z dnia 29 listopada 2010 r. (Opis umów kredytu znajduje się w podrozdziale 11.1 „Umowy finansowe”).

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 99.500.000 PLN.

ŁÓDŹ

Nieruchomość położona w Łodzi w dzielnicy Bałuty przy ulicy Kominiarskiej (działki nr: 568/30, 568/32 oraz 568/33)

Nieruchomość położona w Łodzi w dzielnicy Bałuty przy ulicy Kominiarskiej, składająca się z działek ewidencyjnych nr 568/30, 568/32, 568/33 (obręb B-28), o łącznej powierzchni 19.474 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00109679/8.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś Spółka jest użytkownikiem wieczystym.

Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną w wysokości 86.013.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z emisji obligacji serii C.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 33.083.000 PLN.

DOPIEWIEC

Nieruchomość położona w Dopiewcu (działki nr: 188/1 i 184/6)

Nieruchomość położona w Dopiewcu (gmina Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie), składająca się z działek ewidencyjnych nr 188/1 oraz 184/6 (obręb Dopiewiec), o łącznej powierzchni 344.114 m², dla której Sąd Rejonowy dla Poznania-Starego Miasta w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00261083/6.

Właścicielem nieruchomości jest Spółka. Spółka nabyła prawo własności na podstawie połączenia ze spółką Polnord Nieruchomości Inwestycyjne przez przejęcie całego majątku spółki przejmowanej zgodnie z planem połączenia z dnia 31 grudnia 2012 r. oraz stosownie do uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Nieruchomości Inwestycyjne z dnia 11 lutego 2013 r. oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 20 marca 2013 r. Polnord Nieruchomości Inwestycyjne nabyła własność nieruchomości od Spółki na podstawie umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 17 listopada 2011 r., sporządzonej przez notariusza Roberta Sielskiego (rep. A nr 15823/2011). Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w wysokości 90.000.000 PLN na zabezpieczenie emisji obligacji serii A.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 89.146.200 PLN.

Nieruchomość położona w Dopiewcu (działka nr: 184/7 oraz nr 184/8)

Nieruchomość położona w Dopiewcu (gmina Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie), składająca się z działki ewidencyjnej 184/7 (obręb Dopiewiec), o powierzchni 28.029 m², dla której Sąd Rejonowy dla Poznania-Starego Miasta w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00268817/0 oraz działki ewidencyjnej nr 184/8 (obręb Dopiewiec), o powierzchni 125.304 m². Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Poznania-Starego Miasta w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00271663/9.

Właścicielem nieruchomości jest Spółka.

Działki nr 184/7 i 184/8 obciążone są hipoteką umowną łączną kaucyjną w wysokości 80.000.000 PLN na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii N03KZ.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 39.249.216 PLN.

SOPOT

Nieruchomość położona w Sopocie przy ulicy Haffnera (działka nr: 38)

Nieruchomość położona w Sopocie przy ulicy Haffnera, składająca się z działki ewidencyjnej nr 38 (brak informacji o obrębie w księdze wieczystej), o powierzchni 28.047 m², dla której Sąd Rejonowy w Sopocie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1S/00004689/5.

Właścicielem nieruchomości jest Spółka. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w wysokości 46.600.000 PLN, na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii F.

Zgodnie z zamieszczonymi Raportami z Wyceny, wartość nieruchomości wynosi 59.666.000 PLN.

10.6 Nowe produkty

Nowym segmentem działalności, który Spółka obecnie wprowadza do swojej oferty i zamierza rozwijać w przyszłości, są mieszkania komunalne. Produkt ten będzie polegał na oferowaniu partnerom samorządowym, tj. gminom, we współpracy z zainteresowanymi bankami, kompleksowej oferty obejmującej budowę lokali komunalnych wraz z zapewnieniem potrzebnego finansowania. W projektach tego typu Grupa występować będzie jako generalny wykonawca, a współpracujące banki dostarczać będą finansowanie projektu. Na Datę Prospektu Spółka była w trakcie prowadzenia zaawansowanych rozmów dotyczących uruchomienia inwestycji komunalnych z dwoma gminami zlokalizowanymi w województwie pomorskim.

Następnym nowym produktem, który Spółka planuje wprowadzić do swojej oferty, są miniapartamenty. Szerszy opis projektu o nazwie „Miniapartamenty w Wilanowie” został zawarty w podrozdziale 10.4 „Podstawowe obszary działalności Spółki”.

10.7 Główni odbiorcy

Odbiorcy Spółki i jej Grupy dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę.

W segmencie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych odbiorcami Grupy są osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania bądź lokalu usługowego.

W segmencie komercyjnym głównymi klientami Spółki są najemcy powierzchni biurowych. Najemcami budynków biurowych należących do Grupy w kompleksie Wilanów Office Park są międzynarodowe, cieszące się dużą renomą firmy z różnych branż. Do firm tych należą m.in.: Pol-Aqua (wynajmująca cały budynek biurowy B1) oraz Levi Strauss Poland, HDS Polska, Triumph International, Hill & Knowlton Strategies, Young & Rubicam, Millward Brown i CSL Behring (wynajmujące powierzchnię biurową w budynku B3).

10.8 Główni dostawcy

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności głównymi dostawcami dla Spółki i jej Grupy są zatrudnieni w ramach prowadzonych inwestycji generalni wykonawcy, przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynierskie, biura projektowe i architekci, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomości, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

Emitent nie posiada dostawców, którzy byłiby wyłącznymi dostawcami towarów, materiałów bądź usług wykorzystywanych przez Emitenta.

Największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy jest Korporacja Budowlana DOM sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, należąca do Grupy Korporacja Budowlana DOM S.A., w której Spółka posiada mniejszościowy pakiet akcji. Wartość robót dostarczonych przez tę spółkę dla Grupy w okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. wyniosła 37 mln PLN i stanowiła 38% dostaw.

10.9 Informacje dotyczące uzależnienia Emitenta od patentów, licencji lub umów

Spółka i Grupa nie są uzależnione od patentów.

Spółka i Grupa nie są uzależnione od umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych.

Spółka posiada standardowe licencje wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (w tym m.in. na korzystanie z oprogramowania firmy Microsoft oraz innych programów służących do prowadzenia księgowości, programów wykorzystywanych do zarządzania przedsiębiorstwem itp.).

Spółce przysługuje prawo ochronne na słowno-graficzny znak towarowy „POLNORD” (numer prawa ochronnego 88095).



Podmiotom z Grupy przysługują ponadto następujące prawa ochronne:

- na słowno-graficzny znak towarowy „POLNORD” przysługujące Polnord Marketing (numer prawa ochronnego 231495);



- na słowny znak towarowy „POLNORD” przysługujące Polnord Marketing (numer prawa ochronnego 231498);
- na słowno-graficzny znak towarowy „Ostoja Wilanów” przysługujące Fadesa Polnord Polska (numer prawa ochronnego 240007);



- na słowno-graficzny znak towarowy „Osiedle Innova” przysługujące Fadesa Polnord Polska (numer prawa ochronnego 224781);



- na słowno-graficzny znak towarowy „Villa Botanica” przysługujące Fadesa Polnord Polska (numer prawa ochronnego 226346).



Ponadto, podmioty z Grupy złożyły wnioski o udzielenie następujących praw ochronnych:

- na słowno-graficzny znak towarowy „FP”; wniosek został złożony przez Fadesa Polska w dniu 25 października 2012 r.;



- na słowno-graficzny znak towarowy „FPP”; wniosek został złożony przez Fadesa Polnord Polska w dniu 24 października 2012 r.;



- na słowno-graficzny znak towarowy „Osiedle Moderno”; wniosek został złożony przez Fadesa Polnord Polska w dniu 9 sierpnia 2012 r.

10.10 Ubezpieczenia

W ramach prowadzonej w Grupie polityki, umowy ubezpieczeń zawierane są na okresy roczne, z uwzględnieniem konieczności zachowania ciągłości ubezpieczenia, w związku z czym wygasające polisy zostaną odnowione bądź zawarte zostaną nowe umowy zabezpieczające odpowiednie ryzyka.

Zdaniem Spółki, poziom wykupionej ochrony ubezpieczeniowej odpowiada standardom panującym wśród spółek działających w otoczeniu rynkowym Grupy i zapewnia bezpieczeństwo prowadzonej przez Grupę działalności.

Emitent zawarł następujące umowy ubezpieczenia z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.:

- ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych, na podstawie którego maksymalna wartość pojedynczego kontraktu podlegającego ochronie wynosi 50.000.000 PLN, a okres ubezpieczenia kończy się 19 października 2014 r., obejmujące wszystkie spółki z Grupy;
- ubezpieczenie stacjonarnego i przenośnego sprzętu elektronicznego, maszyn, kosztów odtworzenia danych, oprogramowania i mienia na łączną sumę 18.695.296 PLN, z okresem ubezpieczenia kończącym się 19 października 2014 r.;
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub użytkowania mienia na sumę 3.000.000 EUR, z okresem ubezpieczenia kończącym się 19 października 2014 r., obejmujące wszystkie spółki z Grupy;
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami na sumę 25.000 EUR, z okresem ubezpieczenia kończącym się 22 stycznia 2014 r.;
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia ksiąg rachunkowych na sumę 15.000 EUR, z okresem obowiązywania do 20 kwietnia 2014 r.;
- ubezpieczenie od ryzyk budowlanych inwestycji:
 - „Śródmieście Wilanów” - budynek C, o wartości prac budowlano-montażowych 34.788.885 PLN (bez VAT), z okresem ubezpieczenia kończącym się 31 sierpnia 2014 r.;
 - „Ku Słońcu” – etap II, budynek 1 – ubezpieczenie w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. oraz Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń S.A., o wartości kontraktu 22.765.169 PLN (bez VAT), z okresem ubezpieczenia kończącym się 31 grudnia 2013 r.;
 - „Dwa Tarasy” – etap I – o wartości prac budowlano-montażowych 22.120.000 PLN (bez VAT) – polisa wygasa 30 września 2014 r.

Emitent zawarł następujące umowy ubezpieczenia z AIG Europe Limited Sp. z o.o.:

- Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Zarządu Emitenta z limitem sumy ubezpieczenia 1.500.000 USD, z okresem ubezpieczenia kończącym się 19 października 2014 r. Ubezpieczenie obejmuje członków Zarządu Emitenta oraz, w ramach dodatkowego limitu 500.000 PLN, członków Rady Nadzorczej Emitenta;
- Ubezpieczenie NNW Pracownicy na najwyższą sumę ubezpieczenia jednej osoby od zdarzenia 40.000 PLN, z okresem ubezpieczenia kończącym się 19 października 2014 r. Ubezpieczenie obejmuje wszystkich pracowników spółek z Grupy zatrudnionych na podstawie umowy o pracę. Wilanów Office Park - Budynek B1 – umowa ubezpieczenia mienia na sumę 70.000.000 PLN, obowiązująca do 19 października 2014 r.;
- Wilanów Office Park - Budynek B3 – umowa ubezpieczenia mienia na sumę 50.000.000 PLN, obowiązująca do 19 października 2014 r.

Dodatkowo, Fadesa Polnord Polska posiada polisę ubezpieczeniową w AXA TUIR S.A. – ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowy/montażu obejmujące zespół zabudowy mieszkaniowej Wilanów Zachodni 8MU w Warszawie w rejonie ulic Klimczaka i Zdrowej – ETAP C4, z sumą ubezpieczenia w zakresie mienia – 70.000.000 PLN brutto, w zakresie usunięcia pozostałości po szkodzie – 2.000.000 PLN na jedno zdarzenie, w zakresie ubezpieczenia sprzętu oraz zaplecza placu budowy – 1.000.000 PLN, oraz w zakresie odpowiedzialności cywilnej – 6.000.000 PLN, wygasającą 30 kwietnia 2014 r.

10.11 Postępowania sądowe i arbitrażowe

Z wyjątkiem postępowań opisanych poniżej, w ciągu ostatnich 12 miesięcy Emitent ani spółki z Grupy nie były stroną ani uczestnikiem jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Poza postępowaniami opisanymi poniżej oraz w opublikowanym na stronie internetowej Spółki Skonsolidowanym Raporcie Półrocznym, Spółka ani spółki z Grupy nie posiadają informacji o jakichkolwiek toczących się lub grożących postępowaniach, które miałyby istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

W ramach regularnej działalności zarówno Spółka, jak i spółki z Grupy są stronami oraz uczestnikami wielu postępowań, które, zdaniem Spółki, w związku z prowadzoną działalnością mają charakter typowy i powtarzalny, a indywidualnie nie mają istotnego zdarzenia dla Spółki oraz Grupy.

Do postępowań sądowych prowadzonych z udziałem spółek z Grupy, które są typowe i powtarzalne dla prowadzonej działalności, należą m.in. (i) postępowania dotyczące sporów z nabywcami lokali w związku z usterkami lokali, odbiorami technicznymi, a także w związku z roszczeniami wynikającymi z umów przedwstępnych nabycia lokali, (ii) postępowania dotyczące sporów z wykonawcami zatrudnianymi przez spółki z Grupy; (iii) postępowania dotyczące sporów prawno-pracowniczych; oraz (iv) postępowania dotyczące sporów związanych z ustaleniem stawek opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Spółki z Grupy są również stronami postępowań ugodowych dotyczących m.in. spraw związanych z należnościami z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, a także postępowań administracyjnych, np. przed Samorządowymi Kolegiami Odwoławczymi w sprawach dotyczących odwołań od decyzji ustalających warunki zabudowy oraz postępowań związanych z opodatkowaniem.

Postępowania przeciwko MPWiK

Pozew o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z sieci wodno-kanalizacyjnej do dnia 31 grudnia 2011 r.

W dniu 25 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o zapłatę kwoty 11.829.412 PLN 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.

W trakcie realizacji inwestycji w „Miasteczku Wilanów” Grupa poniosła nakłady na infrastrukturę techniczną, a następnie złożyła 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 nie należy obecnie do MPWiK, jest przez MPWiK bez tytułu prawnego wykorzystywana na cele swojej działalności (odpłatnie dostarczając wodę i odprowadzając ścieki), z której uzyskuje przychody. Sąd wyznaczył pierwszą rozprawę na dzień 28 listopada 2013 r.

Pozew o wydanie zastępczego oświadczenia woli oraz o zapłatę przez MPWiK wynagrodzenia dotyczącego nabycia od Spółki urządzeń wodociągowych oraz kanalizacyjnych w „Miasteczku Wilanów”

Dnia 5 marca 2013 r. Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko MPWiK 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 Spółki kwoty 57.333.400 PLN brutto („Wynagrodzenie”). Wysokość Wynagrodzenia została oszacowana w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców i składa się z wartości urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 Kodeksu Cywilnego oraz art. 31 Ustawy o Zbiorowym Zaopatrzeniu w Wodę i Zbiorowym Odprowadzaniu Ścieków, zgodnie z którym Spółce przysługuje roszczenie o odpłatne nabycie wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą o Zbiorowym Zaopatrzeniu w Wodę i Zbiorowym Odprowadzaniu Ścieków wniosków i wezwań, MPWiK nie wyraziła zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności.

Powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie „Miasteczka Wilanów” ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez MPWiK z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Na Datę Prospektu nie został wyznaczony termin rozprawy.

Ponadto, Spółka zamierza wnieść pozew przeciwko MPWiK o odpłatne przejęcie kanalizacji SOWD na terenie „Miasteczka Wilanów”. Szacowana wartość tego roszczenia to ok. 55.000.000 PLN.

Postępowania przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zapłatę odszkodowania

W dniu 28 czerwca 2013 r. Spółka zainicjowała postępowanie przeciwko m.st. Warszawie oraz Skarbowi Państwa na podstawie art. 417¹ Kodeksu Cywilnego w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140.000.000 PLN.

Spółka od 2009 r. pozostaje w sporze z miastem stołecznym Warszawą w sprawie odszkodowania za przejęcie przez miasto stołeczne Warszawę własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie „Miasteczka Wilanów” w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent miasta stołecznego Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009–2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Spółce odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki Wojewódzki Sąd Administracyjny („WSA”) w wyroku z dnia 21 grudnia 2010 r. uchylił wszystkie decyzje administracyjne oraz jednoznacznie stwierdził, iż roszczenia Spółki z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny („NSA”) orzeczeniem z dnia 5 czerwca 2012 r.

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji miasta stołecznego Warszawy oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Spółkę środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości S.A. wierzytelność wobec miasta stołecznego Warszawy za kwotę istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie.

Pomimo zawezwania przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30 lipca 2013 r. wskutek niezawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16 września 2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123.036.323 PLN (wyliczone na dzień 30 czerwca 2013 r.). Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek.

Ponadto, w dniu 28 czerwca 2013 r., Spółka poprzez Surplus złożyła do Prezydenta m.st. Warszawy wnioski o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne. Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182.227.000 PLN, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m.st., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) WSA z dnia 21 grudnia 2010 r. oraz (ii) NSA z dnia 5 czerwca 2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym. Surplus jest uprawniona do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus przez Spółkę oraz PD Development na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 grudnia 2012 r. Wskutek odmowy podjęcia rokowań przez Prezydenta m.st. Warszawy Surplus w dniu 19 września 2013 r. złożyła w Urzędzie m.st. Warszawy wniosek o wydanie decyzji administracyjnej w przedmiocie ustalenia i wypłaty odszkodowania.

Postępowania przeciwko Polnord Olsztyn Tęczowy Las

W ciągu ostatnich 12 miesięcy przed Sądem Okręgowym w Olsztynie toczyły się dwa postępowania przeciwko Polnord Olsztyn Tęczowy Las, dawniej Osiedle Tęczowy Las Polnord SA SKA, z pozwu Syndyka Masy Upadłości Termo-Technika Olsztyn sp. z o.o. o zapłatę.

W ramach pierwszego pozwu, w dniu 2 maja 2012 r. powód wystąpił z roszczeniem w postępowaniu upominawczym o zapłatę wynagrodzenia od Polnord Olsztyn Tęczowy Las, który skutkowało wydaniem nakazu zapłaty, doręczonym pozwanej w dniu 1 sierpnia 2012 r. Polnord Olsztyn Tęczowy Las wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w dniu 9 sierpnia 2012 r. Wyrokiem z dnia 7 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy orzekł o zasądzeniu od Polnord Olsztyn Tęczowy Las na rzecz powoda 943.978,82 PLN wraz z odsetkami od wskazanych w pozwie kwot wynagrodzeń do dnia zapłaty oraz 44.621,26 PLN tytułem zwrotu kosztów postępowania, a także 17.199 PLN na rzecz Skarbu Państwa. W dniu 10 lipca 2013 r. Polnord Olsztyn Tęczowy Las złożyła wniosek o doręczenie wyroku wraz z uzasadnieniem. Po doręczeniu w dniu 16 września 2013 r. wyroku wraz z uzasadnieniem, w dniu 23 września 2013 r. Polnord Olsztyn Tęczowy Las złożyła zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego w przedmiocie zasądzonych w wyroku kosztów. Niezależnie od powyższego, w dniu 30 września 2013 r. złożona została apelacja od wyroku Sądu Okręgowego.

Drugie postępowanie przeciwko Polnord Olsztyn Tęczowy Las z pozwu Syndyka Masy Upadłości Termo-Technika Olsztyn sp. z o.o. toczy się o zapłatę 182.688,29 PLN tytułem wynagrodzenia powoda. Po wydaniu nakazu zapłaty w dniu 23 sierpnia 2012 r., Polnord Olsztyn Tęczowy Las wniosła sprzeciw w dniu 10 września 2012 r. W toku postępowania przesłuchano licznych świadków zawnioskowanych przez strony. W dniu 1 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie wydał wyrok, w którym zasądził od pozwanej 182.688,29 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 13.014,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. W dniu 2 października 2013 r. Polnord Olsztyn Tęczowy Las wystąpiła o sporządzenie uzasadnienia wyroku na piśmie i jego doręczenie.

Postępowanie dotyczące ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości użytkowanych przez Fadesa Polnord Polska

Fadesa Polnord Polska wniosła pozew o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00373536/2 za 2008 r. i następne lata, dokonana przez ANR jest uzasadniona w innej wysokości, tj. przy zastosowaniu stawki 1% wartości przedmiotowej nieruchomości, zamiast zastosowanej przez ANR stawki wynoszącej 3% wartości przedmiotowej nieruchomości. 21 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem oddalił pozew Fadesa Polnord Polska, jednakże po wniesieniu przez Fadesa Polnord Polska apelacji, Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie. Powództwo Fadesa Polnord Polska zostanie ponownie rozpoznane przez Sąd Okręgowy w Warszawie, jednakże na Datę Prospektu nie został wyznaczony termin rozprawy.

Postępowania związane z nieruchomością położoną w Kębłowicach

W kwietniu 2009 r. Fadesa Polnord Polska odstąpiła z winy sprzedających od przedwstępnej (warunkowej) umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Kębłowicach, gmina Kąty Wrocławskie, i wystąpiła przeciwko sprzedającym o zwrot podwójnej kwoty wpłaconego zadatku, zabezpieczonej hipotekami na przedmiotowej nieruchomości. Na Datę Prospektu postępowania przeciwko sprzedającym są w toku, jednakże wobec trudności związanych z egzekucją z nieruchomości i wierzytelności, egzekucja zmierza do zaspokojenia roszczeń Fadesa Polnord Polska z udziałów w nieruchomościach, co wiąże się z długotrwałym postępowaniem. Wartość roszczeń Fadesa Polnord Polska związanych z tymi postępowaniami przekracza 20.000.000 PLN.

Postępowania związane z nieruchomościami położonymi w Poznaniu-Strzeszynie

W marcu 2010 r. Fadesa Polnord Polska odstąpiła od umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Beskidzkiej (obręb Strzeszyn) i wystąpiła przeciwko sprzedającym o zwrot kwoty wpłaconego zadatku, zabezpieczonego hipotekami na przedmiotowej nieruchomości. Łączna wartość roszczeń Fadesa Polnord Polska związanych z opisywanymi postępowaniami przekracza 5.600.000 PLN. Fadesa Polnord Polska zbyła przedmiotowe wierzytelności za kwotę 5.000.000 PLN na rzecz podmiotu trzeciego w dniu 27 września 2013 r.

Zestawienie roszczeń Grupy związanych z toczącymi się postępowaniami na dzień 30 września 2013 r. zostało przedstawione w Skonsolidowanym Raporcie Kwartalnym opublikowanym na stronie internetowej Spółki (http://www.ri.polnord.pl/media/332789/POLNORD_QSr_3_2013.pdf). Od dnia 30 września 2013 r. do Daty Prospektu wartość roszczeń Grupy nie uległa zmianie.

Spółka nie posiada wiedzy o innych niż wskazane powyżej postępowaniach przed organami rządowymi oraz postępowaniach sądowych, arbitrażowych, które mogą wystąpić w przyszłości.

11. ISTOTNE UMOWY SPÓŁKI

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, Spółka przekazuje do wiadomości publicznej w formie raportów bieżących informacje o umowach, których jedną ze stron jest Spółka lub jednostka od niej zależna i której przedmiot ma wartość co najmniej 10%: (i) wartości kapitałów własnych Spółki, lub (ii) w przypadku gdy wielkość kapitałów własnych nie jest kryterium pozwalającym na właściwą ocenę znaczenia zawartej umowy – wartości przychodów ze sprzedaży grupy kapitałowej Spółki za okres ostatnich czterech kwartałów obrotowych. W niniejszej części, zgodnie z wymogami Rozporządzenia 809/2004, przedstawione zostało podsumowanie umów o istotnym znaczeniu dla Grupy z uwagi na ich wartość lub znaczący wpływ na działalność i finansowanie Grupy, za ostatnie 12 miesięcy przed Datą Prospektu, oraz umów, które pomimo iż zawarte wcześniej niż w ciągu ostatnich 12 miesięcy, zawierają postanowienia powodujące powstanie zobowiązań spółek z Grupy lub nabycie przez te podmioty prawa o istotnym znaczeniu dla Grupy w Dacie Prospektu.

Poniżej przedstawiono podsumowanie umów, które Emitent uznaje za istotne dla Grupy, tj. umów, które nie są zawierane przez spółki z Grupy w normalnym toku działalności, a których wartość przekracza próg 15.000.000 PLN.

Informacje dotyczące istotnych dla Grupy umów zawartych z podmiotami powiązanymi przedstawione zostały w rozdziale 15 „*Transakcje z podmiotami powiązanymi*”.

Spółka ani Grupa nie są uzależnione od żadnych umów handlowych lub finansowych na Datę Prospektu.

11.1 Umowy finansowe

Poniżej przedstawiono krótki opis istotnych umów kredytowych zawartych przez spółki z Grupy.

Umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. i Polnord Sopot II

W dniu 8 września 2008 r. Polnord Sopot II zawarł z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. („**PKO BP S.A.**”) umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej, która została następnie zmieniona kolejnymi aneksami. Na podstawie umowy, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. udzielił Polnord Sopot II kredytu w kwocie 44.800.000 PLN na finansowanie kosztów zakupu nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Łokietka 17-19. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR 3M, powiększonej o marżę banku. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić zgodnie z umową do dnia 31 grudnia 2016 r.

Spłata kredytu zabezpieczona jest: (i) hipoteką umowną zwykłą do kwoty 46.200.000 PLN na przysługującym Polnord Sopot II prawie wieczystego użytkowania nieruchomości działka ew. nr 201 położonej w Sopocie przy ul. Łokietka 17, 19 A-C, objętej księgą wieczystą nr GD1S/00004639/0; (ii) hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 13.440.000 PLN na przysługującym Polnord Sopot II prawie wieczystego użytkowania nieruchomości działka ew. nr 201 położonej w Sopocie przy ul. Łokietka 17, 19 A-C, objętej księgą wieczystą nr GD1S/00004639/0; oraz (iii) hipoteką umowną do kwoty 10.100.000 PLN na przysługującym Spółce prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Adama Branickiego – działka ew. nr 8/1, objętej księgą wieczystą WA2M/00487892/7; (iv) wekslem własnym *in blanco* wystawionym przez Polnord Sopot II, wraz z deklaracją wekslową i oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, (v) klauzulą pobrania wymagalnych wierzytelności z rachunku bieżącego Polnord Sopot II prowadzonego przez PKO BP S.A. Oddział 2 w Gdańsku; (vi) zastawem rejestrowym na udziałach Polnord Sopot II; (vii) blokadą środków pieniężnych na rachunku bankowym Polnord Sopot II prowadzonym przez PKO BP S.A.; (viii) wekslem *in blanco* wystawionym przez Polnord Sopot II poręczonym przez Spółkę, wraz z deklaracjami wekslowymi i oświadczeniami o poddaniu się egzekucji. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Umowa nakłada na Polnord Sopot II standardowe dla tego typu umów obowiązki związane z obsługą kredytu.

Na dzień 30 września 2013 r. całkowita kwota do spłaty z tytułu kredytu wynosiła 15.000.000 PLN.

Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż zawarta pomiędzy PKO BP S.A. a Polnord Szczecin Ku Słońcu

PKO BP S.A. na podstawie umowy z dnia 11 czerwca 2010 r., zmienianej kolejnymi aneksami, udzielił Polnord Szczecin Ku Słońcu kredytu w maksymalnej kwocie 91.972.000 PLN, zmniejszonej kolejnymi aneksami do kwoty 53.293.700 PLN, na potrzeby częściowego finansowania i refinansowania I i II etapu inwestycji „Ku Słońcu”. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR 3M, powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie kredytu stanowi: (i) hipoteka umowna łączna zwykła do kwoty 91.972.000 PLN na przysługującym Polnord Szczecin Ku Słońcu prawie wieczystego użytkowania gruntów położonych na działkach położonych w Szczecinie

przy ul. Kazimierskiej, objętych księgami wieczystymi nr SZ1S/00119726/4, SZ1S/00206812/1, SZ1S/00206813/8, SZ1S/00206814/5, SZ1S/00211360/5, SZ1S/00211359/5, SZ1S/00211364/3, SZ1S/00211362/9, SZ1S/00211365/0, SZ1S/00212835/3, SZ1S/00212836/0, na których realizowana jest inwestycja „Ku Słońcu”, oraz (ii) hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 18.344.000 PLN na przysługującym Polnord Szczecin Ku Słońcu prawie wieczystego użytkownika gruntów położonych na działkach położonych w Szczecinie przy ul. Kazimierskiej, na których realizowana jest inwestycja „Ku Słońcu”, objętych księgami wieczystymi nr SZ1S/00119726/4, SZ1S/00206812/1, SZ1S/00206813/8, SZ1S/00206814/5, SZ1S/00211360/5, SZ1S/00211359/5, SZ1S/00211364/3, SZ1S/00211362/9, SZ1S/00211365/0, SZ1S/00212835/3, SZ1S/00212836/0; (iii) zastaw rejestrowy na udziałach Polnord Szczecin Ku Słońcu; (iv) klauzula potrącenia wierzytelności z umowy kredytu z wierzytelnościami z rachunku bieżącego Polnord Szczecin Ku Słońcu prowadzonego przez PKO BP S.A. Oddział 1 w Szczecinie i klauzula potrącenia wierzytelności z umowy kredytu z wierzytelnościami z rachunku wyodrębnionych wpływów prowadzonego dla Polnord Szczecin Ku Słońcu przez PKO BP S.A. Oddział I w Szczecinie; (v) weksel *in blanco* Polnord Szczecin Ku Słońcu z deklaracją wekslową i oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, poręczony przez Polnord; (vi) przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności z przyszłych umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji Ku Słońcu; (vii) przelew na rzecz PKO BP S.A. wierzytelności z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Umowa przewiduje standardowe dla tego typu umów postanowienia dotyczące utrzymania pewnych wskaźników finansowych w związku z realizowanym projektem, jak również dotyczące przypadków naruszenia postanowień umowy. Ponadto, na podstawie umowy Polnord Szczecin Ku Słońcu zobowiązał się do niezaciągania nowych kredytów i pożyczek oraz nieudzielania pożyczek, gwarancji, poręczeń, jak również do niefinansowania działalności innych podmiotów bez zgody PKO BP S.A.

Na dzień 30 września 2013 r. całkowita kwota do spłaty z tytułu kredytu wynosiła 30.393.700 PLN. Spłata kredytu zgodnie z umową ma nastąpić do dnia 30 listopada 2014 r.

Umowa o kredyt inwestycyjny pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. a Polnord Warszawa-Ząbki Neptun

W dniu 21 grudnia 2012 r. Polnord Warszawa-Ząbki Neptun zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt inwestycyjny.

Na podstawie umowy, Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. udzielił Polnord Warszawa-Ząbki Neptun kredytu w kwocie 16.200.000 PLN w celu zakupu nieruchomości w Ząbkach przy ul. Powstańców oraz Andersena, na której realizowana będzie inwestycja „Neptun”.

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy bazowej – WIBOR 3M oraz marży banku.

Zgodnie z umową, zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka umowna do kwoty 10.200.000 PLN ustanowiona na nieruchomości położonej w Ząbkach przy ul. Powstańców numer ew. działki 35, objętej księgą wieczystą nr WA1W/00019645/1; oraz (ii) hipoteka łączna do kwoty 3.070.000 PLN ustanowiona na nieruchomościach położonych w Ząbkach przy ul. Powstańców i Andersena, numer ew. działek 9/4, 9/3, objętych księgą wieczystą nr WA1W/00019637/2 oraz działka ew. nr 10/2, objęta księgą wieczystą WA1W/00007409/8; (iii) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Polnord Warszawa-Ząbki Neptun prowadzonych przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz inne banki, w tym do rachunku bieżącego, na który wpływają środki ze sprzedaży, dzierżawy lub najmu; (iv) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Polnord Warszawa-Ząbki Neptun; (v) weksel własny *in blanco* Polnord Warszawa-Ząbki Neptun, poręczony przez Spółkę, wraz z deklaracją wekslową; (vi) oświadczenia Polnord Warszawa-Ząbki Neptun oraz Spółki o poddaniu się egzekucji; (vii) poręczenie Spółki. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Umowa przewiduje standardowe dla tego typu umów postanowienia dotyczące utrzymania pewnych wskaźników finansowych w związku z realizowanym projektem, jak również dotyczące przypadków naruszenia postanowień umowy, a także zobowiązania m.in. do niewypłacania dywidendy przez Polnord Warszawa-Ząbki Neptun oraz do niewycofania kapitału własnego przez Spółkę bez zgody Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

Na dzień 30 września 2013 r. całkowita kwota do spłaty z tytułu kredytu wynosiła 16.200.000 PLN, a ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 31 grudnia 2019 r.

Umowa kredytu w rachunku bieżącym pomiędzy DZ Bank Polska S.A. a Spółką

W dniu 22 marca 2007 r. Spółka zawarła z DZ Bankiem Polska S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym, zmienioną następnie kolejnymi Aneksami, na podstawie której DZ Bank Polska S.A. udzielił Spółce śródtterminowego,

odnawialnego kredytu obrotowego, który może być wykorzystywany przez Spółkę do wysokości limitu – 57.000.000 PLN, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Zabezpieczeniem kredytu zgodnie z umową jest: (i) weksel *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową; (ii) hipoteka kaucyjna łączna umowna do kwoty 87.000.000 PLN ustanowiona na rzecz DZ Bank Polska S.A. z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomościach położonych w Warszawie, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr: WA2M/00474539/1 (nieruchomość przy ul. Przczołkowskiej) oraz WA2M/00474558/0 (nieruchomość przy ulicy Ledóchowskiej). Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Na podstawie umowy, Spółka udzieliła DZ Bankowi Polska S.A. pełnomocnictwa do obciążania wszystkich rachunków Spółki prowadzonych przez DZ Bank Polska S.A. kwotami należnymi z tytułu umowy, a także pełnomocnictwa do przeprowadzania okresowych inspekcji, przeglądania wszelkiej dokumentacji, a także do wykonywania w określonych okolicznościach, w imieniu i na rzecz Spółki zarządu nieruchomością, na której ustanowiono hipotekę zabezpieczającą kredyt.

Umowa nakłada na Spółkę obowiązek kierowania na rachunek prowadzony przez DZ Bank Polska S.A. części swoich przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej, a także utrzymywania pewnych wskaźników finansowych na poziomach wskazanych w umowie. Ponadto, Spółka zobowiązała się nie rekomendować, bez pisemnej zgody DZ Banku Polska S.A., Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w sytuacji niewypełnienia zobowiązania do utrzymywania wskaźników finansowych opisanych powyżej, na ustalonym poziomie.

Na dzień 30 września 2013 r. całkowita kwota wykorzystanego limitu wynosiła 54.935.543 PLN, a dzień spłaty kredytu przypada na 31 maja 2014 r.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta pomiędzy BRE Bankiem S.A. a Spółką

Na podstawie umowy o kredyt w rachunku bieżącym, zawartej w dniu 21 czerwca 2007 r., zmienianej kolejnymi aneksami, BRE Bank S.A. udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 25.000.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy równej sumie WIBOR O/N oraz marży banku.

Zgodnie z umową, zabezpieczenie kredytu stanowi weksel *in blanco* Spółki z deklaracją wekslową, oraz hipoteka łączna umowna do kwoty 30.000.000 PLN na: (i) nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Dobrzewino, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 224/6 objętej księgą wieczystą nr GD1W/00058241/9; (ii) nieruchomości gruntowej położonej w gminie Piaseczno, obręb ewidencyjny PGR Głosków, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00378676/1; (iii) nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Kowale, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 109/54, objętej księgą wieczystą nr GD1G/00156089/8; (iv) nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ul. Senatorskiej 29, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 24/1, objętej księgą wieczystą nr LD1M/00089845/6. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Umowa zawiera standardowe postanowienia dotyczące przypadków naruszenia, a także zobowiązania kredytobiorcy, w szczególności zobowiązania do utrzymywania pewnych wskaźników finansowych w całym okresie kredytowania na poziomach ustalonych w umowie.

Na dzień 30 września 2013 r. kwota wykorzystanego limitu przyznanego w ramach kredytu wynosiła 23.995.170 PLN, a termin ostatecznej spłaty salda w rachunku został ustalony na dzień 27 czerwca 2014 r.

Umowa o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności pomiędzy Alior Bankiem S.A. a Polnord-Apartamenty

Na podstawie umowy kredytowej z dnia 27 marca 2013 r., zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 6 czerwca 2013 r. oraz Aneksem nr 2 z dnia 10 września 2013 r., Alior Bank S.A. udzielił Polnord-Apartamenty kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 17.978.000 PLN, z terminem ostatecznej spłaty ustalonym na dzień 30 września 2014 r.

W umowie ustalono, że środki z kredytu przeznaczone zostaną przez Polnord-Apartamenty na finansowanie wydatków związanych z budową II etapu osiedla mieszkaniowego „2 Potoki” w Gdańsku oraz zrefinansowanie podwyższonego na okres przejściowy udziału własnego. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę stawki referencyjnej WIBOR 3M oraz marży banku. Uruchomienie poszczególnych transz kredytu zostało obwarowane standardowymi warunkami, wśród których są m.in. wniesienie przez Polnord-Apartamenty wkładu własnego w ustalonej w umowie kwocie, a także udokumentowanie przedsprzedaży mieszkań w ramach etapu II inwestycji na poziomie określonym w umowie kredytowej.

Zabezpieczeniami udzielonymi na podstawie umowy są: (i) pełnomocnictwo dla Alior Banku S.A. do rachunku bieżącego oraz innych rachunków Polnord-Apartamenty prowadzonych przez Alior Bank S.A.; (ii) hipoteka umowna na kwotę 26.967.000 PLN na stanowiącej własność Polnord-Apartamenty nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działkę nr 259/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1G/00254135/3; (iii) przelew praw z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych oraz ognia i innych zdarzeń na nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę; (iv) przelew wierzytelności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, piwnic, miejsc postojowych osiedla „2 Potoki” w ramach II etapu oraz pozostałych do sprzedaży lokali mieszkalnych, piwnic, miejsc postojowych w ramach etapu I; (v) potwierdzony przelew wierzytelności z umowy generalnego wykonawstwa z dnia 19 lipca 2012 r.; (vi) pełnomocnictwo notarialne uprawniające Alior Bank S.A. do sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach inwestycji „2 Potoki” po cenie nie niższej niż wskazana w umowie kredytowej; oraz (vii) poręczenie udzielone przez Spółkę wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Na podstawie umowy, Polnord-Apartamenty zobowiązał się m.in. do niewypłacania dywidendy ani innych świadczeń majątkowych, a także do niedopuszczenia do powstania dodatkowych zobowiązań finansowych Polnord-Apartamenty w okresie obowiązywania umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody Alior Banku S.A.

Na dzień 30 września 2013 r. całkowita kwota do spłaty z tytułu kredytu wynosiła 9.374.052 PLN.

Umowa kredytu inwestycyjnego zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a Wilanów Office Park - Budynek B3

PKO BP S.A. na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 29 listopada 2010 r., zmienionej Aneksami nr 1 z dnia 29 czerwca 2012 r., udzieliło Wilanów Office Park - Budynek B3 kredytu inwestycyjnego w kwocie 47.433.000 PLN, z przeznaczeniem na finansowanie kosztów związanych z realizacją budynku biurowego B3 w ramach projektu o nazwie „Wilanów Office Park” z przeznaczeniem na wynajem. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Umowa wskazuje, że zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: (i) hipoteka umowna zwykła w wysokości 47.433.000 PLN; oraz (ii) hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 9.486.600 PLN, ustanowiona na przysługującym Wilanów Office Park - Budynek B3 prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów przy ul. Branickiego, działka ew. nr 8/3, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00487893/4; (iii) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk oraz ubezpieczenia nieruchomości; (iv) weksel własny *in blanco* z deklaracją wekslową i oświadczeniem o poddaniu się egzekucji; (v) poręczenie wekslowe Spółki; (vi) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Wilanów Office Park - Budynek B3; (vii) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego oraz rachunku pomocniczego Wilanów Office Park - Budynek B3 prowadzonych przez PKO BP S.A.; (viii) przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu zawartej przez Wilanów Office Park - Budynek B3 z Prokom Investments oraz Bioton S.A.; oraz (ix) blokada środków pieniężnych na rachunku Wilanów Office Park - Budynek B3 prowadzonym przez PKO BP S.A. Dodatkowo Wilanów Office Park - Budynek B3 zobowiązał się w umowie m.in. do przelewu na PKO BP S.A. wierzytelności gospodarczej ze wszystkich zawieranych umów najmu powierzchni w budynku B3 w ramach inwestycji „Wilanów Office Park”, jako dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

W umowie zawarto standardowe dla tego typu umów kredytowych postanowienia dotyczące przypadków naruszenia umowy oraz zobowiązań kredytobiorcy. W szczególności Wilanów Office Park - Budynek B3 zobowiązał się do powiadamiania PKO BP S.A. o zamiarze wypłaty dywidendy, a także zaciągania zobowiązań o charakterze leasingowym lub kredytowym, a także udzielania pożyczek, poręczeń i gwarancji na rzecz innych, przy czym PKO BP S.A. ma prawo wyrazić negatywną opinię w tym zakresie, a jej nieuwzględnienie przez Wilanów Office Park - Budynek B3 może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy jako jej naruszenie. Ponadto Wilanów Office Park - Budynek B3 w okresie kredytowania zobowiązany jest do utrzymywania pewnych wskaźników finansowych na poziomach ustalonych w umowie.

Na dzień 30 września 2013 r. całkowita kwota do spłaty w ramach kredytu wynosiła 36.094.229 PLN, a ostateczny termin na spłatę przypada w dniu 30 kwietnia 2025 r.

Umowa kredytu inwestycyjnego zawarta pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. a Wilanów Office Park - Budynek B1

Na podstawie umowy kredytowej z dnia 24 stycznia 2011 r., zmienianej następnie kolejnymi aneksami, PKO BP S.A. udzielił Wilanów Office Park - Budynek B1 kredytu w kwocie 66.100.000 PLN z przeznaczeniem na spłatę kredytu realizacyjnego zaciągniętego przez Wilanów Office Park - Budynek B1 w BOŚ Bank S.A. na budowę budynku biurowego B1 w ramach projektu „Wilanów Office Park” oraz refinansowanie nakładów inwestycyjnych finansowanych

ze środków własnych. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR 3M, powiększonej o marżę banku.

Zabezpieczenie kredytu zgodnie z umową stanowią: (i) hipoteka umowna zwykła do kwoty 66.100.000 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 13.220.000 PLN na przysługującym Wilanów Office Park - Budynek B1 prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 15, działka ew. nr 8/2, objęta księgą wieczystą nr WA2M/00475501/3, na której realizowany jest budynek B1 w ramach inwestycji „Wilanów Office Park”; (ii) przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk oraz ubezpieczenia nieruchomości; (iii) przelew własny *in blanco* z deklaracją wekslową oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji; (iv) poręczenie wekslowe Spółki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji; (v) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Wilanów Office Park - Budynek B1; (vi) klauzula potrącenia wierzycelności z rachunku bieżącego Wilanów Office Park - Budynek B1 prowadzonego przez PKO BP S.A.; (vii) przelew wierzycelności z umowy najmu zawartej przez Wilanów Office Park - Budynek B1 z Przedsiębiorstwem Robót Inżynierskich Pol-Aqua S.A.; oraz (viii) blokada środków pieniężnych w wysokości pokrywającej trzymiesięczną obsługę kredytu. Dodatkowo, Wilanów Office Park - Budynek B1 zobowiązał się w umowie m.in. do przelewu wierzycelności gospodarczej w przypadku jakiegokolwiek zmiany podmiotu wynajmującego budynek B1 lub jego część w ramach inwestycji „Wilanów Office Park” jako dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

W umowie zawarto standardowe dla tego typu umów kredytowych postanowienia dotyczące przypadków naruszenia umowy oraz zobowiązań kredytobiorcy. W szczególności, Wilanów Office Park - Budynek B1 zobowiązał się do powiadamiania PKO BP S.A. o zamiarze wypłaty dywidendy, a także zaciągania zobowiązań o charakterze leasingowym lub kredytowym, a także udzielania pożyczek, poręczeń i gwarancji na rzecz innych, przy czym PKO BP S.A. ma prawo wyrazić negatywną opinię w tym zakresie, a jej nieuwzględnienie przez Wilanów Office Park - Budynek B1 może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy jako jej naruszenie. Ponadto Wilanów Office Park - Budynek B1 w okresie kredytowania zobowiązany jest do utrzymywania pewnych wskaźników finansowych na ustalonych w umowie poziomach.

Całkowita kwota pozostała do spłaty z tytułu kredytu na dzień 30 września 2013 r. wyniosła 62.847.880 PLN, a ostateczny termin spłaty został w umowie określony na dzień 31 grudnia 2030 r.

Umowy kredytowe pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a Śródmieście Wilanów

W dniu 3 października 2007 r. zawarta została umowa kredytowa, zmieniana następnie kolejnymi aneksami, na podstawie której BZ WBK S.A. udzielił Śródmieściu Wilanów kredytu inwestycyjnego oraz kredytu realizacyjnego do łącznej kwoty 93.258.595 PLN, z przeznaczeniem na sfinansowanie części ceny zakupu od Spółki prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Wilanów, w celu realizacji projektów mieszkaniowych. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy równej sumie WIBOR 1M i marży banku.

Zgodnie z umową zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.: (i) hipoteka umowna łączna na kwotę 84.894.150 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Przczołkowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr. WA2M/00470981/6, (ii) hipoteka umowna łączna na kwotę 84.894.150 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Przczołkowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr. WA2M/00470983/0, (iii) hipoteka umowna na kwotę 39.000.000 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Klimczaka, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr. WA2M/00471163/3, (iv) hipoteka umowna łączna na kwotę 84.894.150 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Klimczaka, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr. WA2M/00471167/1, (v) blokada środków pieniężnych na prowadzonym na potrzeby kredytu rachunku Śródmieścia Wilanów; (vi) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Śródmieścia Wilanów; (vii) zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych związanych z realizacją nabycia kredytowanej nieruchomości; (viii) podporządkowanie pożyczek udzielonych Śródmieściu Wilanów; oraz (ix) oświadczenia Śródmieścia Wilanów i Spółki o poddaniu się egzekucji. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

W umowie zawarto standardowe dla tego typu umów postanowienia dotyczące utrzymania pewnych wskaźników finansowych przez Śródmieście Wilanów na ustalonych w umowie poziomach. Ponadto umowa nakłada na Śródmieście Wilanów pewne ograniczenia w związku z zaciąganiem zobowiązań finansowych, udzielania poręczeń i gwarancji, rozporządzania składnikami majątku, a także zawierania transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Całkowita kwota pozostała do spłaty z tytułu kredytu na dzień 30 września 2013 r. wyniosła 8.089.331 PLN, a ostateczny termin spłaty został w umowie określony na dzień 31 stycznia 2015 r.

Ponadto, na podstawie umowy z dnia 14 stycznia 2013 r., BZ WBK S.A. udzieliło Śródmieściu Wilanów kredytu do kwoty 26.000.000 PLN z przeznaczeniem na koszty i wydatki związane z budową budynku C w ramach projektu „Śródmieście

Wilanów” wraz z infrastrukturą, refinansowanie kosztów i wydatków z tym celem związanych poniesionych przez Śródmieście Wilanów ze środków własnych oraz na obsługę kredytu z ostatecznym terminem spłaty ustalonym na dzień 30 września 2015 r. Zabezpieczenie kredytu stanowią: (i) hipoteka umowna na kwotę 39.000.000 PLN na przysługującym Śródmieściu Wilanów prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Klimczaka, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr. WA2M/00471163/3; (ii) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Śródmieścia Wilanów; (iii) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach Śródmieścia Wilanów z umów rachunku bankowego z BZ WBK S.A.; (iv) pełnomocnictwo dla BZ WBK S.A. do korzystania z rachunków bankowych Śródmieścia Wilanów; (v) przelew na zabezpieczenie praw i roszczeń Śródmieścia Wilanów wynikających z pewnych umów ubezpieczenia mienia, umów sprzedaży lokali mieszkalnych, umów deweloperskich oraz umów budowlanych; (vi) poręczenie Spółki wraz ze zobowiązaniem Spółki do finansowego wsparcia realizacji kredytowanego projektu w razie przekroczenia zakładanego w umowie budżetu; (vii) podporządkowanie spłat zobowiązań Śródmieścia Wilanów z tytułu niektórych umów; (viii) oświadczenie Śródmieścia Wilanów o poddaniu się egzekucji; oraz (ix) depozyt na rachunku bankowym. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych. Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy równej sumie WIBOR 1M i marży banku.

W umowie zawarto standardowe postanowienia dotyczące przypadków naruszenia, a także zobowiązań do utrzymania pewnych wskaźników finansowych przez Śródmieście Wilanów na ustalonych poziomach. Ponadto, umowa nakłada na Śródmieście Wilanów pewne ograniczenia m.in. w związku z zaciąganiem zobowiązań finansowych, wypłatami dywidendy oraz innych świadczeń na rzecz udziałowców, udzielania poręczeń i gwarancji oraz rozporządzania składnikami majątku. Dodatkowo Śródmieście Wilanów zobowiązało się zapewnić, że bez uprzedniej pisemnej zgody BZ WBK S.A., Spółka nie zbędzie udziałów w Śródmieściu Wilanów, nie zmniejszy udziału procentowego w kapitale zakładowym Śródmieścia Wilanów, nie zmieni wysokości ani struktury kapitału zakładowego Śródmieścia Wilanów, a także nie podejmie żadnych działań skutkujących zmianą struktury prawnej Śródmieścia Wilanów, która spowodowałaby naruszenie praw BZ WBK S.A.

W dniu 26 sierpnia 2013 r., na wniosek spółki Śródmieście Wilanów, umowa kredytowa została rozwiązana.

Umowy kredytowe pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. a Fadesa Polnord Polska

Na podstawie umów kredytowych z 6 kwietnia 2006 r. oraz 11 stycznia 2007 r., z późniejszymi zmianami, Bank Polska Kasa Opieki S.A. udzielił Fadesa Polnord Polska kredytów w łącznej maksymalnej kwocie 478.185.348,64 PLN z przeznaczeniem na finansowanie nabycia nieruchomości gruntowej oraz realizację inwestycji „Ostoja Wilanów”, a także refinansowanie wkładu własnego Fadesa Polnord Polska oraz niektórych kosztów związanych z realizacją inwestycji. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej sumie WIBOR 1M oraz marży banku.

W umowie zawarto standardowe postanowienia dotyczące utrzymania pewnych wskaźników finansowych przez Fadesa Polnord Polska na ustalonych poziomach. Umowa zawiera także standardowe dla tego typu transakcji postanowienia regulujące przypadki naruszenia umowy, do których należy m.in. nieterminowe regulowanie zobowiązań finansowych Fadesa Polnord Polska z tytułu innych umów i transakcji oraz dokonanie bez uprzedniej zgody banku zmiany w strukturze własnościowej Fadesa Polnord Polska. Ponadto umowa nakłada na Fadesa Polnord Polska pewne ograniczenia m.in. w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych, rozporządzania składnikami majątku związanymi z realizacją kredytowanego projektu, podziału, przekształcenia oraz połączenia z innymi podmiotami, udzielania poręczeń i gwarancji, a także wypłaty dywidendy oraz innych świadczeń na rzecz wspólników, zawierania transakcji na warunkach odbiegających od rynkowych, a także w zakresie dokonywania zmian w dokumentach założycielskich Fadesa Polnord Polska oraz zmian w strukturze właścicielskiej Fadesa Polnord Polska.

Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.: (i) hipoteka na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja „Ostoja Wilanów”; (ii) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Fadesa Polnord Polska prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz blokada na rachunkach depozytowych Fadesa Polnord Polska prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., na których gromadzone są wpływy ze sprzedaży mieszkań w poszczególnych etapach w ramach inwestycji „Ostoja Wilanów”; (iii) cesja wierzytelności z umów z wykonawcami oraz umów ubezpieczeń w związku z projektem oraz nieruchomością projektu; (iv) cesja wierzytelności z gwarancji bankowych/ubezpieczeniowych składanych przez wykonawców w celu zabezpieczenia roszczeń z umów z wykonawcami; (v) umowa wsparcia ze Spółką oraz umowy podporządkowania wierzytelności wspólników wobec Fadesa Polnord Polska wierzytelnościom banku; (vi) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Fadesa Polnord Polska. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Na dzień 30 września 2013 r. zadłużenie Fadesa Polnord Polska z tytułu opisywanych umów kredytowych wyniosło łącznie 49.607.377 PLN, a ostateczny termin spłat kredytów wynosi odpowiednio 31 stycznia 2014 r. w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego oraz 30 czerwca 2015 r. dla kredytu realizacyjnego.

Umowa kredytu pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. a Osiedle Innova

W dniu 17 marca 2011 r. Bank Polska Kasa Opieki S.A. zawarł z Osiedle Innova umowę kredytu, która następnie została zmieniona przez strony Aneksem nr 1 z dnia 2 stycznia 2013 r. Na podstawie umowy, Bank Polska Kasa Opieki S.A. udzielił Osiedlu Innova kredytu w łącznej kwocie nie przekraczającej 100.830.000 PLN, z przeznaczeniem na realizację inwestycji „Osiedle Innova” w podziale na transze dedykowane poszczególnym etapom realizowanej inwestycji. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy równej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku, a wypłata poszczególnych transz uzależniona jest od spełnienia określonych warunków, w tym udokumentowania sprzedaży lokali na wskazanym w umowie poziomie oraz utrzymania wskaźników finansowych na ustalonym poziomie.

W umowie zawarto standardowe postanowienia dotyczące utrzymania pewnych wskaźników finansowych przez Osiedle Innova na ustalonym w umowie poziomie. Umowa zawiera także standardowe dla tego typu transakcji postanowienia regulujące przypadki naruszenia umowy, do których należy m.in. nieterminowe regulowanie zobowiązań finansowych Osiedla Innova z tytułu innych umów i transakcji oraz dokonanie bez uprzedniej zgody banku zmiany w strukturze własnościowej. Ponadto umowa nakłada na Osiedle Innova pewne ograniczenia m.in. w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych, rozporządzania składnikami majątku związanymi z realizacją kredytowanego projektu, podziału, przekształcenia oraz połączenia z innymi podmiotami, udzielania poręczeń i gwarancji, a także wypłaty dywidendy oraz innych świadczeń na rzecz wspólników, zawierania transakcji na warunkach odbiegających od rynkowych, a także w zakresie dokonywania zmian w dokumentach założycielskich Osiedla Innova oraz zmian w strukturze właścicielskiej Osiedla Innova.

Zgodnie z umową, zabezpieczeniem kredytu jest: (i) hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja „Osiedle Innova”; (ii) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach Osiedla Innova z umów rachunków bankowych w odniesieniu do rachunków Osiedla Innova prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A.; (iii) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach Osiedla Innova; (iv) przelew na zabezpieczenie praw i roszczeń Osiedla Innova z umów sprzedaży lokali, umów z wykonawcami, umów ubezpieczenia mienia oraz innych umów i dokumentów; (v) pełnomocnictwo dla Banku Polska Kasa Opieki S.A. do korzystania z rachunków bankowych Osiedla Innova prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., wraz z oświadczeniem o blokadzie tych rachunków na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.; (vi) oświadczenie Osiedla Innova o poddaniu się egzekucji; (vii) umowa podporządkowania wierzytelności Fadesa Polnord Polska wobec Osiedla Innova, wierzytelnościom banku, oraz umowa wsparcia z Fadesa Polnord Polska. Powyższe zabezpieczenia są standardowe dla tego typu kredytów i nie odbiegają od standardów rynkowych.

Na dzień 30 września 2013 r. Osiedle Innova nie posiada zadłużenia z kredytu.

Umowa o obsługę emisji obligacji z Noble Securities S.A.

W dniu 12 września 2013 r. Spółka zawarła z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie („Noble”) umowę o obsługę emisji oraz wprowadzenia do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynek Catalyst organizowany przez GPW oraz BondSpot S.A., trzyletnich zwykłych obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN, na podstawie której Noble będzie pełniło rolę oferującego w związku z emisją obligacji. Umowę zmieniono aneksem z dnia 7 listopada 2013 r.

Obligacje będą zabezpieczone, a zabezpieczenie zostanie ustanowione na nieruchomościach Spółki. Na podstawie umowy, obligacje będą oferowane w drodze oferty prywatnej. Emisja planowana jest w pierwszym kwartale 2014 r.

11.2 Pozostałe istotne umowy

Umowa sprzedaży wierzytelności z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A.

W dniu 17 lipca 2012 r. Spółka zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A. umowę, na podstawie której Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. nabył wierzytelność przysługującą Spółce względem m.st. Warszawy z tytułu ustalenia i wypłaty odszkodowania za przejęcie przez m.st. Warszawę na własność pewnych nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym była Spółka lub PD Development, stosownie do art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

Na podstawie umowy Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. zobowiązał się zapłacić za wierzytelności wstępną cenę 49.640.256 PLN. Ponadto, bank zobowiązał się do płatności dodatkowej kwoty sprzedaży, uzależnionej od wartości wierzytelności wyegzekwowanej przez Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. jako nabywcy wierzytelności od m.st. Warszawy. Umowa ponadto szczegółowo opisuje wysokość i warunki płatności powyższej kwoty dodatkowej oraz premii za wyegzekwowanie kwoty wyższej niż ta, na którą została wyceniona wierzytelność. Strony złożyły wobec siebie standardowe oświadczenia i zapewnienia. Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. został uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli jakiegokolwiek oświadczenie lub zapewnienie dotyczące przedmiotowej wierzytelności

okaże się nieprawdziwe lub po nabyciu tej wierzytelności przez Polski Bank Przedsiębiorczości S.A., Spółka dokona czynności, które będą miały negatywny wpływ na możliwość dochodzenia wierzytelności przez nabywcę. W przypadku odstąpienia przez Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. od umowy będzie ona uważana za niezawartą, a Spółka będzie zobowiązana do zapłaty nabywcy w terminie nie późniejszym niż 60 Dni Roboczych od otrzymania zawiadomienia o odstąpieniu od umowy kwotą równą wstępnej cenie sprzedaży zapłaconej Spółce przez Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. powiększonej o odsetki w wysokości ustawowej obliczone od wstępnej ceny sprzedaży, za okres od dnia zapłaty przez nabywcę wstępnej ceny sprzedaży (włącznie) do dnia otrzymania przez nabywcę jej zwrotu (z wyłączeniem tego dnia).

W dniu 27 grudnia 2012 r. strony podpisały porozumienie dodatkowe do zawartych pomiędzy nimi umów sprzedaży wierzytelności. Porozumienie zawiera postanowienia dotyczące warunków wypłaty przez Polski Bank Przedsiębiorczości S.A. kwot dodatkowych i premii w wysokości 25.000.000 PLN. Ponadto porozumienie reguluje całkowite rozliczenie z tytułu płatności kwot dodatkowych i premii przy spełnieniu warunku polegającego na zawarciu ugód przez nabywcę i m.st. Warszawa opisanych w powyższych umowach. Porozumienie reguluje ponadto odpowiedzialność odszkodowawczą Spółki w razie braku zawarcia przez m.st. Warszawę z nabywcą ugód w przedmiocie zapłaty wierzytelności w terminach odpowiednio do 29 czerwca 2014 r. oraz 17 lipca 2015 r. lub odstąpienia przez nabywcę od umów oraz w razie zawarcia przez dłużnika z nabywcą ugód, przedmiotem których będzie zapłata kwoty mniejszej od wartości kwot głównych wierzytelności z powyższych umów, a ponadto wskazuje wysokość, do jakiej ograniczona jest ta odpowiedzialność. W celu zabezpieczenia tych zobowiązań Spółka zobowiązała się doręczyć Polskiemu Bankowi Przedsiębiorczości S.A. weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową oraz odpisem oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Spółkę w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości S.A. co do obowiązku zapłaty wskazanych kwot.

Umowa sprzedaży z „BHD” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 21 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z „BHD” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna („BHD”) umowę, na mocy której BHD sprzedała i przeniosła na Spółkę wszystkie prawa i obowiązki, jakie przysługują BHD na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej ze zbywcą w dniu 2 grudnia 2008 r., następnie zmienionej w dniu 6 kwietnia 2011 r. oraz 14 maja 2013 r., zgodnie z którą BHD ma prawo żądać od zbywcy, w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r., zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży na rzecz BHD lub podmiotu trzeciego wskazanego przez BHD: (i) całości przysługujących zbywcy udziałów w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy („**Dekret o Własności i Użytkowaniu Gruntów**”), w odniesieniu do nieruchomości położonych w Warszawie; (ii) wszelkich udziałów w prawach i roszczeniach do powyżej wskazanych nieruchomości przysługujących zbywcy z innego tytułu, w tym także wszelkie udziały w prawach i roszczeniach przysługujących mu na podstawie działu lub zrzeczeń uzyskanych od innych osób posiadających takie uprawnienia; (iii) wszelkich udziałów w prawach i roszczeniach do odszkodowania z jakiegokolwiek innego tytułu w związku z nieodzyskaniem opisanych powyżej nieruchomości, nieuzyskaniem własności czasowej lub prawa użytkowania wieczystego opisanej powyżej nieruchomości, bądź odszkodowania za wyrządzenie szkody przez wydanie ostatecznych decyzji odmawiających przyznania własności czasowej w przypadku stwierdzenia ich nieważności lub stwierdzenia niezgodności z prawem; (iv) całości odzyskanych nieruchomości, bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bądź nieruchomości zamiennych lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zamiennych, lub odpowiednio udziałów w powyższych nieruchomościach lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości za łączną cenę sprzedaży w kwocie 32.510.000 PLN netto, płatną na zasadach opisanych w umowie. Do dnia 30 czerwca 2013 r. powyższa kwota została zapłacona.

Według najlepszej wiedzy Spółki w stosunku do części nieruchomości objętych powyższą umową w krótkim terminie ma zostać wydana decyzja w przedmiocie przyznania zbywcy prawa użytkowania wieczystego. Ponadto według najlepszej wiedzy Spółki w stosunku do części nieruchomości wskazanych w powyższej umowie ma zostać wydana decyzja dotycząca stwierdzenia nieważności rozstrzygnięcia w przedmiocie odmowy przyznania poprzednikom prawnym zbywcy prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) dająca podstawę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych (z uwagi na brak możliwości przyznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości).

Umowa z C. Ulrich

W dniu 21 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z „C.ULRICH” założone w 1805 r. w Warszawie Spółka Akcyjna („C.ULRICH”), w wykonaniu wcześniejszych zobowiązań, umowę przedwstępną sprzedaży, w której strony zobowiązały się, że w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. zawrą umowę, na podstawie której C.ULRICH sprzeda Spółce za łączną cenę w kwocie netto 20.268.000 PLN całość przysługujących C.ULRICH praw i roszczeń, wynikających z art. 7 Dekretu o Własności i Użytkowaniu Gruntów w odniesieniu do atrakcyjnej nieruchomości leżącej w dzielnicy Wola m.st. Warszawy, względnie sprzeda wszelkie prawa i roszczenia do tej nieruchomości przysługujące jej z innego

tytułu, lub wszelkie prawa i roszczenia do odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu w związku z nieodzyskaniem tej nieruchomości, nieuzyskaniem prawa własności czasowej lub prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, bądź odszkodowania za wyrządzenie szkody przez wydanie ostatecznej decyzji odmawiającej przyznania własności czasowej w związku ze stwierdzeniem jej nieważności lub stwierdzeniem niezgodności z prawem, lub w przypadku odzyskania tej nieruchomości, bądź uzyskania prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, bądź nieruchomości zamiennej lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zamiennej, sprzeda całość odzyskanej tej nieruchomości bądź prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, bądź nieruchomości zamiennej lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zamiennej.

Przed zawarciem opisywanej umowy strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży przedmiotowych roszczeń, z dnia 18 września 2012 r.

Cenę sprzedaży roszczeń Strony ustaliły na 20.268.000 PLN netto. Do dnia 30 czerwca 2013 r. na podstawie umowy Spółka zapłaciła C.ULRICH zaliczkę w wysokości 100% powyższej ceny.

Według najlepszej wiedzy Spółki w chwili obecnej przed Prezydentem m.st. Warszawy toczy się postępowanie zmierzające do rozpatrzenia wniosku C.ULRICH o przyznanie prawa użytkowania wieczystego wspomnianej wyżej nieruchomości położonej w dzielnicy Wola. Organ rozpoznający wniosek C.ULRICH w przedmiotowym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami związany jest oceną prawną, jak i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi przez WSA w 2012 r., który uchylił uprzednią decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy w przedmiocie odmowy ustanowienia na rzecz C.ULRICH prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości położonej w dzielnicy Wola miasta stołecznego Warszawy. Mając na względzie powyższe okoliczności, należy zauważyć, że wskazania co do dalszego postępowania w przedmiotowej sprawie dla Prezydenta miasta stołecznego Warszawy sprowadzają się do merytorycznego rozpoznania wniosku C.ULRICH o przyznanie prawa użytkowania wieczystego przywołanej nieruchomości, którego prawna skuteczność została potwierdzona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W związku z tym rozstrzygnięcie organu rozpoznającego wniosek powinno odpowiadać stanowisku zaprezentowanemu w wyroku sądu i powinno uwzględniać zapatrywanie sądu odnośnie prawnej skuteczności wniosku C.ULRICH, tj. doprowadzić do wydania przedmiotowej nieruchomości.

Umowa najmu pomiędzy Wilanów Office Park - Budynek B1 a Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A.

W dniu 27 grudnia 2010 r. zawarta została umowa najmu, zgodnie z którą Wilanów Office Park - Budynek B1 wynajmuje Przedsiębiorstwu Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. mieszczący się w ramach kompleksu „Wilanów Office Park” budynek z oznaczeniem „B1” wraz ze znajdującymi się w jego części podziemnej wskazanymi w umowie miejscami parkingowymi. Umowa została zawarta na okres 10 lat od dnia wydania przedmiotu najmu. Umowa zawiera standardowe postanowienia dotyczące możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, a także kar umownych. Umowa przyznaje wynajmującemu prawo do jej wcześniejszego wypowiedzenia m.in. w przypadku, gdy najemca: (i) opóźnia się z zapłatą czynszu (w tym czynszu za miejsca parkingowe) i opłat eksploatacyjnych należnych na podstawie umowy co najmniej przez dwa kolejne miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia przez wynajmującego i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu nie ureguluje powyższych zaległości, (ii) bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego podnajmie lub odda część lub całość przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub (iii) używa części lub całości przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową czy regulaminem budynku.

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu z powodów określonych w punktach (i)–(iii) powyżej najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu, czynszu za miejsca parkingowe i opłaty eksploatacyjnej należnych do końca okresu, na który umowa najmu została zawarta, jednakże nie wyższej niż suma czteromiesięcznego czynszu (w tym czynszu za miejsca parkingowe) oraz czteromiesięcznej opłaty eksploatacyjnej.

W dniu 31 października 2013 r. Wilanów Office Park - Budynek B1 otrzymał od Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. pismo obejmujące oświadczenie o odstąpieniu od przedmiotowej umowy najmu. Z uwagi na brzmienie umowy najmu, Emitent uznaje odstąpienie od umowy przez Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. za nieskuteczne i planuje przeprowadzenie rozmów z najemcą mających na celu wyjaśnienie zaistniałej sytuacji.

Umowa inwestycyjna dotycząca inwestycji „Stacja Kazimierz”

W dniu 12 lutego 2013 r. Spółka podpisała z MS Waryński umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowo-biurowej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza. Umowa określa zasady przeprowadzenia Projektu Deweloperskiego, który realizowany będzie na terenie o powierzchni ponad 3 ha, który obecnie należy do spółki MS Waryński. Projekt Deweloperski realizowany będzie w czterech etapach (trzy etapy

mieszkalne i jeden biurowy), a do realizacji każdego etapu zostanie powołana spółka celowa, w której Spółka i MS Waryński będą posiadały po 50% akcji, które zostaną pokryte wkładami pieniężnymi.

Umowa reguluje zasady współpracy stron, w szczególności wnoszenia do spółek celowych wkładów niezbędnych do realizacji Projektu Deweloperskiego, a także wzajemne stosunki oraz możliwości zbywania akcji spółek celowych realizujących Projekt Deweloperski. Ponadto, umowa reguluje sposób wcześniejszego wyjścia MS Waryński ze wspólnej inwestycji, a także sposób postępowania i obowiązki oraz uprawnienia stron w przypadku opóźnień w jej realizacji.

Zgodnie z umową, Spółka będzie świadczyła, za wynagrodzeniem, usługi deweloperskie na rzecz spółek celowych realizujących Projekt Deweloperski oraz będzie odpowiedzialna za sprzedaż lokali. Przewidywana wartość Projektu Deweloperskiego objętego umową, liczonego w cenach sprzedaży, strony szacują na ok. 300.000.000 PLN. Podział zysku w ramach objętego Projektu Deweloperskiego będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w spółkach celowych.

Porozumienie z Semeko w sprawie wspólnej inwestycji w Redzie

W dniu 1 lipca 2013 r. Spółka podpisała z Semeko porozumienie dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą „Aquasfera” zlokalizowanego w Redzie k. Gdyni, w zakresie etapu drugiego i kolejnych. W ramach wspólnego przedsięwzięcia powstanie ok. 30.000 m² powierzchni użytkowej o charakterze mieszkaniowo-usługowym.

Porozumienie określa zasady współpracy Spółki i Semeko w ramach wspólnego przedsięwzięcia, w tym m.in. podział odpowiedzialności pomiędzy strony, zgodnie z którym Semeko będzie odpowiedzialne za wykonawstwo, marketing, sprzedaż, serwis gwarancyjny i z tytułu rękojmi, a Spółka będzie odpowiedzialna za organizowanie finansowania inwestycji, współpracę z innymi podmiotami oraz konsultacje związane z realizacją inwestycji. Spółka szacuje wartość wspólnej inwestycji, na podstawie cen sprzedaży, na ok. 133.000.000 PLN. Podział zysku w ramach wspólnej inwestycji będzie proporcjonalny do posiadanych udziałów w spółce celowej.

Zgodnie z porozumieniem, o którym mowa powyżej, w dniu 7 października 2013 r. Spółka nabyła od Semeko 50% udziałów w spółce celowej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („**Spółka Aquasfera**”) za cenę 10.000.000 PLN, która została w całości zapłacona. Pozostałe 50% udziałów Spółki Aquasfera posiada Semeko. Do Spółki Aquasfera Semeko wniosło aportem zorganizowaną część przedsiębiorstwa, w tym działkę o powierzchni ok. 2 ha oraz poniesione nakłady budowlane, a także zawarte umowy sprzedaży związane z pierwszym budynkiem w ramach projektu „Aquasfera”. W ramach aportu nie zostały przeniesione żadne zobowiązania kredytowe ani inne znaczące zobowiązania handlowe.

Przedwstępna umowa sprzedaży działek nr 2/97 i 2/115 w Warszawie

W dniu 22 października 2013 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dwóch działek nr 2/97 i 2/115 o łącznej powierzchni 23.211 m² położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Cena sprzedaży została w umowie ustalona na kwotę netto 27,0 mln PLN, tj. brutto 33,2 mln PLN. Podpisanie umowy przenoszącej i zapłata ceny nastąpi po spełnieniu się warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, co powinno nastąpić w II kwartale 2014 r.

Opisywana umowa zawiera zobowiązanie Spółki do uzyskania, przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości, ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział geodezyjny działek, a także inne standardowe dla tego rodzaju umów zobowiązania i oświadczenia stron.

12. OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE

12.1 Informacje ogólne

Nazwa i forma prawna:	Polnord Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, Polska
Numer telefonu:	+48 58 628 89 51
Numer faksu:	+48 58 628 89 60
Adres internetowy:	http://www.polnord.pl/
Adres e-mail:	polnord@polnord.pl
KRS:	0000041271
REGON:	000742457
NIP:	583-000-67-67

Spółka została założona w 1977 r. jako Biuro Generalnego Wykonawcy Eksportu „Północ”, które następnie 22 lutego 1982 r. postanowieniem sądu zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorstw państwowych pod nazwą Przedsiębiorstwo Eksportu Budownictwa „Północ” w Gdańsku. W 1983 r. przedsiębiorstwo to zostało przekształcone w spółkę Przedsiębiorstwo Eksportowo-Importowe Budownictwa i Usług Technicznych „Północ” sp. z o.o. Od 1988 r. Spółka działa pod nazwą „Polnord”, natomiast w 1991 r. Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną.

W dniu 5 września 2001 r. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271. Na Datę Prospektu jest to sąd właściwy dla siedziby Spółki.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Spółka działa na podstawie i zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jak również innymi przepisami dotyczącymi spółek handlowych oraz postanowieniami Statutu i innych regulacji wewnętrznych.

12.2 Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki został określony w § 5 Statutu.

12.3 Kapitał zakładowy

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosił 51.266.054 PLN i dzielił się na 25.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 PLN każda. Wszystkie Akcje zostały w pełni opłacone. Poza akcjami zwykłymi Spółka nie posiada innych rodzajów akcji. Nie istnieją akcje, które nie reprezentują kapitału zakładowego Spółki.

Poniższa tabela wskazuje Akcje tworzące kapitał zakładowy Spółki na dzień bilansowy ostatniego bilansu przedstawionego w historycznych informacjach finansowych.

Seria akcji	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna (PLN)
A	178.000	na okaziciela	2,00
B	307.000	na okaziciela	2,00
C	485.000	na okaziciela	2,00
D	750.000	na okaziciela	2,00
E	1.940.000	na okaziciela	2,00
F	5.000.000	na okaziciela	2,00
G	3.975.322	na okaziciela	2,00
I	850.077	na okaziciela	2,00
J	3.992.977	na okaziciela	2,00
M	335.006	na okaziciela	2,00
L	121.097	na okaziciela	2,00

Seria akcji	Liczba akcji	Rodzaj akcji	Wartość nominalna (PLN)
K	180.418	na okaziciela	2,00
N	1.500.000	na okaziciela	2,00
P	1.231.028	na okaziciela	2,00
O	1.265.888	na okaziciela	2,00
H	281.855	na okaziciela	2,00
Q	3.239.359	na okaziciela	2,00
Razem	25.633.027	na okaziciela	2,00

Źródło: Spółka

Liczba Akcji w obrocie giełdowym

Na Datę Prospektu 25.628.627 Akcji jest przedmiotem obrotu na rynku regulowanym GPW. Na początek 2012 r. przedmiotem obrotu na rynku regulowanym GPW było 23.798.439 Akcji, natomiast na koniec 2012 r. w obrocie znajdowało się 25.628.627 Akcji. Na Datę Prospektu 4.400 niezdematerializowanych Akcji pozostaje w posiadaniu osób fizycznych.

Papiery wartościowe wymienne na akcje

Na Datę Prospektu nie zostały wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe zamienne na Akcje, w tym obligacje zamienne na akcje oraz warranty subskrypcyjne lub inne podobne papiery wartościowe.

Jednakże, na podstawie Uchwały nr 7/2013 XXVI Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 6/2009 XXIII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 września 2009 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych na Akcje Serii Q, w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany Statutu, Spółka będzie mogła wyemitować w przyszłości obligacje zamienne, w ramach uchwalonego w 2009 r. kapitału warunkowego. Spółka wyemitowała dotychczas obligacje zamienne na akcje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 199.800.000 PLN. Zwiększenie poziomu maksymalnej wartości nominalnej obligacji zamiennych do kwoty 225.000.000 PLN umożliwi Spółce emisję nowych obligacji zamiennych o wartości 25.000.000 PLN.

Ponadto, na podstawie Uchwały nr 1/2013 XXVIII Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 października 2013 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz Uchwały nr 2/2013 XXVIII Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 października 2013 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, pod warunkiem zarejestrowania przez sąd warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, Spółka będzie mogła wyemitować i zaferować w drodze oferty prywatnej nie więcej niż 350.000 imiennych warrantów subskrypcyjnych. Uprawnionymi do objęcia warrantów subskrypcyjnych będą osoby objęte programem opcji menedżerskich, tj. Zarząd, kadra menedżerska, pracownicy i współpracownicy, a także inne osoby, w liczbie mniejszej niż 150 osób. Program opcji menedżerskich zostanie uchwalony przez Radę Nadzorczą. Każdy warrant subskrypcyjny będzie uprawniał do objęcia jednej akcji Serii S, w terminie nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 r. Cena emisyjna akcji serii S dla posiadaczy warrantów wynosić będzie 9 PLN.

Kapitał docelowy

W Dacie Prospektu Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do dokonywania podwyższeń kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Kapitał warunkowy

W Dacie Prospektu Statut w § 6¹ zawiera postanowienia dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Informacje o kapitale dowolnego członka Grupy, który jest przedmiotem opcji

Na Datę Prospektu Spółka nie przyznała żadnych opcji ani nie zobowiązała się do przyznania żadnych opcji, których przedmiotem byłby kapitał zakładowy.

12.4 Opis Grupy Kapitałowej oraz pozycji Emitenta w Grupie

Na Datę Prospektu Grupa składa się z jednostki dominującej – Spółki oraz 27 podmiotów bezpośrednio i pośrednio kontrolowanych przez Spółkę. Podstawowym przedmiotem działalności spółek Grupy jest budowa i sprzedaż

nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Spółka realizuje projekty deweloperskie zarówno samodzielnie, jak i poprzez spółki celowe. Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka oraz następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% kapitału/ głosów
1)	Polnord Szczecin Ku Słońcu sp. z o.o. (dawniej Polnord Szczecin I sp. z o.o.)	Gdynia	100%
2)	Polnord Łódź City Park sp. z o.o. (dawniej Polnord Łódź II sp. z o.o.)	Gdynia	100%
3)	Polnord-Apartamenty sp. z o.o.	Gdynia	100%
4)	Polnord Sopot II sp. z o.o.	Gdynia	100%
5)	Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o. (dawniej Osiedle Tęczowy Las Polnord Spółka Akcyjna SKA)	Gdynia	100%
6)	Polnord Warszawa-Ząbki Neptun sp. z o.o. (dawniej Polnord Wilanów B2 sp. z o.o.)	Gdynia	100%
7)	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o.	Gdynia	100%
8)	Śródmieście Wilanów sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów I sp. z o.o.)	Gdynia	100%
9)	Wilanów Office Park - budynek B1 sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów III sp. z o.o.)	Gdynia	100%
10)	Wilanów Office Park - budynek B3 sp. z o.o. (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów IV sp. z o.o.)	Gdynia	100%
11)	SURPLUS sp. z o.o. (dawniej Skarbiec Nieruchomości 3 sp. z o.o.)	Gdynia	100%
12)	SURPLUS sp. z o.o. SKA (dawniej Skarbiec Nieruchomości 3 sp. z o.o. SKA)	Gdynia	100%
13)	SURPLUS sp. z o.o. DOMITUS SKA	Gdynia	100%
14)	Stacja Kazimierz sp. z o.o.	Warszawa	50%
15)	Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA*	Warszawa	50%
16)	Stacja Kazimierz I sp. z o.o.	Warszawa	50%
17)	Stacja Kazimierz I sp. z o.o. SKA	Warszawa	50%
18)	Polnord Marketing sp. z o.o.	Gdynia	100%
19)	Stroj Dom ZSA (Rosja)	Saratow (Rosja)	100%
20)	10 H sp. z o.o.	Gdynia	100%
21)	Polnord Gdynia Brama Sopocka sp. z o.o.	Gdynia	100%
22)	Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	30%
23)	Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.	Warszawa	49%
24)	FPP Powsin sp. z o.o.**	Warszawa	49%
25)	Osiedle Innova sp. z o.o.**	Warszawa	49%
26)	FPP Osiedle Moderno sp. z o.o.**	Warszawa	49%
27)	Semeko Aquasfera sp. z o.o.***	Gdynia	50%

* Spółka zawiązana w dniu 17.09.2013 r., wpisana do KRS dnia 03.10.2013 r.

** Pośrednio poprzez Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. (spółka Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. posiada bezpośrednio 100% udziałów w spółkach FPP Powsin sp. z o.o., Osiedle Innova sp. z o.o. oraz FPP Osiedle Moderno sp. z o.o., natomiast Spółka posiada 49% udziałów w spółce Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.).

*** Udziały w spółce zostały nabyte w dniu 07.10.2013 r.

Źródło: Spółka

Podmioty wskazane w tabeli powyżej, z wyjątkiem spółki Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności, Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA i Semeko Aquasfera sp. z o.o., zostały objęte konsolidacją w Skonsolidowanym Raporcie Kwartalnym.

Ponadto Grupa posiada 175.804.794 akcje w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana „Dom” S.A., uprawniające do wykonywania 175.804.794 głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, stanowiące 17,71% w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki Korporacja Budowlana „Dom” S.A.

13. ORGANY SPÓŁKI

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie, Zarząd i Rada Nadzorcza. Zgodnie przepisami Kodeksu Spółek Handlowych Spółka jest zarządzana i nadzorowana przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Znajdujący się poniżej opis Zarządu oraz Rady Nadzorczej przygotowany został na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej obowiązujących na Datę Prospektu.

13.1 Zarząd

Zarząd jest organem zarządzającym Spółki.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z od 2 do 6 członków powoływanych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną kadencję, która trwa 3 lata. Rada Nadzorcza określa liczbę członków Zarządu danej kadencji.

Prezesa Zarządu oraz – na jego wniosek – pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.

Członek Zarządu może zostać w każdym czasie z ważnych powodów odwołany, jak również zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą. W takim przypadku uchwała Rady Nadzorczej powinna zostać podjęta większością $\frac{2}{3}$ głosów.

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, do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz, a wszyscy członkowie Zarządu mają prawo i obowiązek wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Zarząd jest zobowiązany do zarządzania majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegania prawa, postanowień Statutu oraz uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej powziętych w granicach ich kompetencji.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, a w przypadku równości głosów decydujący jest głos Prezesa Zarządu.

Spółka może być reprezentowana przez dwóch członków Zarządu działających łącznie lub jednego członka Zarządu działającego łącznie z prokurentem.

Skład Zarządu

Na Datę Prospektu Zarząd składa się z 2 członków. Poniżej przedstawione zostały informacje o osobach zarządzających sporządzone na podstawie złożonych przez nie oświadczeń.

Na Datę Prospektu członkami Zarządu są:

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data wygaśnięcia obecnej kadencji	Data objęcia funkcji członka Zarządu po raz pierwszy	Adres miejsca pracy
Piotr Zdzisław Wesołowski	54	Prezes Zarządu	30 czerwca 2011 r.*	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2013	10 czerwca 2005 r.	ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, Polska
Tomasz Stefan Sznajder	37	Wiceprezes Zarządu	30 czerwca 2011 r.**	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2013	14 sierpnia 2012 r.	ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, Polska

* Powołany na Wiceprezesa Zarządu Spółki, od dnia 8 listopada 2012 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

** Powołany na Członka Zarządu Spółki w dniu 14 sierpnia 2012 r., od dnia 8 listopada 2012 r. pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Źródło: Spółka

Życiorysy członków Zarządu

Piotr Zdzisław Wesołowski – Prezes Zarządu Emitenta

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Akademii Wychowania Fizycznego w Gdańsku, kierunek Wychowanie Fizyczne. Od 1987 r. pracuje w branży budowlanej. Był zatrudniony w Zakładzie Usługowo-Produkcyjnym UNIBUD na stanowisku kierownika Zakładu Usług Różnych. Będąc współnikiem Uni-Bud Marmury sp.j. (do 6 kwietnia 2005 r.), współpracował z szeregiem dużych budowlanych firm pomorskich jako dostawca okładzin fasadowych i płyt z kamienia naturalnego. Od 2001 r. pełni funkcję sekretarza rady nadzorczej spółki Arka Gdynia Sportowa SA, której obecnie jest przewodniczącym. Działa społecznie w dziedzinie upowszechniania kultury fizycznej.

Od 10 czerwca 2005 r. Pan Piotr Wesołowski pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. Obecna kadencja Pana Piotra Wesołowskiego rozpoczęła się w dniu 30 czerwca 2011 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2013. Z dniem 8 listopada 2012 r. Rada Nadzorcza powierzyła Panu Piotrowi Wesołowskiemu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Piotr Zdzisław Wesołowski:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta, poza informacją wskazaną w punkcie 13.5 poniżej;
- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Pomorskie Biuro Projektów „GEL” sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie	członek rady nadzorczej	nie
Tenisowy Klub Sportowy „Arka” stowarzyszenie kultury fizycznej z siedzibą w Gdyni	członek zarządu stowarzyszenia	nie
Korporacja Budowlana DOM S.A. z siedzibą w Kartoszynie	członek rady nadzorczej	tak
Korporacja Budowlana DOM sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie	członek rady nadzorczej	tak
Arka Gdynia Sportowa S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
PLP Development Group z siedzibą w Nowosybirsku (Rosja)	członek rady nadzorczej	tak
Semeko Aquasfera sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wiceprezes zarządu	tak

Uczestnictwo w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Piotr Wesołowski nie występował w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

Tomasz Stefan Sznajder – Wiceprezes Zarządu Emitenta

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Politechniki Gdańskiej, kierunek zarządzanie i ekonomia. W latach 1995–2005 pracował na stanowiskach eksperckich i kierowniczych w zakresie finansów i bankowości, w tym 3 lata w Departamencie Bankowości Inwestycyjnej BGŻ S.A., zajmując się emisjami dłużnych papierów wartościowych. Następnie w latach 2006–2008 zajmował stanowisko dyrektora zarządzającego zakładu produkcyjnego w Kwidzynie należącego do dużej międzynarodowej grupy kapitałowej SCA ze Szwecji.

Od 14 sierpnia 2012 r. Pan Tomasz Sznajder pełnił funkcję Członka Zarządu Spółki. Obecna kadencja Pana Tomasza Sznajdera rozpoczęła się w dniu 30 czerwca 2011 r. (Pan Tomasz Sznajder został powołany na okres wspólnej kadencji z Panem Piotrem Wesołowskim), a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie

finansowe Emitenta za rok 2013. Z dniem 8 listopada 2012 r. Rada Nadzorcza powierzyła Panu Tomaszowi Sznajderowi funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Tomasz Stefan Sznajder:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta, poza informacją wskazaną w punkcie 13.5 poniżej;
- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, poza spółką wskazaną poniżej;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Pomorskie Biuro Projektów „GEL” sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie	członek rady nadzorczej	nie
Polnord-Łódź I sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	likwidator	nie*
Korporacja Budowlana DOM S.A. z siedzibą w Kartoszyźnie	członek rady nadzorczej	tak
Korporacja Budowlana DOM sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszyźnie	członek rady nadzorczej	tak

* Likwidacja została cofnięta, a spółka została połączona w dniu 26 czerwca 2013 z Emitentem i wykreślona z rejestru.

Uczestnictwo w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

Nazwa podmiotu	Rodzaj uczestnictwa	Czy obecnie jest współnikiem/partnerem/akcjonariuszem
Brande sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	wspólnik	tak (110 udziałów o łącznej wartości 11.000 PLN, stanowiących 55% udziałów w kapitale zakładowym)

Powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej.

13.2 Rada Nadzorcza

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 11 członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną kadencję, która trwa 3 lata. Rezygnacja któregoś z członków Rady Nadzorczej nie rodzi automatycznie obowiązku powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej, o ile zachowana zostaje minimalna liczba członków Rady Nadzorczej.

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 wybiera za swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej i może również wybrać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także Sekretarza Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- ocena sprawozdania finansowego oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w punktach powyżej;
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;

- delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki w razie ich odwołania lub zawieszenia lub gdy członek Zarządu z innych powodów nie może działać;
- udzielanie zezwolenia na powoływanie przez Zarząd oddziałów i filii Spółki, będących na własnym rozrachunku;
- udzielanie zezwolenia na uczestniczenie w innych spółkach w kwocie powyżej 5.000.000 PLN, z wyłączeniem spółek, w których Spółka posiada udział 50% lub więcej oraz z wyłączeniem nowo zawiązywanych spółek, w których Spółka obejmuje 100% udziałów;
- udzielanie zezwolenia na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza 1/5 kapitałów własnych Spółki;
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu i Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Skład Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza składa się z 10 członków. Poniżej przedstawione zostały informacje o osobach nadzorujących sporządzone na podstawie złożonych przez nie oświadczeń.

Na datę Prospektu członkami Rady Nadzorczej są:

Imię i nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data wygaśnięcia obecnej kadencji	Data objęcia funkcji członka Rady Nadzorczej po raz pierwszy	Adres miejsca pracy
Ryszard Krzysztof Krauze	57	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	29 czerwca 2006 r.	ul. Podolska 21, 81-321 Gdynia, Polska
Wiesław Walendziak	51	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	28 czerwca 2007 r.	ul. Karłowatej Sosny 5A, 05-532 Pilawa, Polska
Tomasz Buzuk	36	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	6 lipca 2009 r.	ul. Podolska 21, 81-321 Gdynia, Polska
Maciej Grelowski	63	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	6 lipca 2009 r.	ul. L. Staffa 101, 01-884 Warszawa, Polska
Andre Spark	47	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	30 czerwca 2010 r.	ul. Czeźcota 11, 02-607 Warszawa, Polska

Imię i Nazwisko	Wiek	Stanowisko	Data rozpoczęcia obecnej kadencji	Data wygaśnięcia obecnej kadencji	Data objęcia funkcji członka Rady Nadzorczej po raz pierwszy	Adres miejsca pracy
Marcin Dukaczewski	35	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	30 czerwca 2011 r.	Al. Jerozolimskie 65/79, 00-697 Warszawa
Przemysław Piotr Sęczkowski	44	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	7 listopada 2011 r.	ul. Podolska 21, 81-321 Gdynia, Polska
Piotr Jacek Wawrzynowicz	34	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	29 czerwca 2012 r.	ul. Postępu 3, 02-676 Warszawa, Polska
Andrzej Tadeusz Podgórski	67	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	20 marca 2013 r.*	ul. Sikorskiego 11, 02-758 Warszawa, Polska
Piotr Stanisław Chudzik	49	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2013 r.	dzień odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015	20 marca 2013 r.	ul. Modrzewiowa 5, 05-510 Konstancin-Jeziorna, Polska

* Wcześniej w latach 1998–2007 pełnił funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Źródło: Spółka

Życiorysy członków Rady Nadzorczej

Ryszard Krzysztof Krauze – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Politechniki Gdańskiej. W latach 1984–1986 był zatrudniony w Centrali Handlu Zagranicznego Polservice Warszawa. Od 1987 do 1994 r. był właścicielem i dyrektorem w Innowacyjnym Zakładzie Techniki Komputerowej Prokom, później Prokom Komputer System - R. Krauze. W 1990 r. założył ComputerLand sp. z o.o. (obecnie ComputerLand S.A.), gdzie do 1992 r. pełnił funkcję prezesa zarządu, a w latach 1993–1994 funkcję wiceprezesa rady nadzorczej tej spółki.

Od 29 czerwca 2006 r. pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Ryszarda Krauze rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Ryszard Krauze:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;

- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
C. Ulrich Założone w 1805 r. w Warszawie S.A. z siedzibą w Gdyni	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Gasten S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	nie
MD Investment S.A. z siedzibą w Gdyni	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Park Wodny Sopot sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie	członek rady nadzorczej	nie
PZT Prokom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
RUM IT S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Sygnity Research S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Centrum Handlowe Wilanów sp. z o.o.	członek rady nadzorczej	nie
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Gdyński Klub Koszykówki Arka S.A. z siedzibą w Gdyni	przewodniczący rady nadzorczej	tak
Klub Tenisowy Arka sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
Petrolinvest S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
Polska Liga Koszykówki S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Silurian sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	przewodniczący rady nadzorczej	tak
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	prezes zarządu	tak
Sopocki Klub Tenisowy	prezes zarządu	tak

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

Nazwa podmiotu	Rodzaj uczestnictwa	Czy obecnie jest wspólnikiem/partnerem/akcjonariuszem
KPNS sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wspólnik	tak (200 udziałów o łącznej wartości 100.000 PLN, stanowiących ok. 60% udziałów w kapitale zakładowym)
Klub Tenisowy Arka sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wspólnik	tak (10.986 udziałów o łącznej wartości 3.295.800 PLN, stanowiących ok. 31% udziałów w kapitale zakładowym)
Contex International Textile Limited sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wspólnik	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 12 marca 2009 r.)
Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Usługowe POMAG-BIS sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach	wspólnik	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 2 marca 2009 r.)
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Warszawie	akcjonariusz	tak
Polfruit sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wspólnik	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 19 grudnia 2008 r.)
Petrolinvest S.A. z siedzibą w Gdyni	akcjonariusz	tak
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	akcjonariusz	tak

Powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej.

Wiesław Waldemar Walendziak – członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego. Pracę zawodową rozpoczął w gdańskiej spółdzielni Świetlik, wykonując prace wysokościowe (1987–1989). W latach 1989–1991 pełnił funkcję wystawcy i redaktora naczelnego tygodnika „Młoda Polska”. W 1990 r. był stypendystą German Marshall Foundation w Stanach Zjednoczonych Ameryki. W latach 1991–1993 autor i producent programów telewizyjnych „Bez znieczulenia” i „Lewiatan”.

W 1993 r. dyrektor generalny TV Polsat, a w latach 1994–1996 prezes zarządu TVP S.A. oraz członek Rady Administracyjnej Europejskiej Unii Nadawców w Genewie. W latach 1997–2001 był posłem na Sejm III kadencji i szefem Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. W latach 1998–1999 był inicjatorem rozmów i pierwszym negocjatorem w imieniu Rządu RP w sprawie przyznania odszkodowań dla robotników przymusowych III Rzeszy. W latach 1999–2001 był członkiem Rady Służby Cywilnej, a w latach 2000–2001 członkiem Zgromadzenia Parlamentarnego Rady Europy w Strasburgu. W latach 2001–2004 był posłem na Sejm IV kadencji i przewodniczącym Komisji Skarbu Państwa.

Od 28 czerwca 2007 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Wiesława Walendziaka rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Wiesław Waldemar Walendziak:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Agro Jazowa S.A. z siedzibą w Warszawie	przewodniczący rady nadzorczej	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 10 grudnia 2009 r.)
Jazowa - Pasze sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 15 czerwca 2010 r.)
Jazowa - Tusze sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Asseco Poland S.A. z siedzibą w Rzeszowie	członek rady nadzorczej	nie
Instytut Środkowoeuropejski S.A. z siedzibą w Poznaniu	członek rady nadzorczej	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 16 lutego 2011 r.)
Jazowa - Chlewnia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 8 października 2010 r.)
Sferia S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Comex S.A. z siedzibą w Gdańsku	przewodniczący rady nadzorczej	tak
Radio Pin S.A. z siedzibą w Warszawie	przewodniczący rady nadzorczej	tak
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Polski Operator Telewizyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	prezes zarządu	spółka zawiesiła działalność
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	wiceprezes zarządu	tak

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Walendziak nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

Tomasz Buzuk – członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. W roku 2001 ukończył Studium Doradcy Inwestycyjnego, a w roku 2002 Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego. Radca

prawnym, członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Gdańsku. Od 2000 r. zatrudniony w PROKOM Software S.A., a następnie w PROKOM Investments S.A., w tym od 2006 r. jako radca prawny. W trakcie pracy w spółkach z grupy PROKOM Software S.A. oraz PROKOM Investments S.A. brał udział w obsłudze prawnej złożonych projektów informatycznych i kapitałowych oraz programach pozyskiwania finansowania projektów inwestycyjnych.

Od 6 lipca 2009 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Tomasza Buzuka rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Tomasz Buzuk:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Biolek sp. z o. o. z siedzibą w Macierzyszu	członek rady nadzorczej	nie
Natural Power Association sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Bałtyk Północny S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
MD Investment S.A. z siedzibą w Gdyni	członek zarządu	nie
Gasten S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	nie
Klub Koszykówki Start Gdynia S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
PZT Prokom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Petrolinvest S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Korporacja Budowlana DOM sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie	członek rady nadzorczej	nie
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	wiceprezes zarządu	nie
C. Ulrich Założone w 1805 Roku w Warszawie S.A. z siedzibą w Gdyni	prokurent łączny	nie
Osiedle Wilanowskie sp. z o.o.	członek zarządu	nie

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

Nazwa podmiotu	Rodzaj uczestnictwa	Czy obecnie jest wspólnikiem/partnerem/akcjonariuszem
Kancelaria Prawna Vindis sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wspólnik	tak (200 udziałów o łącznej wartości 10.000 PLN, stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym)
Buzuk Knera Kancelaria Radców Prawnych sp.p. z siedzibą w Gdańsku	partner	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 7 maja 2012 r.)

Powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej.

Maciej Olaf Grelowski – członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne. Wykładowca wyższych uczelni w przedmiocie zarządzania i *corporate governance*, zdobywał również doświadczenie jako doradca do spraw korporacyjnych. Pełnił funkcje Członka Rady Nadzorczej: OFE Kredyt Bank w latach 2001–2004, Softbank S.A. w latach 2004–2005, Opoczno S.A. w latach 2006–2007.

Do lutego 2007 r. był doradcą zarządu w Operator Logistyczny Paliw Płynnych sp. z o.o., zaś w latach 2005–2006 zajmował stanowisko Prezesa Polskiego Instytutu Dyrektorów.

Od 6 lipca 2009 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Macieja Grelowskiego rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Maciej Olaf Grelowski:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Centrum Medyczne Mavit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Victoria Holding S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Centrum Zamek sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	prezes zarządu	nie
Petrolinvest S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Ergis-Eurofilms S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Autostrada Wielkopolska S.A. z siedzibą w Poznaniu	prokurent samoistny	tak
Fundacja Polski Instytut Dyrektorów	członek rady fundatorów	tak

Uczestnictwo w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Maciej Grelowski nie występował w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

Andre Varouge Spark – członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Cornell University (ekonomia), Harvard University (filozofia) i University of Michigan (doktor prawa). Wiceprezes Zarządu Prokom Investments S.A. W poprzednich latach pełnił funkcję Senior Banker w Europejskim Banku Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) w Londynie, był dyrektorem w Credit Suisse First Boston (Europe) Ltd w Londynie oraz Wiceprezesem Zarządu Credit Suisse First Boston (Polska) S.A. (biuro maklerskie, które było liderem IPO dla spółek Agora S.A., Prokom Software S.A. i Bank Pekao S.A.). W przeszłości Pan Andre Spark pełnił także funkcję Członka Zarządu Prokom Investments S.A. i Prokom Internet S.A. Karierę zawodową rozpoczął jako radca prawny w kancelarii Cravath, Swaine & Moore w Nowym Jorku.

Od 30 czerwca 2010 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Andre Sparka rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Andre Varouge Spark:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;

- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Top Consulting S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Silurian sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Petrolinvest S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	wiceprezes zarządu	tak

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Andre Spark nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

Marcin Dukaczewski – członek Rady Nadzorczej

Studiował Stosunki Międzynarodowe na Wydziale Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Od 2001 r. związany jest z Grupą Kapitałową Prokom Investments S.A., w której pracował przy głównych projektach informatycznych i kapitałowych prowadzonych w ramach Prokom Software S.A. oraz projektach inwestycyjnych i handlowych realizowanych przez Bioton S.A., Petrolinvest S.A., Polnord S.A. oraz inne podmioty grupy Prokom Investments S.A.

Od 30 czerwca 2011 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Marcina Dukaczewskiego rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Marcin Dukaczewski:

- (a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- (b) nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- (c) nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- (d) nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- (e) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Natural Power Association sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Gasten S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	nie
Fundacja Ryszarda Krauze	sekretarz skarbnik	nie

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Hefei-SciGen Bioton Biopharmaceutical Company z siedzibą w Hefein (Chiny)	członek rady dyrektorów	nie
MD Investment S.A. z siedzibą w Gdyni	prezes zarządu	tak
Silurian sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Biolek sp. z o.o. z siedzibą w Macierzyszu	członek rady nadzorczej	tak
Petrolinvest S.A. z siedzibą w Gdyni	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
Bioton S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Gdyński Klub Koszykówki Arka S.A. z siedzibą w Gdyni	członek rady nadzorczej	tak
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	wiceprezes zarządu	tak
PZT Prokom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek zarządu	tak
Biolek Inc. z siedzibą w Ancaster (Kanada)	członek rady dyrektorów	tak
SciGen Ltd z siedzibą w Singapurze	członek rady dyrektorów	tak

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Marcin Dukaczewski nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

Przemysław Piotr Sęczkowski – członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Gdańskiego. W latach 1992–1997 zatrudniony w Banku Gdańskim S.A., gdzie był Dyrektorem Departamentu, a następnie Dyrektorem Zarządzającym Pionów Skarbu. W latach 1997–1998 Wiceprezes Zarządu Banku Współpracy Europejskiej. Między rokiem 1999 a 2001 Zastępca Dyrektora Generalnego ds. Ekonomiczno-Finansowych w PPUP Poczta Polska, gdzie odpowiadał m.in. za nadzór nad Centralnym Ośrodkiem Rozliczeniowym. Od stycznia 2002 r. do stycznia 2003 r. Dyrektor w firmie doradczej Concordia sp. z o.o. Aktualnie Wiceprezes Zarządu w spółce Asseco Poland S.A. Zasiadał w Radach Nadzorczych, m.in.: Impexmetal S.A. (1998–2001), Banku Pocztowego S.A. oraz PTE Pocztylion i Zachodniego Funduszu Inwestycyjnego NFI S.A.

Od 7 listopada 2011 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Przemysława Piotra Sęczkowskiego rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Przemysław Piotr Sęczkowski:

- nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Asseco South Western Europe S.A. z siedzibą w Rzeszowie	wiceprezes zarządu	nie
Rubicon Partners S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Cezar 10 S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	tak
Asseco South Eastern Europe S.A. z siedzibą w Rzeszowie	członek rady nadzorczej	tak
ABG SPIN S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 26 stycznia 2009 r.)

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Postdata S.A. z siedzibą w Bydgoszczy	członek rady nadzorczej	tak
Asseco Northern Europe S.A. z siedzibą w Rzeszowie	prezes zarządu	tak
Gdyński Klub Koszykówki Arka S.A. z siedzibą w Gdyni	prezes zarządu	tak
Asseco Poland S.A. z siedzibą w Rzeszowie	wiceprezes zarządu	tak

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

Nazwa podmiotu	Rodzaj uczestnictwa	Czy obecnie jest wspólnikiem/partnerem/akcjonariuszem
3 X R sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni	wspólnik	tak (84 udziały o łącznej wartości nominalnej 8.400 PLN, stanowiące ok. 17% udziałów w kapitale zakładowym)

Powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej.

Piotr Jacek Wawrzynowicz – członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Pan Piotr Wawrzynowicz w 2002 r. pracował w dziale marketingu Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych BISE; od 2004 r. do 2005 r. był głównym doradcą ds. marketingu w firmie Lindleya Park S.A. Od 2006 r. – wspólnik i dyrektor zarządzający w agencji reklamowej United Media Corporation, a od 2007 r. jej właściciel. Od 2009 r. zasiada w radach nadzorczych spółek Rafako Engineering sp. z o.o., PGL DOM S.A. i FPM S.A. W latach 2009–2011 był członkiem rady nadzorczej Rafako; w latach 2010–2011 delegowany do czasowego wykonywania czynności członka zarządu odpowiedzialnego za relacje inwestorskie. W latach 2011–2012 był prezesem spółki Energia NOVA S.A. oraz członkiem rady nadzorczej firmy Elektrim-Volt S.A. Jest przewodniczącym rady nadzorczej spółki Gazstal S.A. w Zielonej Górze. Od listopada 2011 r. pełni funkcję doradcy Prezesa Zarządu Polkomtel sp. z o.o.

Od 29 czerwca 2012 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Piotra Wawrzynowicza rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Piotr Jacek Wawrzynowicz:

- nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji, poza spółkami wskazanymi poniżej;
- nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Rafako Engineering sp. z o.o. z siedzibą w Raciborzu	członek rady nadzorczej	nie
Megadex Serwis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie
Energia - NOVA S.A. z siedzibą w Łodzi	prezes zarządu	nie
Gazstal S.A. z siedzibą w Zielonej Górze	członek rady nadzorczej	nie
Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalami Dom S.A. z siedzibą w Raciborzu	członek rady nadzorczej	nie
Elektrim-Volt S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Pańska Klub sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie	likwidator	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 14 lutego 2012 r.)
IDM Warsaw sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie	likwidator	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 14 lutego 2012 r.)
Fabryka Elektrofiltrów ELWO S.A. z siedzibą w Pszczynie	członek rady nadzorczej	tak
Rafako S.A. z siedzibą w Raciborzu	członek rady nadzorczej	tak
FPM S.A. z siedzibą w Mikołowie	członek rady nadzorczej	tak
Polkomtel Business Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek zarządu	tak

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

Nazwa podmiotu	Rodzaj uczestnictwa	Czy obecnie jest wspólnikiem/partnerem/akcjonariuszem
United Media Corporation Dorota Wawrzynowicz sp.j. z siedzibą w Warszawie	wspólnik	tak

Powyższe nie stanowi działalności konkurencyjnej.

Andrzej Tadeusz Podgórski – członek Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Wydziału Chemii Uniwersytetu Warszawskiego oraz doktorem nauk chemicznych. W latach 1968–1990 pracował w charakterze naukowym w Polsce, Kanadzie oraz w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Od 1991 r. przez 3 lata pracował w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych, początkowo jako doradca podsekretarza stanu, a od 1992 r. dyrektor Departamentu Prywatyzacji Kapitałowej, odpowiedzialny za duże transakcje sprzedaży akcji spółek Skarbu Państwa. W latach 1994–2002 pracował w sektorze bankowym i brokerskim jako dyrektor i członek zarządu Polskiego Banku Rozwoju S.A. oraz prezes zarządu Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. Od września 2002 r. do 1 listopada 2007 r. był członkiem zarządu Prokom Investments S.A., odpowiedzialnym za uruchamianie i finansowanie projektów, głównie deweloperskich, oraz strategię wychodzenia z inwestycji kapitałowych. Pan Andrzej Podgórski ma duże doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych. Był przewodniczącym, wiceprzewodniczącym i członkiem rad nadzorczych takich spółek, jak: Nafta Polska S.A. (1998–2000), CeTO S.A. (2000–2003), TFI Atut S.A. (1996–1998), Hydrobudowa 6 S.A. (1994–1997), Petrochemia Płock S.A. (1993–1994), Ruch S.A. (1992–1993), Polski Hurt Spożywczy S.A. (1993–1996) i szereg innych.

Od 20 marca 2013 roku pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Andrzeja Podgórskiego rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015. Ponadto Pan Andrzej Podgórski od 1 listopada 2007 r. do 19 marca 2013 r. pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki, a w latach 1998–2007 był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Andrzej Podgórski:

- nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Energoplasma S.A. z siedzibą w Warszawie	członek rady nadzorczej	nie (spółka wykreślona z rejestru przedsiębiorców 25 października 2011 r.)

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Andrzej Tadeusz Podgórski nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

Piotr Stanisław Chudzik – członek Rady Nadzorczej

Jest absolwentem Uniwersytetu Łódzkiego na kierunku ekonomia. Ukończył studia MBA w Richard Ivey School of Business na University of Western Ontario w Kanadzie. Pan Piotr Chudzik od ponad 20 lat zdobywał doświadczenie w bankowości inwestycyjnej i finansach korporacji w Polsce, Centralnej Europie i Kanadzie. Pracował m.in. w Price Waterhouse, Hambros Bank, NatWest Markets, Deutsche Bank oraz Nomura International. Pan Piotr Chudzik zdał z wynikiem pozytywnym egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych podmiotów, w których akcjonariuszem jest Skarb Państwa, przeprowadzony przez komisję powołaną przez Ministra Skarbu Państwa.

Od 20 marca 2013 r. pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki. Obecna kadencja Pana Piotra Chudzika rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2013 r., a zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Pan Piotr Stanisław Chudzik:

- nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi poniżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych albo komplementariuszem w spółkach komandytowo-akcyjnych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta i podmiotów z grupy Emitenta;
- nie został skazany wyrokiem za przestępstwo oszustwa;
- nie pełnił funkcji administracyjnych, zarządzających, nadzorczych w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji;
- nie został formalnie oskarżony (w drodze oskarżenia publicznego) lub nie podlegał sankcji nałożonej ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Pełnione funkcje zarządcze i nadzorcze w okresie ostatnich 5 lat w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta

Nazwa podmiotu	Pełniona funkcja	Czy obecnie pełni funkcję?
Nomura Corporate Advisory (Central & Eastern Europe) sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	członek zarządu	nie

Uczestnictwo w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta w okresie ostatnich 5 lat

W okresie ostatnich 5 lat Pan Piotr Chudzik nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera w podmiotach innych niż Emitent i podmioty z grupy Emitenta.

13.3 Komitety Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

Komitet Audytu Spółki został powołany uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Nr 26/2009 z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie powołania Komitetu Audytu i przyjęcia Regulaminu Komitetu Audytu. Ponadto Rada Nadzorcza Spółki podjęła Uchwałę

Nr 15/2013 z dnia 9 października 2013 r. w sprawie dokonania zmian w składzie członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

Komitet Audytu składa się z 3 członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Komitet Audytu działa kolegialnie. Posiedzenia Komitetu Audytu powinny odbywać się stosownie do potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał, w terminach ustalonych przez Przewodniczącego Komitetu Audytu. Decyzje Komitetu Audytu podejmowane są w formie uchwał, podejmowanych w drodze głosowania. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Komitet Audytu składa Radzie Nadzorczej roczne pisemne sprawozdania ze swojej działalności.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

Na Datę Prospektu Komitet Audytu Rady Nadzorczej funkcjonuje w następującym składzie:

- Maciej Grelowski – Przewodniczący Komitetu;
- Piotr Chudzik – Wiceprzewodniczący Komitetu;
- Marcin Dukaczewski – Członek Komitetu.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 19 czerwca 2013 r., zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach, członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności, posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej jest Pan Maciej Grelowski.

Komisja ds. wynagrodzeń

W Spółce nie funkcjonuje komisja ds. wynagrodzeń, ustalanie wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, zaś ustalanie wynagrodzenia Członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane 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.

13.4 Osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla

Na Datę Prospektu, w ocenie Emitenta, w jego przedsiębiorstwie nie funkcjonują osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla, których działalność lub świadczenie pracy miałyby istotne znaczenie dla Emitenta.

13.5 Pozostałe informacje dotyczące Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych ze Spółką lub którymkolwiek z jej podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

Nie istnieją żadne umowy o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących ze Spółką lub z jej podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy z wyjątkiem:

- umowy o pracę zawartej w dniu 14 sierpnia 2012 r. pomiędzy Spółką a Panem Tomaszem Stefanem Sznajderem, aneksowanej w dniu 8 listopada 2012 r. oraz 1 lipca 2013 r., zgodnie z którą:
 - w przypadku wygaśnięcia umowy o pracę (w związku z niepowołaniem Pana Tomasza Stefana Sznajdera na kolejną kadencję lub wygaśnięcia mandatu przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy) Spółka będzie zobowiązana do wypłacenia odprawy Panu Tomaszowi Stefanowi Sznajderowi w wysokości 12-miesięcznego wynagrodzenia;
 - Pan Stefan Tomasz Sznajder związany będzie zakazem prowadzenia działalności konkurencyjnej w okresie 12 miesięcy następujących po rozwiązaniu stosunku pracy za odszkodowaniem w wysokości 1/2 miesięcznego wynagrodzenia, płatnym na koniec każdego miesiąca kalendarzowego.

- umowy o pracę zawartej w dniu 1 listopada 2007 r. pomiędzy Spółką a Panem Piotrem Zdzisławem Wesołowskim, aneksowanej w dniu 24 lipca 2008 r., 14 lipca 2010 r., 14 września 2010 r., 7 grudnia 2011 r., 8 listopada 2012 r. oraz 1 lipca 2013 r., zgodnie z którą:
 - w przypadku wygaśnięcia umowy o pracę (w związku z niepowołaniem Pana Piotra Zdzisława Wesołowskiego na kolejną kadencję lub wygaśnięcia mandatu przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy) Spółka będzie zobowiązana do wypłacenia odprawy Panu Piotrowi Zdzisławowi Wesołowskiemu w wysokości 12-miesięcznego wynagrodzenia;
 - Pan Piotr Zdzisław Wesołowski związany będzie zakazem prowadzenia działalności konkurencyjnej w okresie 12 miesięcy następujących po rozwiązaniu stosunku pracy za odszkodowaniem w wysokości $\frac{1}{2}$ miesięcznego wynagrodzenia, płatnym na koniec każdego miesiąca kalendarzowego.

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Pana Andrzeja Podgórskiego, w chwili rozwiązania stosunku pracy łączącego Spółkę i Pana Andrzeja Podgórskiego, w dniu 29 marca 2013 r., Pan Andrzej Podgórski zawarł ze Spółką porozumienie, zgodnie z którym:

- Spółka zobowiązana była do wypłacenia odprawy Panu Andrzejowi Podgórskiemu w wysokości 6-miesięcznego wynagrodzenia;
- Pan Andrzej Podgórski związany jest zakazem prowadzenia działalności konkurencyjnej w okresie 12 miesięcy następujących po rozwiązaniu stosunku pracy za odszkodowaniem w wysokości $\frac{1}{4}$ miesięcznego wynagrodzenia;
- Spółka przeniosła na Pana Andrzeja Podgórskiego swoje prawa i obowiązki, wynikające z umowy leasingu samochodu służbowego, użytkowanego przez Pana Andrzeja Podgórskiego w okresie pełnienia przez niego funkcji członka Zarządu.

Konflikt interesów

Zgodnie z przekazanymi oświadczeniami osób zarządzających oraz nadzorujących nie istnieje żaden konflikt interesów między nimi, lub innymi obowiązkami Emitenta, z wyjątkiem oświadczeń złożonych przez Piotra Zdzisława Wesołowskiego oraz Tomasza Stefana Sznajdera.

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez Piotra Zdzisława Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Stefana Sznajdera, pełnienie przez nich funkcji członków rady nadzorczej w spółce Korporacja Budowlana Dom S.A. z siedzibą w Kartoszynie oraz w spółce Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie może potencjalnie skutkować powstaniem konfliktu interesów między obowiązkami Pana Piotra Zdzisława Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Stefana Sznajdera wobec Spółki a obowiązkami Pana Piotra Zdzisława Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Stefana Sznajdera wynikającymi ze wskazanych powyżej, pełnionych funkcji. Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. należy do grupy firm wykonawczych zatrudnianych przez podmioty z grupy Emitenta. Jednakże, Członkowie Zarządu Emitenta sprawują w tych spółkach funkcje w Radzie Nadzorczej, a zatem nie uczestniczą w procesie zarządzania Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. Z powyższych względów, przedstawiony w niniejszym akapicie potencjalny konflikt interesów wynika wyłącznie z zajmowania przez wskazanych powyżej Członków Zarządu Emitenta funkcji w radzie nadzorczej spółek zatrudnianych jako wykonawcy w bieżącej działalności Emitenta.

Zgodnie z przekazanymi oświadczeniami osób zarządzających oraz nadzorujących nie istnieje żaden konflikt interesów, który mógłby mieć istotne znaczenie dla emisji lub oferty publicznej Akcji.

Relacje rodzinne

Nie występują powiązania rodzinne pomiędzy członkami organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących Spółki.

Umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których którykolwiek członek Zarządu lub Rady Nadzorczej został powołany na stanowisko członka Zarządu lub Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej, nie istnieją umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których którykolwiek członek Zarządu lub Rady Nadzorczej został powołany na stanowisko członka Zarządu lub Rady Nadzorczej.

Ograniczenia uzgodnione przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich papierów wartościowych Spółki

Według najlepszej wiedzy Spółki, nie zostały uzgodnione przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej żadne ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich papierów wartościowych Spółki.

13.6 Wynagrodzenia członków Zarządu

Łączna wysokość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) wypłaconych i należnych członkom Zarządu przez Spółkę oraz spółki należące do Grupy za ostatni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy 2012, wyniosła 4.053.327,80 PLN.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami (w PLN)	Wynagrodzenia brutto z innych tytułów (umowa opcji, o świadczenie dodatkowe) (w PLN)	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach podporządkowanych (w PLN)	Łączne wynagrodzenia brutto (w PLN)
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 7 listopada 2012 r. Wiceprezes Zarządu, od 08.11.2012 r. Prezes Zarządu.

²⁾ Od 14 sierpnia 2012 r. Członek Zarządu, od 08.11.2012 r. Wiceprezes Zarządu.

³⁾ Do 8 listopada 2012 r. Prezes Zarządu; W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” zawarte jest również 2-miesięczne świadczenie z tyt. rozwiązania umowy.

⁴⁾ Do 8 listopada 2012 r. Wiceprezes Zarządu; W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” zawarte jest również 2-miesięczne świadczenie z tyt. rozwiązania umowy.

* W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” – Łącznie, nagrody wyniosły 600.000 PLN.

Wszyscy członkowie Zarządu posiadają ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związanej z pełnieniem funkcji w organach Spółki. Ochronę ubezpieczeniową zapewnia Chartis Europe S.A. Oddział w Polsce. Opis ubezpieczenia znajduje się w podrozdziale 10.10 „Ubezpieczenia”.

Spółka i Grupa nie przyznały Członkom Zarządu świadczeń w naturze za usługi świadczone przez Członków Zarządu na rzecz Spółki i Grupy za ostatni pełny rok obrotowy.

W 2012 r. nie zostały udzielone żadne pożyczki Członkom Zarządu.

13.7 Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych członkom Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, tj. w roku obrotowym 2012, wyniosła 500.296,24 PLN.

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

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto (w PLN)
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 pobierał wynagrodzenia.

²⁾ Pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej do dnia 29 czerwca 2012 r.

³⁾ Powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej w dniu 29 czerwca 2012 r.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej posiadają ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związanej z pełnieniem funkcji w organach Spółki. Ochronę ubezpieczeniową zapewnia Chartis Europe S.A. Oddział w Polsce. Opis ubezpieczenia znajduje się w podrozdziale 10.10 „Ubezpieczenia”.

Spółka i Grupa nie przyznały członkom Rady Nadzorczej świadczeń w naturze za usługi świadczone przez członków Rady Nadzorczej na rzecz Spółki i Grupy za ostatni pełny rok obrotowy.

W 2012 r. nie zostały udzielone żadne pożyczki członkom Rady Nadzorczej.

13.8 Rezerwa na świadczenia emerytalne, renty lub podobne inne świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na ostatni dzień poprzedniego roku obrotowego, tj. na dzień 31 grudnia 2012 r., utworzona przez Emitenta rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe wyniosła 195.643,21 PLN, w tym rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe członków Zarządu (w składzie Piotr Wesołowski, Tomasz Sznajder, Andrzej Podgórski) wyniosła 61.236,08 PLN.

W Dacie Prospektu członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej nie przysługują opcje na Akcje.

Na Datę Prospektu nie istnieją żadne ustalenia co do uczestnictwa pracowników w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, w Spółce nie został ustanowiony program motywacyjny, który przyznawałby akcje Emitenta pracownikom Spółki.

13.9 Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia liczbę Akcji będących w posiadaniu poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej na Datę Prospektu.

Imię i nazwisko	Liczba Akcji	% kapitału zakładowego/ % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu	Wartość nominalna Akcji (w PLN)
Piotr Wesołowski*	25.182	0,098%	50.364
Tomasz Sznajder**	16.112	0,063%	32.224
Marcin Dukaczewski	7.115	0,028%	14.230

* W dniu 15 listopada 2013 r. Pan Piotr Wesołowski dokonał transakcji nabycia 4.846 akcji Spółki. Transakcja zostanie rozliczona w dniu 20 listopada 2013 r.

** W dniu 15 listopada 2013 r. Pan Tomasz Sznajder dokonał transakcji nabycia 5.000 akcji Spółki. Transakcja zostanie rozliczona w dniu 20 listopada 2013 r.

Pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają Akcji Istniejących.

W Dacie Prospektu członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej nie przysługują opcje na Akcje, jednakże na podstawie uchwał nr 1/2013 i 2/2013 XXVIII Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 października 2013 r., które zostały opisane w podrozdziale 12.3 „Kapitał zakładowy”, w ramach programu opcji menedżerskich, który zostanie uchwalony przez Radę Nadzorczą, Spółka ma prawo zaoferować osobom objętym programem opcji menedżerskich warranty subskrypcyjne uprawniające do objęcia akcji serii S Spółki.

Wedle najlepszej wiedzy Spółki na Datę Prospektu Pan Ryszard Krauze posiada akcje Prokom Investments S.A.:

(a) bezpośrednio w liczbie odpowiadającej 3,87% kapitału zakładowego Prokom Investments S.A., oraz

(b) pośrednio, poprzez spółkę KPNS sp. z o.o., która posiada 81,34% kapitału zakładowego Prokom Investments S.A. Pan Ryszard Krauze posiada 59,70% udziału w kapitale zakładowym KPNS sp. z o.o.

Dodatkowo Pan Ryszard Krauze bezpośrednio i pośrednio, przez Prokom Investments S.A. i KPNS sp. z o.o., posiada udziały spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. Bezpośrednie udziały Ryszarda Krauze wynoszą 1,38%, natomiast Prokom Investments S.A. posiada 49,10% kapitału zakładowego spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o., a KPNS posiada 49,52% kapitału zakładowego spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o., tj. Ryszard Krauze oraz obie spółki posiadają łącznie 100% w kapitale zakładowym spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o.

W związku z powyższym Pan Ryszard Krauze w sposób pośredni poprzez spółki Prokom Investments S.A. i Osiedle Wilanowskie posiada 31,05% akcji Emitenta.

Spółka nie posiada informacji wskazujących na fakt, że którykolwiek z pozostałych członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Emitenta posiadał pośrednio akcje Emitenta.

13.10 Praktyki organów Spółki

Dobre Praktyki GPW

Stosownie do Regulaminu GPW Spółka, będąc spółką publiczną notowaną na GPW, powinna przestrzegać zasad ładu korporacyjnego wskazanych w Dobrych Praktykach GPW. Dobre Praktyki GPW stanowią zbiór zaleceń i zasad

odnoszących się do postępowania organów spółek publicznych oraz ich akcjonariuszy. Regulamin GPW, uchwały zarządu GPW oraz rady giełdy regulują sposób, w jaki spółki publiczne ujawniają informacje na temat przestrzegania zasad ładu korporacyjnego oraz zakresu publikowanych informacji. W przypadku, gdy którakolwiek z zasad nie jest przez spółkę publiczną przestrzegana w sposób stały lub została naruszona incydentalnie, taka spółka publiczna jest zobowiązana do ujawnienia tego faktu w formie raportu bieżącego. Ponadto, spółka publiczna ma obowiązek dołączyć do raportu rocznego informacje dotyczące zakresu, w jakim zastosowała Dobre Praktyki GPW w danym roku obrotowym.

Spółka stara się zapewnić jak największą transparentność swoich działań, najwyższą jakość komunikacji z inwestorami oraz ochronę praw jej akcjonariuszy, dlatego też Spółka podjęła niezbędne działania celem przestrzegania wszystkich zasad określonych w Dobrych Praktykach GPW w możliwie jak najszerszym zakresie.

W 2012 r. Spółka stosowała w całości większość zasad Dobrych Praktyk GPW, z 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 Walnego Zgromadzenia. 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.

- **Zasada II.1.9a) – Zamieszczanie na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub wideo.**

Spółka nie przewiduje rejestrowania obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Spółki dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych Walnych Zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki oraz chroni prawa wszystkich akcjonariuszy. Ponadto treść podejmowanych uchwał Spółka przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na stronie internetowej, zatem inwestorzy mają możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu. Spółka nie wyklucza stosowania powyższej zasady w przyszłości.

- **Zasada IV.10 – Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: (i) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, (ii) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.**

W ocenie Zarządu Spółki, powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana z uwagi na utrudnienia logistyczne oraz zagrożenia zarówno natury technicznej, jak i prawnej dla prawidłowego i sprawnego przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia, a w szczególności realne ryzyko takich zakłóceń technicznych, które uniemożliwią nieprzerwaną, dwustronną komunikację z akcjonariuszami znajdującymi się w miejscach innych niż sala obrad. W ocenie Spółki aktualnie obowiązujące zasady udziału w Walnych Zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z Akcji i wystarczająco zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy, w tym mniejszościowych. Ponadto zastosowanie ww. zasady byłoby związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Spółka jednak nie wyklucza możliwości stosowania tej zasady w przyszłości.

- **Stanowisko Spółki w sprawie zaleceń zawartych w części pierwszej Dobrych Praktyk GPW.**
 - Odnosząc się do części pierwszej Dobrych Praktyk 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. 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 najszerszego dotarcia do potencjalnych klientów Grupy na rynkach, na których prowadzi swoją działalność biznesową.

Dokumenty „Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego” oraz „Informacja dotycząca niestosowania niektórych zasad określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW” zostały udostępnione na stronie internetowej Spółki (<http://www.polnord.pl>) w zakładce „Spółka”, „Ład Korporacyjny”.

14. ZNACZNI AKCJONARIUSZE

14.1 Znaczeni akcjonariusze

Na Datę Prospektu, według najlepszej wiedzy Spółki, znacznymi akcjonariuszami Spółki posiadającymi przynajmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu są: Prokom Investments, Osiedle Wilanowskie oraz Templeton Emerging Markets Investment Trust.

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

Źródło: Spółka

Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta akcjonariuszem pośrednio posiadającym akcje Emitenta jest Pan Ryszard Krauze, który na Datę Prospektu posiada akcje Prokom Investments S.A.:

(a) bezpośrednio w liczbie odpowiadającej 3,87% kapitału zakładowego Prokom Investments S.A., oraz

(b) pośrednio, poprzez spółkę KPNS sp. z o.o., która posiada 81,34% kapitału zakładowego Prokom Investments S.A., Pan Ryszard Krauze posiada 59,70% udziału w kapitale zakładowym KPNS sp. z o.o.

Dodatkowo Pan Ryszard Krauze bezpośrednio i pośrednio, przez Prokom Investments S.A. i KPNS sp. z o.o., posiada udziały spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. Bezpośrednie udziały Ryszarda Krauze wynoszą 1,38%, natomiast Prokom Investments S.A. posiada 49,10% kapitału zakładowego spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o., a KPNS posiada 49,52% kapitału zakładowego spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o., tj. Ryszard Krauze oraz obie spółki posiadają łącznie 100% w kapitale zakładowym spółki Osiedle Wilanowskie sp. z o.o.

W związku z powyższym Pan Ryszard Krauze w sposób pośredni poprzez spółki Prokom Investments S.A. i Osiedle Wilanowskie posiada 31,05% akcji Emitenta.

Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z Akcjami określonymi w tabeli powyżej. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia i obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Poza tym na Datę Prospektu żadnemu ze znaczących akcjonariuszy Spółki nie zostały przyznane żadne przywileje osobiste.

14.2 Kontrola nad Spółką

Na Datę Prospektu nie występuje podmiot dominujący wobec Spółki w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

Podmiotem mającym znaczny wpływ na Spółkę jest spółka Prokom Investments posiadająca bezpośrednio 25,17% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, oraz pośrednio przez Osiedle Wilanowskie 5,88% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, łącznie 31,05% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Dodatkowo podmiotem posiadającym ponad 5% głosów jest spółka Templeton Emerging Markets Investment Trust posiadająca 10,59% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Kodeks Spółek Handlowych przewiduje szereg instytucji, których celem jest zapobieganie nadużywaniu pozycji dominującej w spółce akcyjnej, w szczególności wybór rady nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami lub zakaz wydawania wiążących poleceń członkom zarządu. Procedura wyboru rady nadzorczej w trybie głosowania oddzielnymi grupami została opisana w podrozdziale 17.2 „Prawa i obowiązki związane z Akcjami”. Również Ustawa o Ofercie zawiera pewne mechanizmy chroniące akcjonariuszy, na przykład przyznaje określonym akcjonariuszom prawo żądania zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonej sprawy związanej z prowadzeniem spraw spółki. Wymienione prawo zostało opisane w podrozdziale 17.2 „Prawa i obowiązki związane z Akcjami”. Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez znaczących akcjonariuszy Spółki.

Spółce nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Spółki.

Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez znacznych akcjonariuszy Spółki.

14.3 Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty

Poniższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu oraz spodziewaną strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty.

Akcjonariusz	Stan na Datę Prospektu		Stan po przeprowadzeniu Oferty*		Stan po przeprowadzeniu Oferty**	
	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	6 451 416	25,17%	8 213 316	25,17%	6 451 416	19,77%
Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	5,88%	1 920 092	5,88%	1 508 492	4,62%
Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii	2 715 806	10,59%	3 457 106	10,59%	2 715 806	8,32%
Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	58,36%	19 042 513	58,36%	21 957 313	67,29%
OGÓŁEM	25 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%

* Przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane w Ofercie i objęte przez inwestorów oraz że znaczni akcjonariusze Spółki wykonają w całości przysługujące im Prawa Poboru z posiadanych Akcji Istniejących.

** Przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane w Ofercie i objęte przez inwestorów oraz że dotychczasowi akcjonariusze Spółki nie wykonają przysługujących im Praw Poboru z posiadanych Akcji Istniejących.

Źródło: Spółka

15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” („MSR 24”) (Załącznik do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady zmienionym Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 1274/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. zmieniającym Rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do MSR 1).

Emitent zawiera następujące transakcje z podmiotami powiązаныmi:

- transakcje ze spółkami powiązаныmi wchodzącymi w skład Grupy oraz ze spółkami powiązаныmi nie wchodzącymi w skład Grupy;
- transakcje ze znaczącym akcjonariuszem (Prokom Investments) oraz ze spółkami powiązаныmi znaczącego akcjonariusza;
- transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

Zdaniem Emitenta, warunki, na jakich zawierane są transakcje z podmiotami powiązаныmi, nie odbiegają od warunków rynkowych.

Ze względu na system sprawozdawczości przyjęty w Grupie oraz długotrwały proces gromadzenia i przetwarzania przez Emitenta szczegółowych informacji na temat transakcji z podmiotami powiązаныmi opisanymi w niniejszym Rozdziale, przedstawienie informacji na Datę Prospektu nie jest możliwe. Jeżeli w Prospekcie nie wskazano inaczej, od dnia 30 września 2013 r. do Daty Prospektu Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji o innym charakterze niż te, które zostały przedstawione w niniejszym rozdziale. Ze względu na powtarzalny charakter większości zawieranych transakcji z podmiotami powiązаныmi, na podstawie informacji za okres do dnia 30 września 2013 r., przedstawionych w niniejszym rozdziale, zdaniem Emitenta możliwe jest dokonanie oceny transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi Emitenta również do Daty Prospektu. Ponadto, Spółka zawiera również transakcje ze spółką Korporacja Budowlana Dom S.A. z siedzibą w Kartoszynie oraz ze spółką Korporacja Budowlana Dom sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, w których Piotr Zdzisław Wesółowski oraz Tomasz Stefan Sznajder pełnią funkcje członków rady nadzorczej. Dodatkowo, Spółka zawierała umowy ze spółkami, w organach których zasiadali bądź zasiadają członkowie Rady Nadzorczej Spółki. Z uwagi na swój charakter istotne transakcje, w tym umowy z powyższymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi, zostały opisane w rozdziale 11 „Istotne Umowy Spółki”. Spółka przedstawia poniższe informacje z uwagi na powiązania o charakterze osobowym.

Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego (tj. od 31 grudnia 2012 r.) do 30 września 2013 r. Emitent nie był stroną transakcji nieodpłatnych z podmiotami powiązаныmi Emitenta.

Za podmioty powiązane Spółka uznaje:

- Polnord Łódź City Park sp. z o.o.;
- Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.;
- Polnord-Apartamenty sp. z o.o.;
- Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o.;
- Polnord Szczecin Ku Słońcu sp. z o.o.;
- Polnord Sopot II sp. z o.o.;
- Wilanów Office Park - Budynek B1 sp. z o.o.;
- Wilanów Office Park - Budynek B3 sp. z o.o.;
- Śródmieście Wilanów sp. z o.o.;
- Polnord Marketing sp. z o.o.;
- Surplus sp. z o.o.;
- Surplus sp. z o.o. SKA;
- Polnord Warszawa-Ząbki Neptun sp. z o.o.;
- Stacja Kazimierz I sp. z o.o.;
- Stacja Kazimierz sp. z o.o.;
- Stroj Dom ZSA;

- Semeko Aquasfera sp. z o.o.;
- Bioton S.A.;
- Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o.;
- 10H sp. z o.o.;
- Polnord – Nieruchomości Inwestycyjne sp. z o.o.*;
- PD Development sp. z o.o.*;
- Polnord Łódź I sp. z o.o.*;
- Polnord Łódź III sp. z o.o.*;
- Prokom Investments S.A.;
- Prokom Śląska sp. z o.o.;
- FPP Powsin sp. z o.o.;
- Osiedle Innova sp. z o.o.;
- FPP Osiedle Moderno sp. z o.o.;
- Polnord Gdynia Brama Sopocka sp. z o.o.;
- Stacja Kazimierz I sp. z o.o. SKA;
- SURPLUS sp. z o.o. DOMITUS SKA;
- Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA;
- Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji.

* Spółki zostały połączone z Polnord SA dnia 02.04.2013 r.

15.1 Transakcje ze spółkami powiązanymi wchodzącymi w skład Grupy oraz ze spółkami powiązanymi nie wchodzącymi w skład Grupy

W ramach transakcji z podmiotami powiązanymi Emitent świadczy m.in. usługi doradztwa i zarządzania na rzecz spółek z Grupy, a także udziela pożyczek podmiotom powiązanym.

Usługi doradztwa i zarządzania świadczone w ramach Grupy

Na podstawie umów zawieranych z poszczególnymi operacyjnymi spółkami z Grupy, Emitent świadczy na rzecz spółek z Grupy usługi obejmujące m.in. obsługę bieżącego funkcjonowania spółek z Grupy, realizację i zarządzanie procesami budowlanymi, prowadzenie procesu sprzedaży i zarządzania marketingiem, zarządzanie projektami deweloperskimi, a także poręczenia zobowiązań finansowych w zakresie realizacji projektów deweloperskich. Ponadto, Spółka udziela spółkom z Grupy sublicencji na korzystanie ze znaków towarowych Spółki, tj. słowno-graficznego oraz słownego znaku towarowego „Polnord”. Za świadczone usługi Emitent pobiera od spółek z Grupy naliczane kwartalnie wynagrodzenie składające się z części stałej należnej za obsługę bieżącego funkcjonowania spółek z Grupy oraz części zmiennej, należnej za pozostałe usługi.

Na podstawie umowy o współpracę z dnia 18 listopada 2011 r., zmienionej w dniu 2 kwietnia 2013 r., pomiędzy Emitentem a Polnord Marketing, Polnord Marketing świadczy na rzecz Emitenta usługi kompleksowej obsługi marketingowej, a także udziela Emitentowi licencji na korzystanie ze znaków towarowych Spółki, tj. słowno-graficznego oraz słownego znaku towarowego „Polnord”, a Emitent świadczy na rzecz Polnord Marketing usługi związane z obsługą bieżącego funkcjonowania Polnord Marketing. Ponadto, na podstawie wspomnianej umowy Polnord Marketing świadczy na rzecz spółek, w których Emitent bezpośrednio lub pośrednio posiada 100% udziałów, usługi w zakresie marketingu, dedykowane dla poszczególnych projektów deweloperskich realizowanych przez te spółki zależne Emitenta.

Wynagrodzenie Emitenta za usługi świadczone na rzecz Polnord Marketing jest wynagrodzeniem stałym naliczanym kwartalnie. Polnord Marketing za usługi świadczone na rzecz Emitenta pobiera wynagrodzenie w części stałej za obsługę marketingową oraz w części zmiennej za udzieloną licencją na korzystanie ze znaków towarowych, natomiast za usługi świadczone na rzecz spółek z Grupy Spółka pobiera wynagrodzenie w zmiennej wysokości obliczanej na podstawie przychodów generowanych kwartalnie przez obsługiwane spółki z Grupy.

Pożyczki

Poza usługami doradztwa i zarządzania opisanymi powyżej, w okresie pomiędzy 31 grudnia 2012 r. do Daty Prospektu, Emitent zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcje, których przedmiotem były pożyczki i poręczenia.

Na dzień 30 września 2013 r. wartość poręczeń udzielonych przez Spółkę wynosi 268.198 tys. PLN, z czego na rzecz spółek zależnych w łącznej wysokości 265.675 tys. PLN, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną oraz na rzecz innego podmiotu w wysokości 2.523 tys. PLN.

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań Grupy Polnord SA według stanu na dzień 30.09.2013 [dane w tys. PLN]

	Inwestycje długotermini- nowe – udzielone pożyczki	Należności długotermini- nowe	Należności krótkotermini- nowe z tytułu dostaw i usług	Inwestycje krótkotermini- nowe – udzielone pożyczki	Razem należności i inwestycje – aktywa
POLNORD MARKETING Sp. z o.o.			75	1 508	1 583
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.			620	84 248	84 868
STROJ DOM ZSA	3 806		–	1 198	5 004
POLNORD-APARTAMENTY Sp. z o.o.	12 801		1 829	45 105	59 735
POLNORD OLSZTYN TĘCZOWY LAS Sp. z o.o.	6 344		633	2 780	9 757
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.		12 467	1 564	70 256	84 287
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	26 615		2 394	36 693	65 702
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.			129	3 097	3 226
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.		3 376	3 561	34 891	41 828
POLNORD Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.			132	5 413	5 545
SURPLUS Sp. z o.o. SKA			62		62
SURPLUS Sp. z o.o.			12	84	96
POLNORD SZCZECIN Ku Słońcu Sp. z o.o.		7 072	3 305	33 160	43 537
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.			5 520	22 738	28 258
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.			10 791		10 791
10H Sp. z o.o.			15		15
RAZEM	49 566	22 915	30 642	341 171	444 294

Źródło: Spółka

	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	Razem zobowiązania
POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	7 953	7 953
POLNORD OLSZTYN TĘCZOWY LAS Sp. z o.o.	3	3
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	17	17
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.	14	14
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	28	28
RAZEM	8 015	8 015

Źródło: Spółka

Procentowy udział zobowiązań wobec podmiotów z Grupy w całkowitej sumie zobowiązań handlowych Spółki wynosi 44%.

Przychody wzajemnych transakcji Grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2013 do 30.09.2013 [dane w tys. PLN]

	Sprzedaż			Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów***	Przychody finansowe	Razem
	produkty	usługi**	wynajem			
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI						
INWESTYCYJNE Sp. z o.o.*		33	5		1 237	1 275
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.*		11	3		84	98
Polnord Łódź I Sp. z o.o.*		17			56	73
Polnord Łódź III Sp. z o.o.*		16			1 013	1 029
POLNORD MARKETING Sp. z o.o.		90	18		74	182
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.					3 312	3 312
STROJ DOM ZSA					133	133
POLNORD-APARTAMENTY Sp. z o.o.		4 151	8		4 075	8 234
POLNORD OLSZTYN TĘCZOWY LAS Sp. z o.o.		1 197	8		310	1 515
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.		597			3 076	3 673
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.		5 111	2		2 520	7 633
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.			348		114	462
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.	37	161			1 715	1 913
POLNORD Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.		158			311	469
SURPLUS Sp. z o.o. SKA		173	6			179
SURPLUS Sp. z o.o.		13	5		6	24
POLNORD SZCZECIN Ku Słońcu Sp. z o.o.		2 453			1 528	3 981
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.		1 312	8		1 090	2 410
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.		47	5	7 928		7 980
10H Sp. z o.o.		8	3			11
RAZEM	37	15 896	71	7 928	20 654	44 586

Źródło: Spółka

Całkowity udział przychodów ze wzajemnych transakcji z podmiotami z Grupy w całkowitej sumie przychodów Spółki wynosi 84%.

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji Grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2013 do 30.09.2013 [dane w tys. PLN]

	Zakupy usług marketingowych***	Zakup środków trwałych	Razem
POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	4 555		4 555
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.		21	21
RAZEM	4 555	21	4 576

* Spółki zostały połączone z Polnord SA dnia 2.04.2013 r.

** Polnord SA oraz spółki w 100% zależne od Polnord SA są stronami umowy o świadczenie usług i zarządzanie („Umowa Ramowa”), w ramach których POLNORD świadczy kompleksową obsługę polegającą na wsparciu technicznym, administracyjnym, zarządczym, obsłudze księgowej i innych zgodnie z zapotrzebowaniem SPV.

*** Polnord SA nabył grunt pod inwestycję Dwa Tarasy oraz poniósł wstępne nakłady na realizację inwestycji. Po utworzeniu Spółki Polnord Gdańsk Dwa Tarasy grunt wraz z nakładami został sprzedany do spółki celowej.

**** Polnord Marketing świadczy na rzecz Polnord SA kompleksowe usługi marketingowe.

Wszystkie powyższe transakcje podlegają korektom konsolidacyjnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Źródło: Spółka

Całkowity udział zakupów i kosztów wzajemnych transakcji z podmiotami z Grupy w całkowitej sumie zakupów i kosztów Spółki wynosi 4%.

15.2 Transakcje ze znaczącym akcjonariuszem (Prokom Investments) oraz ze spółkami powiązanymi znaczącego akcjonariusza

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 30.09.2013 [dane w tys. PLN]

Podmiot powiązany	Inwestycje długoterminowe – udzielone pożyczki	Stan należności krótkoterminowych		Inwestycje krótkoterminowe – udzielone pożyczki	Razem należności i inwestycje – aktywa
		z tytułu dostaw i usług	pozostałe		
Prokom Investments		620	2 500		3 120
Prokom Śląska sp. z o.o.		330			330
Bioton S.A.	4 409	49		5 639	10 097
Razem	4 409	999	2 500	5 639	13 547

Źródło: Spółka

Podmiot powiązany	Stan zobowiązań długoterminowych		Stan zobowiązań krótkoterminowych		Razem zobowiązania
	pożyczki	pozostałe	z tytułu dostaw i usług	pożyczki	
Prokom Investments			2 495		2 495
Prokom Śląska sp. z o.o.					
Bioton S.A.					
Razem			2 495		2 495

Źródło: Spółka

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2013 do 30.09.2013 [dane w tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż		Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	Pozostałe przychody operacyjne	Ze sprzedaży środków trwałych	Przychody finansowe	Razem
	produkty	usługi					
Prokom Investments	-	-	-	-	-	-	-
Prokom Śląska sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Bioton S.A.	-	-	-	-	-	1 505	1 505
Razem	-	-	-	-	-	1 505	1 505

Źródło: Spółka

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2013 do 30.09.2013 [dane w tys. PLN]

Podmiot powiązany	Zakupy			Zakupy towarów/ innych aktywów	Pozostałe koszty operacyjne	Zakup środków trwałych	Koszty finansowe	Razem
	materiałów	usług	pozostałe koszty					
Prokom Investments		20		4 750		65	222	5 057
Prokom Śląska sp. z o.o.		330						330
Bioton S.A.								
Razem		350		4 750		65	222	5 387

Źródło: Spółka

15.3 Transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

Transakcje zawierane pomiędzy Emitentem oraz członkami Zarządu i Rady Nadzorczej obejmują świadczenia pracownicze wypłacane na ich rzecz. Wszystkie transakcje opisane w niniejszym punkcie zostały zawarte w toku normalnej działalności oraz na warunkach rynkowych.

W okresie od zakończenia ostatniego roku obrotowego (tj. od 31 grudnia 2012 r.) do 30 września 2013 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie oraz świadczenia niepieniężne, w związku z pełnionymi funkcjami, których zestawienie zawarte jest w tabeli poniżej. Poza wypłatą wynagrodzeń, od zakończenia ostatniego roku obrotowego (tj. od 31 grudnia 2012 r.) Emitent nie zawierał transakcji z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

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

Wynagrodzenie Zarządu

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 września 2013 r. (wypłacone i należne) wyniosło 2.327.982,70 PLN.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto wraz z nagrodami (w PLN)	Przychód z tyt. świadczeń niepieniężnych (opieka medyczna, samochód służbowy) (w PLN)	Wynagrodzenia brutto z tyt. pełnienia funkcji w jednostkach podporządkowanych (w PLN)	Odszkodowanie z tyt. rozwiązania umowy (w PLN)	Łączne wynagrodzenia brutto (w PLN)
Piotr Wesołowski	995.000,00	7.605,00	–	–	1.002.605,00
Tomasz Sznajder	805.000,00	6.849,00	–	–	811.849,00
Andrzej Podgórski ¹⁾	210.387,15	3.141,55	–	300.000,00	513.528,70
Łącznie	2.010.387,15*	17.595,55	–	300.000,00	2.327.982,70

¹⁾ Do 19.03.2013 r. Wiceprezes Zarządu.

* W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” – Łącznie nagrody wyniosły 400.000,00 zł.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez POLNORD SA w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 września 2013 r. wyniosła 187.734,24 PLN.

Wartość wynagrodzeń wypłaconych poszczególnym Członkom Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 września 2013 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto (w PLN)
Ryszard Krauze	8.000,00
Tomasz Buzuk	20.091,78
Piotr Chudzik ¹⁾	7.000,00
Marcin Dukaczewski	25.091,78
Maciej Grelowski	24.091,78
Andrzej Podgórski ²⁾	10.000,00
Barbara Ratnicka-Kiczka ³⁾	14.091,78
Przemysław Sęczkowski	15.091,78
Andre Spark	22.091,78
Wiesław Walendziak	22.091,78
Piotr Wawrzynowicz	20.091,78
Łącznie	187.734,24

¹⁾ Powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 20.03.2013 r.

²⁾ Powołany do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 20.03.2013 r.

³⁾ Pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 19.03.2013 r.

Poza wypłatą wynagrodzeń, od zakończenia ostatniego roku obrotowego (tj. od 31 grudnia 2012 r.) Emitent nie zawierał transakcji z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej, z wyjątkiem umowy przejęcia leasingu samochodu służbowego zawartej z panem Andrzejem Podgórskim.

16. PRZESŁANKI OFERTY (CELE EMISJI)

Celem Oferty, zgodnie ze strategią Emitenta opisaną w podrozdziale 10.3 „Strategia”, jest pozyskanie kapitału na finansowanie zaplanowanych projektów mieszkaniowych. Realizacja nowych projektów pozwoli Grupie na zwiększenie skali działalności i osiągnięcie rocznej sprzedaży mieszkań na docelowym poziomie 1.500 mieszkań.

Ze względu na fakt, iż na Datę Prospektu nie jest znana Cena Emisyjna Akcji Serii R, niemożliwe jest precyzyjne określenie wielkości wpływów z emisji Akcji Serii R. Emitent oczekuje, że z Oferty pozyska ok. 45 mln PLN netto (po odliczeniu kosztów Oferty).

Zamiarem Spółki jest wykorzystanie środków z Oferty na poszczególne projekty mieszkaniowe w kwotach oraz w kolejności priorytetów ich wykorzystania wskazanej w poniższej tabeli. Priorytetowa kolejność celów emisji jest zgodna z harmonogramem rozpoczynania poszczególnych projektów mieszkaniowych. Środki z Oferty będą stanowiły część wkładu własnego do sfinansowania wymienionych projektów. Pozostała część niezbędnych nakładów, zgodnie z dotychczasową praktyką, będzie pochodziła z kredytów bankowych oraz wpłat klientów. Intencją Spółki jest współfinansowanie wydatków na realizację przyszłych projektów mieszkaniowych w ok. 70% za pomocą długu oraz wpłat klientów. Szerszy opis wskazanych projektów został zawarty w podrozdziale 10.4 „Podstawowe obszary działalności Spółki”.

Cele emisji		Kwota
Lp.	Projekt (lokalizacja)	w mln PLN
1.	Dwa Tarasy (Gdańsk, Ujeścisko)	5
2.	Neptun (Ząbki k. Warszawy)	8
3.	Brama Sopocka (Gdynia)	12
4.	Stacja Kazimierz (Warszawa, Wola)	10
5.	Miniapartamenty (Warszawa, Wilanów)	10
Razem		45

Pozyskane środki zostaną wykorzystane bezpośrednio przez Spółkę lub zostaną przekazane przez Spółkę do jej spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w formie wpłat podwyższających kapitał zakładowy tych spółek, dopłat lub pożyczek. Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone wykorzystają wpływy z Oferty przekazane przez Spółkę zgodnie z celami przyjętymi przez Spółkę w zakresie wykorzystania tych funduszy.

W przypadku pozyskania z emisji Akcji Serii R kwoty mniejszej niż 45 mln PLN Zarząd Emitenta nie wyklucza sfinansowania brakującej kwoty z wypracowanej w kolejnych latach nadwyżki finansowej albo kredytów bankowych, emisji obligacji lub też wydłużenia czasu realizacji poszczególnych projektów. Możliwe jest przesunięcie środków między ww. projektami lub przeprowadzenie innych projektów mieszkaniowych.

W przypadku pozyskania z emisji Akcji Serii R kwoty większej niż 45 mln PLN Zarząd Emitenta zamierza przeznaczyć nadwyżkę środków ponad 45 mln PLN na wykup obligacji zapadających w marcu 2014 r.

Emitent zastrzega sobie możliwość zmiany celów emisji, w przypadku gdyby realizacja niektórych celów okazała się niemożliwa lub niecelowa, bądź wystąpiłyby nieprzewidziane zjawiska, których zaistnienie w świetle zakładanych celów emisji mogłoby negatywnie wpłynąć na działalność Grupy. Ponadto Emitent nie jest w stanie wykluczyć, że zakładane przez Emitenta na Datę Prospektu cele emisji nie ulegną zmianie. Informacja o zmianie celów emisji zostanie przekazana do publicznej informacji niezwłocznie po powzięciu ewentualnej decyzji w tym zakresie w formie raportu bieżącego lub aneksu do Prospektu.

17. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

17.1 Informacje o papierach wartościowych będących przedmiotem Oferty

Opis typu i rodzaju papierów wartościowych

Przedmiotem Oferty są Akcje Serii R wyemitowane przez Spółkę.

Przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku podstawowym GPW są Akcje Serii R, Prawa do Akcji oraz Prawa Poboru.

Akcje Serii R, po zarejestrowaniu ich w KDPW zostaną zasymilowane z istniejącymi obecnie akcjami serii A, B, C, D, E, F, G, I, J, M, L, K, N, P, O, H i Q Emitenta, oznaczonymi w KDPW kodem PLPOLND00019.

Podstawa prawna emisji Akcji Oferowanych i ich waluta

Akcje Oferowane zostały wyemitowane na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i będą emitowane w PLN. Podstawę prawną emisji Akcji Oferowanych stanowi Uchwała nr 3/2013 XXVII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 sierpnia 2013 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z zachowaniem prawa poboru w drodze emisji akcji serii [R] („**Uchwała o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego**”).

Zgodnie z Uchwałą o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego, do ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii R został upoważniony Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej. Akcje Serii R zostaną pokryte w całości wkładami pieniężnymi przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego. Akcje Serii R będą uczestniczyć w dywidendzie, począwszy od wypłat zysku za rok obrotowy 2013 rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2013 r. i kończący się 31 grudnia 2013 r. (tj. od dnia 1 stycznia 2013 r.).

Treść powyższej Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego została opublikowana w raporcie bieżącym Spółki nr 47/2013 z dnia 23 sierpnia 2013 r.

Rodzaj i forma papierów wartościowych

Wszystkie Akcje Oferowane i dopuszczane do obrotu, tj. Akcje Serii R, są akcjami zwykłymi na okaziciela. Akcje Serii R zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w KDPW z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa.

17.2 Prawa i obowiązki związane z Akcjami

Zawarte w niniejszym rozdziale informacje mają charakter ogólny oraz zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi w Dacie Prospektu właściwymi przepisami prawa i regulacjami oraz Statutem. Wobec powyższego inwestorzy powinni dokonać szczegółowej analizy Statutu, jak również zasięgnąć opinii swoich doradców prawnych celem uzyskania szczegółowych informacji na temat praw i obowiązków związanych z Akcjami oraz Walnym Zgromadzeniem.

Prawa i obowiązki związane z Akcjami zostały określone w szczególności w Kodeksie Spółek Handlowych, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawie o Ofercie oraz Statucie.

Prawo do rozporządzania Akcjami

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do rozporządzania Akcjami. Na rozporządzenie Akcjami składa się ich zbycie (przeniesienie własności) oraz inne formy rozporządzania, w tym zastawienie, ustanowienie na Akcjach prawa użytkowania i ich wydzierżawienie.

Zgodnie z art. 337 Kodeksu Spółek Handlowych w zw. z § 8 ust. 1 Statutu Akcje mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

Opis obowiązków związanych z nabywaniem i zbywaniem akcji polskich spółek notowanych na GPW znajduje się w podrozdziale 17.3 „*Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji*”.

Dywidenda

Prawo do dywidendy

Akcje Serii R będą uczestniczyć w dywidendzie, począwszy od wypłat zysku za rok obrotowy 2013 rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2013 r. i kończący się 31 grudnia 2013 r. (tj. od dnia 1 stycznia 2013 r.).

Akcjonariusze Spółki mają prawo do udziału w zysku wykazanym w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, który uchwałą Walnego Zgromadzenia został przeznaczony do wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki (prawo do dywidendy).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest organem uprawnionym do podejmowania decyzji o podziale zysku Spółki i wypłacie dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w drodze uchwały decyduje o tym, czy i jaką część zysku Spółki wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczyć na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego (w przypadku Spółki odpowiada on rokowi kalendarzowemu), tj. do końca czerwca.

Zysk przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom rozdziela się w stosunku do liczby Akcji.

Do kompetencji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy również ustalenie dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może zostać wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych 3 miesięcy, licząc od tego dnia.

Kwota, która ma zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki, nie może przekroczyć zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Jednak kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy lub rezerwy. Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień w przedmiocie stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, o ile Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spółka może wypłacić zaliczkę, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały Akcje w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku.

Akcjonariusz może wystąpić wobec Spółki z roszczeniem o wypłatę dywidendy w terminie 10 lat, poczynwszy od dnia podjęcia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku Spółki do wypłaty akcjonariuszom. Dopiero po upływie wskazanego powyżej terminu Spółka może uchylić się od wypłaty dywidendy, poprzez podniesienie zarzutu przedawnienia. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Poza opisanymi poniżej, nie istnieją inne ograniczenia ani szczególne procedury związane z dywidendami w przypadku akcjonariuszy będących nierezydentami. W przypadku dochodów z dywidend zastosowanie preferencyjnych stawek albo zwolnienie z podatku zgodnie z postanowieniami zawartych przez Polskę umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej. Podmiotem zobowiązanym do dostarczenia takiego certyfikatu jest podmiot zagraniczny, który uzyskuje z polskich źródeł odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji służy przede wszystkim ustaleniu, czy płatnik powinien zastosować stawkę bądź zwolnienie ustaloną w umowie międzynarodowej, czy też potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie. Jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (włącznie z całkowitym zwolnieniem), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego.

Warunki odbioru dywidendy

Uchwała o wypłacie dywidendy powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy. Z zastrzeżeniem postanowień zawartych w Regulaminie KDPW, dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały o wypłacie dywidendy albo w okresie kolejnych 3 miesięcy, licząc od tego dnia. Dywidenda jest wypłacana w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia, a jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidendę wypłaca się w dniu określonym przez Radę Nadzorczą.

O planowanej wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego Zarząd ogłasza co najmniej na 4 tygodnie przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie 7 dni przed dniem rozpoczęcia wypłat.

Stosownie do § 127 Oddziału 4 Rozdziału 13 Działu IV Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, Spółka ma obowiązek niezwłocznie przekazać GPW informację o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, wysokości dywidendy, liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy wartości dywidendy przypadającej na jedną Akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto § 106 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Spółkę obowiązek poinformowania KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o dniu ustalenia prawa do dywidendy i dniu wypłaty dywidendy nie później niż 5 dni przed dniem ustalenia prawa do dywidendy. Stosownie do § 106 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, Dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Powyższe regulacje znajdują odpowiednie zastosowanie do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Wypłata zarówno dywidendy, jak i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy posiadaczom zdematerializowanych Akcji Spółki następuje za pośrednictwem systemu depozytowego KDPW. W takim przypadku środki z tytułu dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy są przekazywane przez KDPW na odpowiednie rachunki uczestników KDPW, którzy następnie otrzymane środki pieniężne przekazują na rachunki gotówkowe akcjonariuszy Spółki prowadzone przez właściwe domy maklerskie.

Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem

Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo głosu

Prawo głosu

Akcjonariusze wykonują prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Jako organ Spółki działa w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, Statucie, przyjętych przez Spółkę zasadach ładu korporacyjnego oraz postanowieniach Regulaminu Walnych Zgromadzeń, przyjętego Uchwałą nr 1/2010 XXIV nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD S.A. z dnia 8 stycznia 2010 r. („**Regulamin Walnych Zgromadzeń**”).

Sposób udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sposób wykonywania prawa głosu

Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. O udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej akcjonariusze zawiadamiają Spółkę za pośrednictwem poczty elektronicznej. Spółka udostępnia na stronie internetowej Spółki formularze pozwalające na wykonywanie prawa głosu przez pełnomocnika, z których akcjonariusz może skorzystać.

Spółka podejmuje odpowiednie działania służące identyfikacji akcjonariusza Spółki i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej.

Akcjonariusz Spółki, który posiada Akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych, może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z Akcji zapisanych na każdym z tych rachunków.

Członek Zarządu i pracownik Spółki mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji wyłącznie na jednym Walnym Zgromadzeniu. W takim przypadku udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone.

Z zastrzeżeniem przypadków określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń, uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych.

Akcjonariusze mogą głosować odmiennie z każdej z posiadanych Akcji. Na Walnym Zgromadzeniu pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza Spółki i głosować odmiennie z Akcji każdego akcjonariusza Spółki.

Żaden z akcjonariuszy Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym w przedmiocie udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką.

Statut ani Regulamin Walnych Zgromadzeń nie przewidują możliwości oddania przez akcjonariusza Spółki głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną. Nie jest również przewidziane odbywanie Walnych Zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Osoby uprawnione do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wyłącznie osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia („**Dzień 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.

Wykaz akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, sporządzony na podstawie wykazu udostępnionego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych (KDPW) oraz na podstawie akcji mających postać dokumentu i złożonych w siedzibie Spółki, określa lista podpisana przez Zarząd Spółki, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę i rodzaj akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, wyłożona w lokalu Zarządu Spółki przez trzy dni powszednie przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcje Spółki mogą być przenoszone przez akcjonariuszy Spółki w okresie między Dniem Rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia

Podmioty uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki i zwoływane jest przez Zarząd nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego lub przez Radę Nadzorczą Spółki, gdy Zarząd nie zwołuje zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w powyższym terminie. Przedmiotem obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty;
- udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje, w miarę potrzeby, Zarząd z własnej inicjatywy. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą 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 (w takim przypadku akcjonariusze Spółki wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia).

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, mogą żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy przedłożyć Zarządowi na piśmie bądź w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie 2 tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Prawo umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie może również zostać złożone w postaci elektronicznej. Wówczas Zarząd ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy Spółki. Ogłoszenie dokonywane jest w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

Sposób zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki, a także w sposób właściwy dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie. Ogłoszenie powinno zostać dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i zawierać w szczególności:

- datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad;
- precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu;
- Dzień Rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu;
- informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w Dniu Rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu;

- wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia; oraz
- wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.

Stosownie do przepisów Rozporządzenia o Raportach, Spółka zobowiązana jest do przekazania w formie raportu bieżącego informacji zawartych w ogłoszeniu o Walnym Zgromadzeniu. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu ogłoszenie w formie raportu bieżącego powinno zawierać dotychczas obowiązujące postanowienia Statutu, treść proponowanych zmian, a w przypadku, gdy w związku ze znacznym zakresem zamierzonych zmian Spółka podejmuje decyzję o sporządzeniu nowego tekstu jednolitego, również treść nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem jego nowych postanowień. Spółka powinna również ogłosić w formie raportu bieżącego treść projektów uchwał oraz załączników do projektów, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, istotnych dla podejmowanych uchwał.

Prawa zgłaszania Spółce projektów uchwał

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują co najmniej 1/20 kapitału zakładowego, mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. W takim przypadku Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej.

Prawo żądania wydania odpisów wniosków

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia w terminie tygodnia przed datą Walnego Zgromadzenia.

Prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego

Akcjonariusze Spółki mają prawo żądać wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Prawo do uzyskania informacji

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce ze Spółką powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Natomiast członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Informacje, które zostały przekazane akcjonariuszowi Spółki, powinny zostać przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia

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;
- powiększenie lub obniżenie kapitału zakładowego;
- zmiana Statutu;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą;

- uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Zgodnie ze Statutem, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Na wniosek akcjonariuszy Spółki, którzy reprezentują co najmniej $\frac{1}{5}$ kapitału zakładowego Spółki, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy Statut przewiduje inny sposób powołania Rady Nadzorczej.

Osoby reprezentujące na Walnym Zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków Rady Nadzorczej, mogą utworzyć odrębną grupę celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w Radzie Nadzorczej nie obsadzone przez grupę akcjonariuszy, utworzoną zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej, obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka Rady Nadzorczej, nie dokonuje się wyborów grupami.

Prawo do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia w drodze powództwa o uchylenie uchwały bądź powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały

Uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącą w interes Spółki lub mającą na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki podmiot uprawniony może zaskarżyć w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno zostać wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia powzięcia takiej uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały

Uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną z ustawą podmiot uprawniony może zaskarżyć w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wytoczonego przeciwko Spółce. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia takiej uchwały.

Podmioty uprawnione do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Podmiotami, którym przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia, są:

- Zarząd, Rada Nadzorcza oraz poszczególni członkowie tych organów;
- akcjonariusz Spółki, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu;
- akcjonariusz Spółki bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu;
- akcjonariusze Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Prawo poboru

Akcjonariusze Spółki mają prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji (prawo poboru). Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji Spółki w stosunku do liczby posiadanych Akcji, przy czym prawo poboru przysługuje również w przypadku emisji papierów wartościowych zamiennych na Akcje Spółki lub inkorporujących prawo zapisu na Akcje Spółki. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki powinna wskazywać dzień, według którego określa się akcjonariuszy Spółki, którym przysługuje prawo poboru nowych akcji (tzw. dzień prawa poboru). Dzień prawa poboru nie może być ustalony później niż z upływem 6 miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na którym ma zostać podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki, powinien określać proponowany dzień prawa poboru.

Dotychczasowi akcjonariusze Spółki mogą zostać pozbawieni prawa poboru akcji Spółki nowej emisji wyłącznie w interesie Spółki oraz gdy pozbawienie prawa poboru zostało zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd

przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody wyłączenia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji Spółki (bądź sposób jej ustalenia). Do podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru wymagana jest większość co najmniej $\frac{4}{5}$ głosów.

Większość $\frac{4}{5}$ głosów nie jest konieczna do podjęcia uchwały w sprawie wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w przypadku, gdy:

- uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje spółki mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom Spółki celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale;
- uchwała stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze Spółki, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Prawo do udziału w zyskach

Akcje Spółki uprawniają do udziału w zyskach w formie dywidendy. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, który uchwałą Walnego Zgromadzenia został przeznaczony do wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki. Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji.

Statut nie wprowadza innego sposobu podziału zysku.

Prawo do udziału w majątku w przypadku likwidacji Spółki

W przypadku likwidacji Spółki majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli Spółki dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

Umorzenie Akcji

Zgodnie z § 7 ust. 1 Statutu Akcje Spółki mogą być umarzone.

Umorzenie Akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

Zamiana Akcji

Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowi inaczej.

Statut nie zawiera postanowień w przedmiocie zamiany akcji imiennych na okaziciela oraz odwrotnie.

Zmiana praw akcjonariuszy Spółki

Zmiana praw posiadaczy Akcji może co do zasady nastąpić w drodze zmiany Statutu, wymaga więc uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy.

Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych

Stosownie do art. 84 Ustawy o Ofercie, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, którzy posiadają co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze tacy mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia bądź umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie należy przedłożyć Zarządowi na piśmie. Jeśli w terminie 2 tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z takim żądaniem. Wówczas Sąd wyznacza przewodniczącego takiego Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna w szczególności określać:

- oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie;
- przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę;

- rodzaje dokumentów, które Spółka powinna udostępnić biegłemu; oraz
- termin rozpoczęcia badania, nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały.

W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia takiej uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być jednak podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki, podmiotu dominującego lub zależnego Spółki, jak również jednostki dominującej lub znaczącego inwestora Spółki w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być także podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej co podmiot, który świadczył wspomniane usługi.

Zarząd i Rada Nadzorcza mają obowiązek udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wyboru rewidenta do spraw szczególnych albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, jak również udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia przez takiego rewidenta badania.

Rewident do spraw szczególnych jest zobowiązany do przedstawienia Zarządowi i Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z wyników przeprowadzonego przez siebie badania. Obowiązkiem Zarządu jest przekazanie takiego sprawozdania w formie raportu bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może jednak ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu.

Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Zarząd zobowiązany jest do złożenia sprawozdania ze sposobu uwzględnienia wyników badania.

Uchwały, zezwolenia lub zgody, na podstawie których zostały lub zostaną wyemitowane papiery wartościowe

Akcje Serii R są emitowane, oferowane w Ofercie i wprowadzane do obrotu na rynku podstawowym GPW na podstawie Uchwały nr 3/2013 XXVII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 sierpnia 2013 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z zachowaniem prawa poboru w drodze emisji akcji serii [R].

Treść powyższej Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego została opublikowana w raporcie bieżącym Spółki nr 47/2013 z dnia 23 sierpnia 2013 r.

Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Emitent szacuje, że rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii R nastąpi w grudniu 2013 r.

Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Nie występują żadne ograniczenia co do przenoszenia praw z Akcji Serii R.

17.3 Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem Akcji

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. prowadzi w Polsce rynek giełdowy. GPW działa na podstawie przepisów prawa, w tym Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz wewnętrznych regulacji, obejmujących statut GPW i Regulamin GPW.

Prowadzony przez GPW rynek giełdowy stanowi rynek regulowany w rozumieniu właściwych przepisów prawa wspólnotowego oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Co więcej, GPW organizuje i prowadzi Alternatywny System Obrotu. W ramach prowadzonego przez GPW rynku giełdowego wyodrębniono rynek podstawowy (rynek oficjalnych notowań giełdowych) oraz rynek równoległy.

Według danych GPW, dostępnych na stronie internetowej GPW (www.gpw.pl), na dzień 20 września 2013 r. na GPW notowano akcje 443 spółek. Całkowita kapitalizacja rynkowa notowanych spółek wyniosła 814.865,11 mIn PLN.

Dematerializacja papierów wartościowych

Papiery wartościowe stanowiące przedmiot oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub podlegające dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym w Polsce, co do zasady, nie mają formy dokumentu od chwili ich zarejestrowania w KDPW – spółce pełniącej funkcje depozytowe i rozrachunkowe, tj. ich dematerializacji. Prawa

ze zdematerializowanych papierów wartościowych powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych.

Podmiot, który prowadzi rachunek papierów wartościowych – dom maklerski lub bank powierniczy, na żądanie jego posiadacza wystawia imienne świadectwo depozytowe, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych zapisanych na rachunku. Świadectwo takie potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających ze wskazanych w jego treści papierów wartościowych, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Od chwili wystawienia do chwili utraty jego ważności albo zwrotu świadectwa wystawiającemu przed upływem terminu jego ważności świadectwa depozytowego papiery wartościowe w liczbie wskazanej w treści świadectwa nie mogą być przedmiotem obrotu. W tym okresie wystawiający dokonuje blokady odpowiedniej liczby papierów wartościowych zapisanych na danym rachunku. Ponadto te same papiery wartościowe mogą być wskazane w treści kilku świadectw, pod warunkiem że cel wystawienia każdego ze świadectw jest odmienny. W takim przypadku kolejne świadectwa zawierają informację o dokonaniu blokady papierów wartościowych w związku z wcześniejszym wystawieniem innych świadectw.

Rozliczenie

Stosownie do obowiązujących przepisów wszelkie transakcje na rynku regulowanym GPW odbywają się na zasadzie płatności przy odbiorze (tzw. zasada delivery vs payment), natomiast przeniesienie praw do papierów wartościowych następuje w terminie 3 dni po zawarciu transakcji. Co do zasady, każdy inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych oraz rachunek gotówkowy w firmie inwestycyjnej lub podmiocie prowadzącym działalność powierniczą w Polsce, z kolei każda firma inwestycyjna i podmiot prowadzący działalność powierniczą musi posiadać odpowiednie konta i rachunki w KDPW oraz rachunek gotówkowy w banku rozliczeniowym.

Zgodnie z regulacjami GPW oraz KDPW, KDPW CCP S.A., spółka zależna KDPW, ma obowiązek przeprowadzać, na podstawie listy transakcji (zbiory posesyjne) przekazanej przez GPW, rozliczenia transakcji zawartych przez członków GPW. Członkowie GPW natomiast koordynują rozliczenia dla klientów, na rachunek których zostały przeprowadzone transakcje.

Organizacja obrotu papierami wartościowymi

Obrót akcjami na GPW dokonywany jest za pośrednictwem firm inwestycyjnych – m.in. domów maklerskich, banków prowadzących działalność posiadających status członków GPW. Od 15 kwietnia 2013 r. obrót na GPW obsługiwany jest przez system transakcyjny UTP. System obrotu zapewnia ustalanie kursów papierów wartościowych w oparciu o zlecenia kupna i sprzedaży. Kojarzenia tych zleceń dokonuje się według ściśle określonych zasad, zaś realizacja transakcji odbywa się w trakcie sesji giełdowych. W celu wspomagania płynności notowanych instrumentów członkowie GPW lub inne podmioty mogą pełnić funkcję animatora rynku, składając (na podstawie odpowiedniej umowy z GPW) zlecenia kupna lub sprzedaży danego instrumentu na własny rachunek. Płynność instrumentów finansowych może być również wspomaganą przez podmioty działające w funkcji animatora emitenta na podstawie stosownej umowy z emitentem danych instrumentów.

Co do zasady, stosownie do przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi m.in. (i) na wniosek emitenta, w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji, a także (ii) w przypadku, gdy takie instrumenty przestały spełniać warunki obowiązujące na GPW, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Ponadto zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z Regulaminem GPW, zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi również w przypadku, gdy emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Na Datę Prospektu sesje na GPW odbywają się regularnie od poniedziałku do piątku w godzinach 8:30–17:35, zgodnie ze szczegółowym harmonogramem określonym przez Zarząd GPW.

Notowania na sesjach giełdowych odbywają się w systemie notowań ciągłych oraz kursu jednolitego. Natomiast poza systemem notowań ciągłych oraz systemem notowań jednolitych zawierane są transakcje pakietowe. Zarówno w systemie notowań ciągłych, jak również w systemie notowań jednolitych obowiązują ograniczenia wahań kursów.

Kursy otwarcia i zamknięcia w systemie notowań ciągłych są ustalane na podstawie zleceń maklerskich, których rodzaje określa zarząd GPW.

Transakcja pakietowa to transakcja zawierana poza systemem notowań ciągłych oraz kursu jednolitego, która, co do zasady, może zostać zawarta, jeżeli co najmniej jeden członek GPW przekaże zlecenie kupna i odpowiadające mu zlecenie sprzedaży tej samej liczby instrumentów finansowych (z wyjątkiem instrumentów pochodnych), po tej samej cenie i z tą samą datą rozliczenia. Wartość transakcji pakietowej musi być równa co najmniej:

- 250.000 PLN w przypadku akcji wchodzących w skład WIG20 (WIG20 warszawski indeks giełdowy – indeks 20 największych spółek giełdowych);
- 100.000 PLN w przypadku pozostałych instrumentów finansowych (z wyjątkiem instrumentów pochodnych oraz tytułów uczestnictwa funduszy typu ETF);
- 2.000.000 PLN w przypadku tytułów uczestnictwa funduszy typu ETF.

Informacje o kursie, wolumenie obrotów oraz wszelkich prawach szczególnych (prawie poboru, prawie do dywidendy) w odniesieniu do poszczególnych akcji są dostępne na oficjalnej stronie internetowej GPW (www.gpw.pl).

Ustawy regulujące działanie rynku kapitałowego

Do podstawowych aktów prawnych regulujących polski rynek papierów wartościowych należą trzy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.: (i) Ustawa o Ofercie, (ii) Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz (iii) Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym.

Dodatkowo od dnia 19 września 2006 r. nadzór nad rynkiem kapitałowym jest regulowany przez Ustawę o Nadzorze Finansowym. Polski rynek kapitałowy funkcjonuje również na podstawie przepisów rozporządzeń wykonawczych do wspomnianych wyżej ustaw oraz regulacji wspólnotowych.

Organem, który sprawuje nadzór nad rynkiem kapitałowym w Polsce, jest KNF.

Ustawa o Ofercie – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji

W związku z tym, że Spółka jest spółką publiczną w rozumieniu art. 4 pkt 20 Ustawy o Ofercie, nabywanie i zbywanie Akcji Spółki podlega wskazanym poniżej obowiązkom.

Obowiązek zawiadomienia KNF o zmianie stanu posiadania akcji spółki publicznej

Stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie, każdy kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33¹/₃%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; albo
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33¹/₃%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33¹/₃%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

– jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie swojego udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie (w przypadku Spółki – jest nią GPW), zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje także w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
 - 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu taki rynek stanowi rynek podstawowy GPW);
 - 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych;
- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, wskazanego powyżej, nie powstaje, jeżeli po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Wskazane wyżej zawiadomienie może zostać sporządzone w języku angielskim.

Spółka publiczna po otrzymaniu zawiadomienia ma obowiązek niezwłocznego przekazania otrzymanej informacji równocześnie do publicznej wiadomości, KNF oraz spółce prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane akcje tej spółki publicznej.

Jeżeli ujawnienie takich informacji mogłoby:

- zaszkodzić interesowi publicznemu; lub
- spowodować istotną szkodę dla interesów tej spółki – o ile brak odpowiedniej informacji nie spowoduje wprowadzenia w błąd ogółu inwestorów w zakresie oceny wartości papierów wartościowych

– KNF może zwolnić spółkę publiczną z obowiązku przekazania informacji do publicznej wiadomości.

Wezwania na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej

Wezwanie na podstawie art. 72 ust. 1 Ustawy o Ofercie

Stosownie do przepisów Ustawy o Ofercie, nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

- 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%;
- 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%;

– może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Wezwanie na podstawie art. 73 Ustawy o Ofercie

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów; albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów,

– chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu; termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Wezwanie na podstawie art. 74 Ustawy o Ofercie

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby

głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Ogłaszanie wezwania – zasady

Ogłoszenie wezwania może zostać dokonane dopiero po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który obowiązany jest – nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania. Ponadto podmiot pośredniczący ma obowiązek opublikowania treści wezwania w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania nie jest dopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki publicznej jest dopuszczalne wyłącznie wówczas, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż cena w tym wezwaniu.

W okresie między dokonaniem zawiadomienia a zakończeniem wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia w przedmiocie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki:

- mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony;
- nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania;
- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

KNF po otrzymaniu zawiadomienia o ogłoszeniu wezwania może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni. Do czasu dokonania czynności wskazanych we wspomnianym żądaniu przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania rozpoczęcie przyjmowania zapisów w wezwaniu ulega wstrzymaniu.

Podmiot, który ogłosił wezwanie, jest obowiązany po jego zakończeniu zawiadomić, w trybie określonym w art. 69 Ustawy o Ofercie, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania.

Cena akcji w wezwaniu

Przepisy Ustawy o Ofercie szczegółowo regulują zasady ustalania ceny akcji w wezwaniu.

W przypadku, gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym; albo
- średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w punkcie powyżej.

Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

- najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia w przedmiocie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania; albo
- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty wskazane powyżej wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Ponadto cena akcji proponowana w wezwaniu na podstawie art. 74 Ustawy o Ofercie (wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej) nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

W przypadku, gdy średnia cena rynkowa akcji, ustalona zgodnie z regułami wskazanymi powyżej, znacznie odbiega od wartości godziwej tych akcji z powodu:

- przyznania akcjonariuszom prawa poboru, prawa do dywidendy, prawa do nabycia akcji spółki przejmującej w związku z podziałem spółki publicznej przez wydzielenie lub innych praw majątkowych związanych z posiadaniem akcji spółki publicznej;
- znacznego pogorszenia sytuacji finansowej lub majątkowej spółki na skutek zdarzeń lub okoliczności, których spółka nie mogła przewidzieć lub im zapobiec;
- zagrożenia spółki trwałą niewypłacalnością,

– podmiot ogłaszający wezwanie może zwrócić się do KNF z wnioskiem o udzielenie zgody na zaproponowanie w wezwaniu ceny niespełniającej kryteriów określonych w przepisach Ustawy o Ofercie. W takim przypadku KNF może udzielić zgody, jeżeli proponowana cena nie jest niższa od wartości godziwej tych akcji, a ogłoszenie wezwania nie naruszy uzasadnionego interesu akcjonariuszy.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z zasadami, o których mowa powyżej, albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – cena proponowana w wezwaniu nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Jednakże cena proponowana w wezwaniu, o którym stanowią art. 72–74 Ustawy o Ofercie, może być niższa od ceny ustalonej zgodnie ze wskazanymi powyżej zasadami w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

Sankcje z tytułu naruszenia obowiązków dotyczących wezwań

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązku ogłoszenia wezwania zgodnie z art. 72 Ustawy o Ofercie.

Ponadto akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu ze wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie. Zakaz ten dotyczy również wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z akcji spółki publicznej, które nabył w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie.

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew wskazanym powyżej zakazom nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Przymusowy wykup akcji spółki publicznej

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia w przedmiocie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie 3 miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Cenę przymusowego wykupu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie dotyczących ustalania ceny akcji w wezwaniu. Jeżeli jednak osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w spółce nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w takim wezwaniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej

rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich tych spółek. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Przymusowy odkup akcji spółki publicznej

Akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie 3 miesiące od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza. W przypadku gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu 90% ogólnej liczby głosów nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w odpowiednich przepisach Ustawy o Ofercie, termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Wskazanemu powyżej żądaniu są obowiązani zadośćuczynić solidarnie zarówno akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia w przedmiocie nabywania strony tego porozumienia akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, o ile strony tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

Cenę przymusowego odkupu ustala się na zasadach określonych w przepisach art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie dotyczących ustalania ceny akcji w wezwaniu. Jeżeli jednak osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż cena proponowana w tym wezwaniu.

Podmioty objęte obowiązkami związanymi ze znacznymi pakietami akcji

Ustawa o Ofercie stanowi ponadto, że obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych spoczywają odpowiednio:

- również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w Ustawie o Ofercie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
- na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych;
 - inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności polegających na wykonywaniu zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych, na rachunek dającego zlecenie;
 - w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych pakietów papierów wartościowych, z których podmiot ten jako zarządzający może w imieniu zleceńodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu;
 - przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
- również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania;
- również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, lub prowadzenia trwałej

polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;

- na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyżej, posiadają akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

W przypadku zawarcia porozumień, o których mowa w dwóch ostatnich punktach powyżej, obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez jego strony.

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Obrót papierami wartościowymi z wykorzystaniem informacji poufnych

Informacją poufną w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi stanowi określona w sposób precyzyjny informacja dotycząca, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub kilku emitentów instrumentów finansowych, albo nabywania lub zbywania takich instrumentów, która nie została przekazana do publicznej wiadomości, a która po takim przekazaniu mogłaby w istotny sposób wpłynąć na cenę tych instrumentów lub powiązanych z nimi instrumentów pochodnych.

Zakaz wykorzystywania informacji poufnych obejmuje każdego, kto posiada informację poufną w związku z pełnieniem funkcji w organach spółki, posiadaniem w spółce akcji lub udziałów lub w związku z dostępem do informacji poufnej z racji zatrudnienia, wykonywania zawodu, a także stosunku zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze. Wykorzystywaniem informacji poufnej jest nabywanie lub zbywanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych, w oparciu o informację poufną będącą w posiadaniu takiej osoby, albo dokonywanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innej czynności prawnej powodującej lub mogącej powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Osoba wykorzystująca informację poufną z naruszeniem przepisów prawa podlega grzywnie do 5.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie.

Manipulacja

Zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zakazana jest manipulacja instrumentem finansowym. Manipulację stanowi:

- składanie zleceń lub zawieranie transakcji wprowadzających lub mogących wprowadzić w błąd co do rzeczywistego popytu, podaży lub ceny instrumentu finansowego, chyba że powody tych działań były uprawnione, a złożone zlecenia lub zawarte transakcje nie naruszyły przyjętych praktyk rynkowych na danym rynku regulowanym;
- składanie zleceń lub zawieranie transakcji powodujących nienaturalne lub sztuczne ustalenie się ceny jednego lub kilku instrumentów finansowych, chyba że powody tych działań były uprawnione, a złożone zlecenia lub zawarte transakcje nie naruszyły przyjętych praktyk rynkowych na danym rynku regulowanym;
- składanie zleceń lub zawieranie transakcji, z zamiarem wywołania innych skutków prawnych niż te, dla osiągnięcia których faktycznie jest dokonywana dana czynność prawna;
- rozpowszechnianie za pomocą środków masowego przekazu, w tym Internetu, lub w inny sposób fałszywych lub nierzetelnych informacji albo pogłosek, które wprowadzają lub mogą wprowadzać w błąd w zakresie instrumentów finansowych (i) przez dziennikarza – jeżeli nie działał z zachowaniem należytej staranności zawodowej albo jeżeli uzyskał z rozpowszechniania takich informacji bezpośrednią lub pośrednią korzyść majątkową lub osobistą dla siebie lub innej osoby, nawet działając z zachowaniem tej staranności, (ii) przez inną osobę – jeżeli wiedziała lub przy dotożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że są to informacje nieprawdziwe lub wprowadzające w błąd;
- składanie zleceń lub zawieranie transakcji przy jednoczesnym wprowadzeniu uczestników rynku w błąd albo wykorzystanie ich błędów co do ceny instrumentów finansowych;
- zapewnianie kontroli nad popytem lub podażą instrumentu finansowego z naruszeniem zasad uczciwego obrotu lub w sposób powodujący bezpośrednio lub pośrednio ustalenie cen nabycia lub zbycia instrumentów finansowych;
- nabywanie lub zbywanie instrumentów finansowych na zakończenie notowań powodujące wprowadzenie w błąd inwestorów dokonujących czynności na podstawie ceny ustalonej na tym etapie notowań;
- uzyskiwanie korzyści majątkowej z wpływu opinii dotyczących instrumentów finansowych lub ich emitentów wyrażanych w środkach masowego przekazu w sposób okazjonalny lub regularny, na cenę posiadanych instrumentów finansowych, jeśli nie został publicznie ujawniony w sposób pełny i rzetelny występujący konflikt interesu.

Osoba, która dokonuje manipulacji, podlega grzywnie do 5.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie. Natomiast osoba wchodząca w porozumienie z inną osobą mającą na celu manipulację podlega grzywnie do 2.000.000 PLN. Ponadto w niektórych przypadkach KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 200.000 PLN lub karę pieniężną do wysokości dziesięciokrotności uzyskanej korzyści majątkowej albo obie te kary łącznie. Takiej samej karze podlega osoba, która wchodzi w porozumienie mające na celu dokonanie takiej manipulacji.

Nabywanie lub zbywanie akcji w trakcie trwania okresów zamkniętych

Przepisy Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi wprowadzają także ograniczenie, które odnosi się wyłącznie do członków zarządu, rady nadzorczej, prokurentów lub pełnomocników emitenta lub wystawcy, jego pracowników, biegłych rewidentów albo innych osób pozostających z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze. Osoby te w trakcie okresu zamkniętego nie mogą nabywać lub zbywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Ponadto osoby, które posiadają dostęp do informacji poufnych, nie mogą, w czasie trwania okresu zamkniętego, działając jako organ osoby prawnej, podejmować czynności, których celem jest doprowadzenie do nabycia lub zbycia przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo podejmować czynności powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej.

Wskazane powyżej ograniczenia nie mają zastosowania do czynności dokonywanych:

- przez podmiot prowadzący działalność maklerską, któremu taka osoba zleciła zarządzanie portfelem instrumentów finansowych w sposób wyłączający ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje inwestycyjne; albo
- w wykonaniu umowy zobowiązującej do zbycia lub nabycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych, zawartej na piśmie z datą pewną przed rozpoczęciem biegu danego okresu zamkniętego; albo
- w wyniku złożenia przez taką osobę zapisu w odpowiedzi na ogłoszone wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie; albo
- w związku z obowiązkiem ogłoszenia przez taką osobę wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie; albo
- w związku z wykonaniem przez dotychczasowego akcjonariusza emitenta prawa poboru; albo
- w związku z ofertą skierowaną do pracowników lub osób wchodzących w skład statutowych organów emitenta, pod warunkiem że informacja na temat takiej oferty była publicznie dostępna przed rozpoczęciem biegu danego okresu zamkniętego.

Okresem zamkniętym w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi jest:

- okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną mającą dostęp do informacji poufnych informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych do przekazania takiej informacji do publicznej wiadomości;
- w przypadku raportu rocznego – okres 2 miesięcy przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, jeżeli okres ten jest krótszy od pierwszego ze wskazanych;
- w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, jeżeli okres ten jest krótszy od pierwszego ze wskazanych;
- w przypadku raportu kwartalnego – okres 2 tygodni przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, jeżeli okres ten jest krótszy od pierwszego ze wskazanych.

Naruszenie określonego powyżej zakazu w trakcie trwania okresu zamkniętego podlega nakładanej decyzją KNF karze pieniężnej w wysokości do 200.000 PLN.

Ponadto osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub będące jego prokurentami, a także inne osoby zajmujące funkcje kierownicze w strukturze emitenta, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji

wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, są obowiązane do przekazywania KNF oraz emitentowi informacji o zawartych przez siebie na własny rachunek transakcjach akcjami emitenta lub związanymi z nimi instrumentami finansowymi. Wskazany wyżej obowiązek odnosi się również do transakcji dokonywanych przez osoby bliskie osób, o których mowa powyżej, w rozumieniu art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Za naruszenie obowiązków wskazanych powyżej KNF może w drodze decyzji nałożyć karę pieniężną w wysokości do 100.000 PLN.

Obowiązek zawiadomienia spółki o osiągnięciu stosunku dominacji zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka dominująca, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, jest zobowiązana do zawiadomienia spółki zależnej o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie 2 tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji spółki dominującej reprezentujących ponad 33% kapitału zakładowego spółki zależnej.

Ponadto uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem obowiązku zawiadomienia wskazanego powyżej, jest nieważna, chyba że spełnia wymogi kworum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych.

Kontrola koncentracji – Rozporządzenie w Sprawie Kontroli Koncentracji

Przepisy Rozporządzenia w Sprawie Kontroli Koncentracji odnoszą się do tzw. koncentracji o wymiarze wspólnotowym powodujących trwałą zmianę w strukturze właścicielskiej danego przedsiębiorcy i znajdują zastosowanie do przedsiębiorców i ich podmiotów powiązanych przekraczających określone progi przychodów ze sprzedaży towarów i usług. Koncentracje, które posiadają wymiar wspólnotowy, podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich dokonaniem.

Zgodnie z Rozporządzeniem w Sprawie Kontroli Koncentracji, koncentracja ma wymiar wspólnotowy, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5.000.000.000 EUR; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch uczestniczących w koncentracji przedsiębiorców wynosi więcej niż 250.000.000 EUR;

– chyba że każdy z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż $\frac{2}{3}$ swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja, co prawda nieosiągająca progów obrotowych wskazanych powyżej, jest koncentracją o wymiarze wspólnotowym, jeżeli:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2.500.000.000 EUR;
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 EUR;
- w każdym z co najmniej 3 państw członkowskich ujętych dla celów wskazanych w punkcie powyżej łączny obrót każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 25.000.000 EUR; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 EUR;

– chyba że każdy z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż $\frac{2}{3}$ swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Kontrola koncentracji – Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Również Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów ustanawia pewne szczególne obowiązki dotyczące nabywania akcji.

Zgłoszenie zamiaru koncentracji przedsiębiorców Prezesowi UOKiK powinno zostać dokonane,

- jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 EUR; lub
- jeżeli łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 EUR.

Wskazany wyżej obrót obejmuje obrót zarówno przedsiębiorców, którzy bezpośrednio uczestniczą w koncentracji, jak i innych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji.

Przedsiębiorcami w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów są osoby będące przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy o Swobodzie Działalności Gospodarczej, a także między innymi osoby fizyczne wykonujące zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzące działalność w ramach wykonywania takiego zawodu.

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie wymaga zgłoszenia zamiar koncentracji, jeżeli łączny obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejście kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 EUR.

Prezes UOKiK wydaje w drodze decyzji zgodę na koncentrację, która nie spowoduje istotnego ograniczenia konkurencji na rynku, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi UOKiK dotyczy zamiaru:

- połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;
- przejęcia – poprzez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, całości lub części majątku lub w jakikolwiek inny sposób – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;
- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;
- nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 EUR.

Przejęcie kontroli w rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów obejmuje wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania przez przedsiębiorcę uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców.

Ponadto art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów stanowi, że nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że
 - instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy; lub
 - wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
- następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego;
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Stosownie do art. 97 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, mają obowiązek wstrzymania się od jej przeprowadzenia do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o wyrażeniu zgody na dokonanie koncentracji bądź upływu terminu, w jakim taka decyzja powinna zostać wydana.

Prezes UOKiK może nałożyć w drodze decyzji na przedsiębiorcę, który dokonał koncentracji bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Ograniczenia możliwości nabywania Akcji Oferowanych

Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby Oferty przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 3 Ustawy o Ofercie na terytorium Polski.

Ani Spółka, ani Oferujący nie podejmowali i nie będą podejmować działań mających na celu umożliwienie przeprowadzenia oferty publicznej Akcji Oferowanych, czy też posiadanie lub rozpowszechnianie Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego dotyczącego Spółki lub Akcji Oferowanych, w żadnej jurysdykcji,

gdzie wymagane jest podjęcie takich działań. W związku z tym Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt nie może być rozpowszechniany ani publikowany na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji.

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Prospektu oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Prospekt powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań promocyjnych w związku z Ofertą, uwzględniając ograniczenia przedstawione poniżej. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji.

Prospekt nie stanowi oferty objęcia ani nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanej do jakiejkolwiek osoby w jakiejkolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Europejski Obszar Gospodarczy

Prospekt został zatwierdzony przez KNF, organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym na terytorium Polski. Oferujący oświadczyli i zapewnili, że w żadnym państwie należącym do EOG, które wprowadziło postanowienia Dyrektywy Prospektowej (każde z nich zwane dalej osobno „**Odpowiednim Państwem Członkowskim**”), nie prowadzili ani nie będą prowadzić publicznej oferty Akcji Oferowanych. Oferujący może jednak dokonywać promocji Oferty w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim w ramach następujących zwolnień w trybie Dyrektywy Prospektowej, jeżeli zwolnienia te zostały implementowane w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim:

- promocja Oferty kierowana będzie do osób prawnych uprawnionych do prowadzenia działalności na rynkach finansowych lub podlegających regulacjom umożliwiającym im taką działalność oraz podmiotów niebędących podmiotami uprawnionymi do prowadzenia działalności na rynkach finansowych lub podlegających regulacjom umożliwiającym im taką działalność, których wyłącznym przedmiotem działalności jest inwestowanie w papiery wartościowe;
- promocja Oferty kierowana będzie do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim lub do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych we wszystkich Państwach Członkowskich, w zależności od metody obliczeń przewidzianej w odpowiednich regulacjach prawnych takiego Odpowiedniego Państwa Członkowskiego; oraz
- promocja Oferty będzie podjęta we wszelkich innych okolicznościach podlegających przepisom art. 3(2) Dyrektywy Prospektowej;

pod warunkiem że (i) taka promocja Oferty nie będzie skutkować wymogiem opublikowania Prospektu przez Spółkę lub Oferującego zgodnie z art. 3 Dyrektywy Prospektowej, oraz (ii) każda taka osoba fizyczna lub prawna („**Dozwolony Inwestor**”) nabędzie takie Akcje Oferowane w ramach Oferty przeprowadzonej wyłącznie na terytorium Polski zgodnie z zasadami przewidzianymi w Prospekcie na własny rachunek, bez zamiaru sprzedaży Akcji Oferowanych lub ich plasowania w którymkolwiek Odpowiednim Państwie Członkowskim (chyba że na rzecz innych Dozwolonych Inwestorów), albo na rachunek innych Dozwolonych Inwestorów lub (iii) Dozwolony Inwestor nabędzie takie Akcje Oferowane w ramach Oferty przeprowadzonej wyłącznie na terytorium Polski zgodnie z zasadami przewidzianymi w Prospekcie na rachunek innych osób bądź podmiotów, na rzecz których podejmuje decyzje inwestycyjne w ramach zarządzania cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie.

Złożenie przez dowolnego inwestora z Odpowiedniego Państwa Członkowskiego zapisu na Akcje Oferowane na zasadach określonych w Prospekcie w ramach Oferty przeprowadzonej wyłącznie na terytorium Polski zostanie uznane za złożenie przez tego inwestora wobec Spółki oraz Oferującego oświadczenia i zapewnienia, że taki inwestor jest Dozwolonym Inwestorem oraz że podporządkował się on wszelkim innym ograniczeniom mającym zastosowanie w takim Odpowiednim Państwie Członkowskim oraz że zapis został złożony przez takiego inwestora z zachowaniem zasad Oferty określonych w Prospekcie.

Prospekt nie został ani nie zostanie przedstawiony do zatwierdzenia Financial Services Authority w Wielkiej Brytanii. Ponadto w Wielkiej Brytanii Prospekt może być dystrybuowany wyłącznie wśród i adresowany wyłącznie do (a) osób posiadających zawodowe doświadczenie w kwestiach inwestycyjnych, o których mowa w art. 19(5) Zarządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 r. wydanego na podstawie brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych (ang. Financial Services and Markets Act) z 2000 r., ze zm. („**Zarządzenie**”) lub (b) podmiotów o znacznej wartości netto, o których mowa w art. 49(2)(a)–(d) Zarządzenia, lub (c) osób, którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać Prospekt (wszystkie takie osoby zwane są dalej „**Właściwymi Osobami**”).

W Państwie Członkowskim innym niż Wielka Brytania mogą obowiązywać dodatkowe zasady i przepisy (przyjęte w takim państwie lub jurysdykcji w obrębie EOG) odnoszące się do ograniczonych działań promocyjnych dotyczących Akcji

Oferowanych lub rozpowszechniania bądź publikacji Prospektu. Osoby posiadające Prospekt powinny zapoznać się z wszelkimi tego rodzaju ograniczeniami dotyczącymi rozpowszechniania tego dokumentu oraz ograniczonych działań promocyjnych w odniesieniu do Akcji Oferowanych obowiązującymi w takim Państwie Członkowskim oraz ich przestrzegać.

Stany Zjednoczone Ameryki

Akcje Oferowane ani inne papiery wartościowe Spółki objęte Prospektem nie zostały i nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych, ani przez żaden inny organ regulujący obrót papierami wartościowymi jakiegokolwiek innego stanu lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki, i poza określonymi wyjątkami nie mogą być oferowane lub sprzedawane w Stanach Zjednoczonych Ameryki, chyba że na podstawie zwolnienia od obowiązku rejestracji zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych. Promocja oferty będzie skierowana wyłącznie do inwestorów poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki na podstawie Regulacji S (ang. *Regulation S*). Nie ograniczając powyższego, Spółka jest uprawniona do plasowania Akcji Oferowanych poprzez oferowanie ich wybranym inwestorom w ramach oferty prywatnej zgodnie z odpowiednim zwolnieniem z wymogów rejestracyjnych przewidzianych w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych.

17.4 Opodatkowanie

Niniejszy rozdział zawiera podstawowe informacje na temat skutków podatkowych związanych z nabywaniem, posiadaniem i zbywaniem akcji na gruncie prawa polskiego i nie stanowią ani nie mogą być traktowane jako kompletna analiza tego zagadnienia. Dla uzyskania kompleksowej analizy skutków podatkowych zaleca się inwestorom korzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców podatkowych, finansowych i prawnych.

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz podatkiem dochodowym od osób prawnych

Opodatkowanie dochodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (osoby mające miejsce zamieszkania dla celów podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w Polsce obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy) podlegają osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Wskazane powyżej zasady stosować należy z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Dochody uzyskane przez osoby fizyczne na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym praw poboru i akcji), zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych opodatkowane są podatkiem wynoszącym 19% uzyskanego dochodu. Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych stanowi osiągnięta w roku podatkowym nadwyżka przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (tj. wartość tych papierów wartościowych wyrażona w cenie określonej w umowie zbycia) nad kosztami uzyskania przychodu (wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych). Jeżeli cena papierów wartościowych wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej tych papierów wartościowych. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za przychód z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych uważa się przychód należny, choćby nie został faktycznie otrzymany.

Na podstawie art. 24 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatnik dokonuje odpłatnego zbycia papierów wartościowych nabytych po różnych cenach i nie jest możliwe określenie ceny nabycia zbywanych papierów wartościowych, przy ustalaniu dochodu z takiego zbycia stosuje się zasadę, że każdorazowo zbycie dotyczy kolejno papierów wartościowych nabytych najwcześniej. Zasadę tę stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z innymi dochodami.

W trakcie roku podatkowego nie ma obowiązku pobierania podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez płatnika, ani zapłaty związanych z tym zaliczek na poczet podatku dochodowego przez podatników. Po zakończeniu roku podatkowego podatnicy osiągający dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych zobowiązani są wykazać je w odrębnym rocznym zeznaniu podatkowym, obliczyć należny podatek dochodowy i odprowadzić go na rachunek właściwego organu podatkowego. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej do końca lutego roku następującego po roku podatkowym imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty).

Jeżeli podatnik poniesie w roku podatkowym stratę z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) w najbliższych pięciu kolejno po sobie następujących latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty. Strata poniesiona z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami osiągniętymi przez podatnika z innych źródeł przychodów.

Zgodnie z art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych kwalifikowane powinny być jako przychody z wykonywania działalności gospodarczej i rozliczone na zasadach właściwych dla dochodu z tego źródła.

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (niemające na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania dla celów podatkowych)

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zasadę tę stosować należy z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Polski dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych również podlegają opisanym wyżej regułom opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidendy oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (osoby mające miejsce zamieszkania dla celów podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskiwane przez osoby fizyczne podlegające na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu. Za dochód (przychód) z udziału w zyskach osób prawnych uważany jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych (m.in. wypłat z tytułu dywidend) zobowiązane są podmioty dokonujące tych czynności (płatnicy). Na płatniku spoczywa obowiązek przesłania do właściwego urzędu skarbowego rocznej deklaracji (według ustalonego wzoru) do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatek od dywidend pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku płatności z tytułu dywidend związanych z papierami wartościowymi przechowywanymi na rachunkach zbiorczych podatek pobierają i odprowadzają podmioty

prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnik ma obowiązek przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje według ustalonego wzoru.

Płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Dochodu (przychodu) z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, od których pobrany został podatek zryczałtowany, nie łączy się z dochodami z innych źródeł i nie ujawnia w rocznym zeznaniu podatkowym.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Na podstawie art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik (podmiot prowadzący rachunek zbiorczy) pobiera 19-procentowy zryczałtowany podatek dochodowy od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatnicy są zobowiązani wykazać kwoty dywidend w zeznaniu rocznym, jeśli papiery wartościowe były zapisane na rachunkach zbiorczych, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi. W zakresie dotyczącym takich podatników płatnik nie ma obowiązku sporządzania ani przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (niemające na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania dla celów podatkowych)

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Polski dochody z tytułu dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej również podlegają opisanym wyżej regułom opodatkowania dochodów z tych źródeł.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową możliwe jest pod warunkiem udokumentowania miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych (np. wypłat z tytułu dywidend) zobowiązane są podmioty dokonujące tych czynności (płatnicy). Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych podatek od dywidend pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku płatności z tytułu dywidend związanych z papierami wartościowymi przechowywanymi na rachunkach zbiorczych podatek pobierają i odprowadzają podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek właściwego urzędu skarbowego. W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy, o których mowa w art. 41 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca siedziby płatnika, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru. Dodatkowo płatnicy w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu, którymi kierują naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych – imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach

opodatkowania osób zagranicznych – imiennej informacji o wysokości dochodu, o którym mowa w art. 41, sporządzonej według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 19-procentowy zryczałtowany podatek dochodowy pobiera płatnik (tj. podmioty prowadzące rachunki zbiorcze) od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Roczne zeznanie podatkowe dotyczące tych dochodów jest składane przez płatnika w urzędzie skarbowym właściwym dla opodatkowania osób zagranicznych. W zakresie dotyczącym takich podatników płatnik nie ma obowiązku sporządzania ani przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej) są podatnikami podatku od osób prawnych.

Na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych od całości dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia podlegają podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody podatników podatku dochodowego od osób prawnych, podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu w Polsce podatkiem dochodowym na ogólnych zasadach.

Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica między przychodem (tj. co do zasady wartością papierów wartościowych wyrażoną w cenie określonej w umowie zbycia) a kosztem jego uzyskania (tj. wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie wskazanych papierów wartościowych), przy czym gdy cena papierów wartościowych bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od ich wartości rynkowej, przychód z odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości ich wartości rynkowej.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych wraz z dochodami z innych źródeł łączy się w podstawę opodatkowania.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, co do zasady, podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (nieposiadających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli podatnicy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych objęci ograniczonym obowiązkiem podatkowym, uzyskujący na terytorium Polski dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych, również podlegają opisanym wyżej zasadom opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych.

Podatnik taki może zostać zobowiązany do przedstawienia certyfikatu rezydencji podatkowej w celu udokumentowania zasadności zastosowania stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo braku podatku zgodnie z taką umową.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Zgodnie z art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, dochody (przychody) podatników podatku dochodowego od osób prawnych, którzy podlegają w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uzyskane z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium

Rzeczypospolitej Polskiej opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

DochoDEM (przychodem) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany.

Na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt (i), jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia;
- (iii) spółka, o której mowa w pkt (ii), posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki wypłacającej dywidendę;
- (iv) spółka, o której mowa w pkt (ii), nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Zwolnienie, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości 10% udziałów (akcji) w kapitale, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wymaganej wysokości, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). Zgodnie z art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli jednak opisane warunki posiadania udziałów (akcji) w wymaganej wysokości nieprzerwanie przez okres dwóch lat nie zostaną dotrzymane, podatnik jest obowiązany do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utracił prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy podatnik skorzystał ze zwolnienia.

Zwolnienie jest możliwe pod warunkiem przedstawienia przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności z tytułu dywidend spełnione zostały warunki pozwalające na zastosowanie zwolnienia określone w art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Omawiane zwolnienie stosuje się:

- jeżeli posiadanie udziałów (akcji) w spółce wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach wynika z tytułu własności;
- w odniesieniu do dochodów uzyskanych z udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu:
 - własności;
 - innego niż własność, pod warunkiem że te dochody (przychody) korzystałyby ze zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 i 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy (podmioty, które dokonują wypłat dywidend oraz innych płatności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych) są zobowiązani pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy i przekazywać kwoty podatku w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został on pobrany, na rachunek właściwego urzędu skarbowego. W tym samym terminie płatnicy zobowiązani są przesłać podatnikowi informacje o pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru. Dodatkowo w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, płatnicy zobowiązani są przesłać roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru do urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłata dywidendy jest dokonywana na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi 19-procentowy zryczałtowany podatek dochodowy pobiera płatnik od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy,

w zakresie wskazanym w art. 26 ust. 2a tej Ustawy, nie są zobligowani do przestania podatnikom informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskiwanych przez podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podatku dochodowego od osób prawnych (nieposiadających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej)

Co do zasady, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowią inaczej, osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym, uzyskujące na terytorium Polski dochody (przychody) z tytułu dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, również podlegają opisanym wyżej zasadom opodatkowania.

Na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt (i), jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia;
- (iii) spółka, o której mowa w pkt (ii), posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki wypłacającej dywidendę;
- (iv) spółka, o której mowa w pkt (ii), nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Zwolnienie, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości 10% udziałów (akcji) w kapitale, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), w wymaganej wysokości, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). Zgodnie z art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli jednak opisane warunki posiadania udziałów (akcji) w wymaganej wysokości nieprzerwanie przez okres dwóch lat nie zostaną dotrzymane, podatnik jest obowiązany do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utracił prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy podatnik skorzystał ze zwolnienia.

Omawiane zwolnienie stosuje się:

- jeżeli posiadanie udziałów (akcji) w spółce wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach wynika z tytułu własności;
- w odniesieniu do dochodów uzyskanych z udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu:
 - własności;
 - innego niż własność, pod warunkiem że te dochody (przychody) korzystałyby ze zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Powyższe zasady dotyczące zwolnienia dochodów (przychodów) z tytułu dywidend od podatku dochodowego od osób prawnych mają również odpowiednie zastosowanie do: (i) spółdzielni zawiązanych na podstawie rozporządzenia nr 1435/2003/WE z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz.Urz. WE L 207 z 18.08.2003); (ii) dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym w Konfederacji Szwajcarskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia, przy czym określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%; (iii) dochodów wypłacanych (przypisanych) na rzecz położonego na terytorium państwa członkowskiego UE lub innego państwa należącego do EOG albo w Konfederacji Szwajcarskiej zagranicznego zakładu (w rozumieniu art. 4a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) spółki podlegającej opodatkowaniu od całości swoich dochodów (bez względu na miejsce ich osiągnięcia) w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub innym państwie należącym do EOG (istnienie zagranicznego

zakładu powinno jednak zostać udokumentowane przez spółkę korzystającą ze zwolnienia zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa jej siedziby lub zarządu albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym zakład jest położony); (iv) do podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przy czym w przypadku Konfederacji Szwajcarskiej zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do podmiotów podlegających w tym kraju opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, a określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%.

Zgodnie z art. 26 ust. 1c pkt 1 oraz ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zastosowanie powyższego zwolnienia jest możliwe pod warunkiem udokumentowania przez podatnika, jego miejsca siedziby dla celów podatkowych, certyfikatem rezydencji podatkowej oraz przedstawienia pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności z tytułu dywidend spełnione zostały warunki pozwalające na zastosowanie zwolnienia określone w art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 26 ust. 1g w przypadku, gdy podmiotem uzyskującym dochody (przychody) z dywidend jest: (i) instytucja wspólnego inwestowania posiadająca siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG, spełniająca warunki określone w art. 6 ust. 1 pkt 10a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych; (ii) podatnik posiadający siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim UE lub w innym państwie należącym do EOG, prowadzący program emerytalny w zakresie dochodów związanych z gromadzeniem oszczędności na cele emerytalne, spełniający warunki określone w art. 6 ust. 1 pkt 11a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wówczas powyższe zwolnienie może mieć zastosowanie wyłącznie pod warunkiem:

- udokumentowania przez taki podmiot jego miejsca siedziby dla celów podatkowych za pomocą certyfikatu rezydencji podatkowej; oraz
- złożenia pisemnego oświadczenia, że jest rzeczywistym właścicielem wypłaconych przez płatnika dywidend oraz spełnia warunki określone w art. 6 ust. 1 pkt 10a i pkt 11a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Na mocy art. 26 ust. 1 i 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy (podmioty, które dokonują wypłat należności z tytułu dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych) są zobowiązani pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy i przekazywać kwoty pobranego podatku w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został on pobrany, na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskany od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Płatnicy są obowiązani przestać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informacje o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru, do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Ponadto na pisemny wniosek podatnika płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzonych według ustalonego wzoru.

Dodatkowo w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, płatnicy, o których mowa w art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, obowiązani są przestać do urzędu skarbowego właściwego w sprawach opodatkowania osób zagranicznych roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłata dywidendy jest dokonywana na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 19-procentowy zryczałtowany podatek dochodowy pobiera płatnik od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W takim przypadku oraz w przypadku dywidend z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych wypłacanych na rzecz podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podatek jest pobierany przez podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 płatnicy, w zakresie wskazanym w art. 26 ust. 2a, nie są zobowiązani do przesłania podatnikom informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku.

Podatek od dochodów (przychodów) z dywidend – podsumowanie

Emitent pobierze podatek od dochodów z dywidend wypłacanych przez Emitenta na rzecz osób prawnych według stawki 19% i odpowiada za prawidłowość kwoty oraz termin zapłaty podatku. Niemniej, w przypadku dywidend wypłacanych przez Emitenta na rzecz:

- osób prawnych korzystających ze zwolnień określonych w art. 22 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dywidenda nie będzie opodatkowana (brak podatku pobieranego przez Emitenta);
- nierezydentów Emitent może zastosować, zgodnie z odpowiednią umową o unikaniu podwójnego opodatkowania, stawkę podatku niższą niż 19% (Emitent odpowiada za pobieranie i wpłatę do odpowiedniego urzędu skarbowego podatku według niższej stawki).

W odniesieniu do dywidend wypłacanych na rzecz osób fizycznych Emitent nie będzie odpowiadał za pobranie podatku dochodowego, gdyż podatek będzie pobierany i wpłacany do odpowiedniego urzędu skarbowego przez podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych osób fizycznych uzyskujących dywidendę wypłacaną przez Emitenta.

Opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych umów sprzedaży papierów wartościowych

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w zw. z art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, podatki od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Czynności cywilnoprawne podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski; lub (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady sprzedaż akcji spółek z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uznawana jest za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, przy czym podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej i w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, o ile podatek nie jest pobierany przez płatnika (w przypadku czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego jest nim notariusz), podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego.

Na podstawie art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi:

- na rzecz firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych; lub
- dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych; lub
- dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego; lub
- dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego;

w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Opodatkowanie nabycia papierów wartościowych podatkiem od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podatki od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym akcji i innych papierów wartościowych), m.in. tytułem dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny oraz polecenia darczyńcy. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy i praw majątkowych (spadkobiercy, zapisobiercy, obdarowanym). Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Kwotę podatku ustala się w zależności od grupy podatkowej, do której zaliczony jest nabywca. Zaliczenie do poszczególnych grup podatkowych następuje na podstawie stopnia

pokrewieństwa, powinowactwa lub innego osobistego stosunku nabywcy do osoby, od której lub po której zostały nabyte rzeczy i prawa majątkowe. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku.

Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, podatnicy są zobowiązani złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym akcji i innych papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa.

Zgodnie z art. 3 pkt 1) Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podatкови nie podlega nabycie własności rzeczy ruchomych znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych podlegających wykonaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym akcji i innych papierów wartościowych), jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Odpowiedzialność za potrącanie podatków u źródła przez Emitenta

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążących na nim obowiązków obliczenia, pobrania i wpłacenia podatku właściwemu organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobraný lub podatek pobraný, lecz niewpłaconý. Powyższa zasada nie ma zastosowania, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobraný z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

18. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

18.1 Podstawowe informacje o Ofercie

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z emisją z prawem poboru w drodze oferty publicznej – Oferta na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 7.000.000 Akcji Serii R Spółki o wartości nominalnej 2,00 PLN każda, oraz w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie 25.628.627 Jednostkowych Praw Poboru Akcji Oferowanych, oraz do 7.000.000 Praw do Akcji oraz 7.000.000 Akcji Oferowanych do obrotu na rynku podstawowym GPW.

Spółka nie wystąpi o wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym 4.400 Jednostkowych Praw Poboru, wynikających z akcji Spółki dotychczasowych emisji, które nie zostały zdematerializowane zgodnie z art. 5 Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z Uchwałą o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego, Rada Nadzorcza jest upoważniona do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii R, które zostaną zaoferowane do objęcia, oraz określenia ostatecznej sumy, o jaką ma być kapitał zakładowy Spółki podwyższony. Ostateczna suma, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy Spółki, zostanie określona przez Radę Nadzorczą nie później niż w dniu publikacji Prospektu oraz podana do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie, tj. w sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt. Oferta nie obejmuje sprzedaży Akcji Istniejących.

Biorąc pod uwagę, iż ostateczna suma, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki, zostanie określona w trybie art. 432 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, zwraca się uwagę, że:

- subskrybowanie mniejszej liczby akcji niż wynikająca z określonej przez Radę Nadzorczą ostatecznej sumy podwyższenia może budzić wątpliwości, czy emisja doszła do skutku, a w konsekwencji może skutkować odmową rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego;
- subskrybowanie większej liczby akcji niż wynikająca z określonej przez Radę Nadzorczą ostatecznej sumy podwyższenia spowoduje, że Zarząd Spółki, przydzielając Akcje Serii R, dokona redukcji Zapisów Dodatkowych.

Oferta ma miejsce na zasadach prawa pierwszeństwa dotychczasowych akcjonariuszy do objęcia nowych Akcji Oferowanych w stosunku do liczby posiadanych akcji (Prawo Poboru). Prawo to nie zostało ograniczone lub wyłączone. Dniem Prawa Poboru jest 25 listopada 2013 r. Realizacja prawa poboru nastąpi w jednym terminie według następujących zasad:

Zapisy Podstawowe:

- dotychczasowym akcjonariuszom Spółki, posiadającym Akcje Spółki na koniec Dnia Prawa Poboru, przysługuje Prawo Poboru Akcji Serii R, przy czym za każdą jedną Akcją Spółki posiadaną na koniec Dnia Prawa Poboru akcjonariuszowi przysługuje 1 (jedno) Jednostkowe Prawo Poboru Akcji Serii R;
- liczba Jednostkowych Praw Poboru niezbędna do objęcia jednej Akcji Serii R stanowi iloraz ogólnej liczby Jednostkowych Praw Poboru oraz wszystkich oferowanych Akcji Serii R. W przypadku gdy ostateczna liczba Akcji Oferowanych w ramach Oferty wyniesie 7.000.000, każde Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia z pierwszeństwem ok. 0,2731 Akcji Oferowanej.

Zapisy dodatkowe:

- Akcjonariusze, którym służy prawo poboru akcji, mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy;
- Nie mogą natomiast złożyć Zapisu Dodatkowego osoby, które nie były akcjonariuszami Emitenta na koniec Dnia Prawa Poboru, a które nabyły Jednostkowe Prawa Poboru. Osoby te mogą jedynie złożyć zapis w ramach wykonania Prawa Poboru.

Zgodnie z art. 436 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, w przypadku, gdy Akcje Serii R nie zostaną objęte w ramach wykonania Prawa Poboru, w tym w wyniku złożenia zapisów podstawowych oraz zapisów dodatkowych, Zarząd Emitenta zaoferuje je wskazanym przez siebie uprawnionym inwestorom będącym dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki lub posiadaczami Jednostkowych Praw Poboru. Zapis taki będzie mógł być złożony od momentu otrzymania od Zarządu Emitenta oferty objęcia Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru do dnia 20 grudnia 2013 r., w którym nastąpi przydział Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru, i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii R.

Cena Emisyjna Akcji Serii R zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, oraz w trybie i na zasadach określonych w art. 56 ust. 1, w związku z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Niezrealizowanie Jednostkowych Praw Poboru w terminie jego wykonania, tj. niesubskrybowanie Akcji Serii R w wykonaniu Prawa Poboru, wiąże się z ich wygaśnięciem.

Oferta nie jest dzielona na transze.

Osobami uprawnionymi do objęcia Akcji Serii R są:

- Akcjonariusze Emitenta w Dniu Prawa Poboru, którzy nie dokonali zbycia tego Prawa Poboru do momentu złożenia zapisu na Akcje Serii R w Ofercie;
- osoby, które nabyły Jednostkowe Prawo Poboru i nie dokonały jego zbycia do momentu złożenia zapisu (zapisów) na Akcje Serii R w Ofercie.

Jednocześnie, jeżeli nie wszystkie z oferowanych Akcji Serii R zostaną objęte w trybie realizacji Prawa Poboru (uwzględniając Zapisy Dodatkowe), Zarząd Emitenta może zaoferować niesubskrybowane akcje według swojego uznania wskazanym przez siebie uprawnionym inwestorom, będącym dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki lub posiadaczami Jednostkowych Praw Poboru, po cenie nie niższej niż Cena Emisyjna.

Zwraca się uwagę, iż osobom, które złożyły zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz ustalonej Cenie Emisyjnej, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu na zasadach określonych w punkcie 18.7 „Wycofanie zapisu”.

Niniejsza Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Prospekt nie może być traktowany jako rekomendacja, propozycja lub zachęta do składania propozycji nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. Ani niniejszy Prospekt, ani objęte nim papiery wartościowe nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami implementującymi w państwach członkowskich UE postanowienia Dyrektywy Prospektowej lub zgodnie z przepisami amerykańskich regulacji dotyczących papierów wartościowych.

18.2 Przewidywany harmonogram Oferty Publicznej

20 listopada 2013 r.	Publikacja Prospektu oraz ustalenie Ceny Emisyjnej
25 listopada 2013 r.	Dzień Prawa Poboru*
od 26 listopada do 6 grudnia 2013 r.	Przyjmowanie zapisów podstawowych i Zapisów Dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru
od 26 listopada do 3 grudnia 2013 r.	Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW**
17 grudnia 2013 r.	Przydział Akcji Serii R w wykonaniu Prawa Poboru oraz w wykonaniu Zapisów Dodatkowych
17 grudnia 2013 r.	Zaoferowanie Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd
do 20 grudnia 2013 r.	Przydział Akcji Serii R, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru, i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii R

* *Ponieważ Dniem Prawa Poboru jest 25 listopada 2013 r., zgodnie z systemem rozliczeń KDPW Akcje Istniejące nabyte na sesji GPW po 20 listopada 2013 r. (ostatni dzień, w którym nabycie Akcji Istniejących na sesji GPW umożliwi uzyskanie Prawa Poboru) nie uprawniają do otrzymania Jednostkowych Praw Poboru i do wykonywania Prawa Poboru. Pierwszym dniem, w którym można zbyć Akcje na GPW, tak aby zachować przysługujące Prawo Poboru, jest 21 listopada 2013 r.*

** *Zgodnie z § 18 Oddziału 4 Rozdziału 2 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP prawa poboru są notowane na GPW, począwszy od drugiego dnia sesyjnego po dniu podania przez emitenta do publicznej wiadomości ceny emisyjnej akcji nowej emisji, nie wcześniej jednak niż od drugiego dnia sesyjnego po dniu ziszczenia się określonych w Regulaminie GPW przesłanek dopuszczenia tych praw do obrotu giełdowego, do trzeciego dnia sesyjnego przed dniem zakończenia przyjmowania zapisów na akcje. Jeżeli wymogi, o których mowa powyżej, zostaną spełnione do godz. 9:00 danego dnia sesyjnego, prawa poboru są notowane na GPW, począwszy od dnia sesyjnego następującego po tym dniu.*

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania zmian w powyższym harmonogramie Oferty, w szczególności terminów rozpoczęcia i zakończenia przyjmowania zapisów oraz terminu przydziału Akcji Serii R. Informacje o takich zmianach zostaną podane do publicznej wiadomości w drodze raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie, a ponadto będą opublikowane w formie komunikatu aktualizacyjnego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt. Powyższe informacje zostaną opublikowane najpóźniej w dniu, którego zmiana dotyczy.

W przypadku, gdy zmiany w powyższym harmonogramie spowodują powstanie zdarzeń, o których mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, informacja o takiej zmianie zostanie podana w formie aneksu do Prospektu.

Zmiana terminów przeprowadzenia Oferty nie stanowi wycofania się z Oferty.

18.3 Wycofanie lub zawieszenie Oferty

Zarząd Emitenta może wycofać się z Oferty, dokonać zmiany harmonogramu Oferty, jak również zawiesić Ofertę w każdym czasie za zgodą Rady Nadzorczej.

Podjmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty, Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu jej przeprowadzenia, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym.

W przypadku wycofania Oferty stosowna decyzja Zarządu Spółki zostanie podana do wiadomości publicznej w formie ogłoszenia, o którym mowa w art. 49 ust. 1b) pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt. Jeżeli natomiast Emitent podejmie decyzję o zawieszeniu Oferty, informacja o zawieszeniu Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w trybie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku zawieszenia Oferty złożone zapisy na Akcje Serii R są nadal wiążące, jednakże inwestorzy mają uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów na zasadach określonych w podrozdziale 18.7 „Wycofanie zapisu”.

Jednocześnie, jeżeli Spółka podejmie decyzję o wycofaniu z Oferty Publicznej po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Serii R, wszystkie złożone zapisy zostaną unieważnione, a wpłaty inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

18.4 Cena Emisyjna Akcji Serii R

Zgodnie z Uchwałą o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego, Cena Emisyjna Akcji Serii R zostanie określona przez Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, na podstawie rekomendacji Oferującego.

Informacje na temat ustalonej Ceny Emisyjnej zostaną opublikowane w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt oraz w trybie i na zasadach określonych w art. 56 ust. 1, w związku z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zamiarem Emitenta jest podanie do publicznej wiadomości informacji o ustalonej Cenie Emisyjnej, nie później niż w dniu publikacji niniejszego Prospektu i równocześnie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Serii R.

Złożenie zapisu na Akcje Serii R nie skutkuje opodatkowaniem tej transakcji podatkiem dochodowym. Biorąc pod uwagę przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wydatek poniesiony na objęcie akcji stanowi koszt uzyskania przychodu i jest realizowany dopiero przy sprzedaży akcji. Zasady opodatkowania dochodów ze sprzedaży zostały przedstawione w podrozdziale 17.4 „Opodatkowanie”.

Stosownie do przepisów Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż akcji za pośrednictwem domu/biura maklerskiego lub banków prowadzących działalność maklerską jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych. Oznacza to, że złożenie zapisu na Akcje nie będzie skutkowało opodatkowaniem przedmiotowym podatkiem.

Opłaty leżące po stronie inwestorów składających zapis będą związane z zapłatą określonej Ceny Emisyjnej oraz ewentualnymi opłatami pobieranymi przez domy maklerskie/biura maklerskie przyjmujące zapis.

18.5 Zasady składania zapisów na Akcje Serii R

Miejsce składania zapisów na Akcje Serii R:

- osoby uprawnione do wykonania Prawa Poboru składają zapisy podstawowe w POK biur/domów maklerskich, w których na rachunkach papierów wartościowych zapisane mają w chwili składania zapisów Prawa Poboru uprawniające do objęcia Akcji Serii R;
- w przypadku osób posiadających Prawa Poboru zapisane na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez banki depozytariusze zapisy na Akcje Serii R mogą być składane w domach/biurach maklerskich realizujących zlecenia klientów banków depozytariuszy;
- osoby będące akcjonariuszami w dniu ustalenia Praw Poboru uprawnione są do złożenia Zapisu Dodatkowego w POK domu/biurze maklerskim, w którym zdeponowane były Akcje Emitenta w dniu ustalenia Praw Poboru;
- osoby uprawnione do wykonania Prawa Poboru wynikające z akcji, które nie są zdematerializowane, tj. zarejestrowane w systemie KDPW, mogą złożyć zapisy na Akcje Serii R wyłącznie w siedzibie Oferującego;
- zapis na Akcje Serii R nieobjęte w wykonaniu Prawa Poboru na podstawie zapisów podstawowych i Zapisów Dodatkowych i zaferowane dodatkowo przez Zarząd Emitenta wskazanym przez siebie uprawnionym inwestorom będącym dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki lub posiadaczami Jednostkowych Praw Poboru, będzie mógł być złożony wyłącznie u Oferującego.

Liczba subskrybowanych Akcji Serii R:

- zapis podstawowy składany jest na liczbę Akcji Serii R wynikającą z liczby realizowanych Jednostkowych Praw Poboru, jedno Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia 0,2731 Akcji Serii R;
- Zapis Dodatkowy złożony może być na dowolną liczbę Akcji Serii R, nie większą niż liczba Akcji oferowanych w Ofercie.

Nie ma żadnych ograniczeń co do minimalnej liczby subskrybowanych akcji.

Inwestorzy mają prawo do złożenia więcej niż jednego zapisu na Akcje Serii R, przy czym łączna liczba akcji subskrybowanych przez danego inwestora nie może przekroczyć liczby akcji, do której objęcia uprawniają go posiadane Jednostkowe Prawa Poboru, a w przypadku zapisów dodatkowych zapisy na Akcje Oferowane nie mogą być większe niż wielkość Oferty.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy powierniczych/inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zapisy na Akcje Serii R składane powinny być na formularzu wg wzoru załączonego do niniejszego Prospektu.

Złożenie przez inwestora zapisu na Akcje Serii R oznacza, że zapoznał się on z treścią Prospektu, akceptuje brzmienie Statutu Spółki oraz warunki Oferty.

Na dowód przyjęcia zapisu osoba uprawniona otrzyma jeden egzemplarz wypełnionego i podpisanego formularza zapisu.

O ile będzie to zgodne z aktualnie obowiązującymi regulacjami biura maklerskiego przyjmującego zapisy, będą one mogły być składane również za pośrednictwem Internetu, faksu, telefonu lub innych środków technicznych, na warunkach i zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym biurze maklerskim. Techniczne informacje dotyczące składania zapisów, w tym zakres i forma wymaganych dokumentów, zasady działania przez pełnomocnika oraz odpowiednie formularze, dostępne będą w biurze maklerskim przyjmującym zapisy na akcje.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Serii R ponosi składający zapis.

Zapis na Akcje Serii R jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału akcji w Ofercie, do dnia ogłoszenia o niedościsłu emisji do skutku, lub podjęcia przez Emitenta decyzji o wycofaniu z Oferty, z zastrzeżeniem zapisów wskazanych w podrozdziale 18.7 „Wycofanie zapisu”.

W przypadku, gdy Prawo Poboru realizowane jest z rachunku papierów wartościowych danego inwestora w biurze maklerskim, Akcje Serii R zostaną zapisane automatycznie na ww. rachunku – bez konieczności złożenia przez inwestora dyspozycji deponowania. Natomiast (i) osoba składająca zapis na Akcje Serii R w wyniku wykonania praw z akcji, które nie są zdematerializowane, oraz (ii) inwestor składający zapis na Akcje Serii R, nieobjęte zapisami w wykonaniu Prawa Poboru, zobowiązani są złożyć wraz z zapisem nieodwołalną dyspozycję deponowania, która umożliwi rejestrację na rachunku papierów wartościowych ww. podmiotów przydzielonych im akcji. Brak dyspozycji deponowania Akcji Serii R będzie skutkowało odmową przyjęcia zapisu.

18.6 Wpłaty na Akcje Serii R

Zapis na Akcje Serii R musi być w pełni opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu.

Za pełną wpłatę uważana będzie wpłata kwoty stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej Akcji Serii R oraz liczby akcji subskrybowanych. W przypadku dokonania wpłaty niepełnej zapis zostanie uznany za nieważny.

Wpłata na Akcje Serii R powinna być dokonana do domu/biura maklerskiego, w którym inwestor posiada rachunek papierów wartościowych, z którego realizowane jest Prawo Poboru.

Wpłata na Akcje Serii R może być dokonana w złotych gotówką, przelewem lub w innej formie akceptowanej przez podmiot prowadzący działalność maklerską przyjmujący zapis na Akcje Serii R.

W przypadku dokonania wpłaty większej niż wynikająca ze złożonego zapisu lub redukcji Zapisów Dodatkowych nadpłaty będą zwracane na rachunki pieniężne inwestorów w domach/biurach maklerskich, za pośrednictwem których realizowane było Prawo Poboru.

Zwrot środków pieniężnych w przypadku:

- niedościsła do skutku Oferty dokonany zostanie w ciągu 7 Dni Roboczych od dnia ogłoszenia o ww. fakcie;
- wystąpienia nadpłat dokonany zostanie w ciągu 7 Dni Roboczych od dnia przydziału akcji w Ofercie.

Wpłaty na Akcje Serii R są nieoprocentowane, a ewentualny ich zwrot zostanie dokonany bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

18.7 Wycofanie zapisu

Zgodnie z art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, wszelkie zmiany w Prospekcie, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę Akcji Serii R, będą podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, a inwestor, który złożył zapis przed udostępnieniem tego aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, składając w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Akcje Serii R pisemne oświadczenie w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości ww. aneksu. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji przydział Akcji Serii R nastąpi nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu, o którym mowa powyżej.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu dotyczy przypadków, gdy aneks jest udostępniany w związku z błędami, o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Akcji Serii R, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Akcji Serii R.

Inwestorzy, którzy złożyli zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oraz ustalonej Cenie Emisyjnej Akcji Serii R, przysługuje również uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu na zasadach określonych powyżej.

18.8 Zasady przydziału

Podstawę przydziału Akcji Serii R stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony zapis – na zasadach określonych w niniejszym Prospekcie.

Przydział Akcji Serii R dokonany zostanie zgodnie z poniższymi zasadami:

- inwestorom, którzy złożyli zapisy na Akcje Serii R w ramach realizacji Prawa Poboru wynikającego z liczby posiadanych Jednostkowych Praw Poboru (zapisy podstawowe), akcje przydzielone zostaną w liczbie wynikającej ze złożonego zapisu;
- Akcje Serii R nieobjęte ww. zapisami podstawowymi zostaną przeznaczone na realizację Zapisów Dodatkowych złożonych przez osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu ustalenia Prawa Poboru. Jeśli Zapisy Dodatkowe opiewać będą na większą liczbę akcji niż pozostająca do objęcia, przydział dokonany zostanie zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów;
- przydział Akcji Serii R nieobjętych w wykonaniu Prawa Poboru na podstawie zapisów podstawowych i Zapisów Dodatkowych i zaoferowanych dodatkowo przez Zarząd Emitenta wskazanym przez siebie uprawnionym inwestorom, będącym dotychczasowymi akcjonariuszami Spółki lub posiadaczami Jednostkowych Praw Poboru, dokonany zostanie według uznania Zarządu.

O liczbie przydzielonych Akcji Serii R inwestorzy informowani będą indywidualnie po skontaktowaniu się z biurem maklerskim, za pośrednictwem którego złożony został zapis, w trybie przewidzianym procedurami biura maklerskiego, w którym złożony został zapis.

Rozliczenie Oferty nastąpi za pośrednictwem KDPW.

18.9 Dostarczenie akcji

Spółka wystąpi do KDPW z wnioskiem o zawarcie umowy o rejestrację Jednostkowych Praw Poboru, Praw do Akcji oraz Akcji Serii R.

Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego na rachunkach inwestorów, którym przydzielono Akcje Serii R, zapisane zostaną Prawa do Akcji.

Zarząd złoży do GPW wnioski o wprowadzenie Praw do Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW. Emitent przewiduje, że obrót Prawami do Akcji rozpocznie się około tygodnia po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych, przy czym termin ten nie zależy wyłączenie od Emitenta.

Po zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Oferowanych oraz po zarejestrowaniu Akcji Oferowanych w KDPW zostaną one zapisane na rachunkach inwestorów w zamian za posiadane na rachunkach w tym dniu Prawa do Akcji. Z chwilą rejestracji w systemie KDPW Akcji Serii R Prawa do Akcji zostaną wyrejestrowane. Począwszy od następnego dnia sesyjnego, notowane będą Akcje Oferowane.

18.10 Ogłoszenie wyników Oferty

Informacja o wynikach Oferty zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego, w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie w terminie 2 tygodni od dnia zamknięcia Oferty Publicznej.

Ponadto w wykonaniu art. 439 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane, a także w siedzibie Oferującego oraz Emitenta wyłożone zostaną wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji. Wykazy te pozostawione zostaną do wglądu przez okres następujących dwóch tygodni.

Emisja Akcji Oferowanych może nie dojść do skutku w przypadku: (i) podjęcia przez Zarząd decyzji o wycofaniu Oferty, (ii) nieobjęcia zapisem i nieopłacenia należycie przynajmniej jednej Akcji Oferowanej na dzień zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w Prospekcie, (iii) niezgłoszenia przez Zarząd do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych w terminie 12 miesięcy od daty Prospektu lub w terminie jednego miesiąca od daty przydziału Akcji Oferowanych, (iv) niezłożenia przez Zarząd oświadczenia, zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, określającego ostateczną sumę, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy oraz wysokość objętego kapitału zakładowego na podstawie liczby objętych ważnymi zapisami Akcji Oferowanych lub (v) wydanie prawomocnego postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych. Ponadto w przypadku określenia przez Radę Nadzorczą ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w Ofercie oraz subskrybowania przez akcjonariuszy w Ofercie mniejszej liczby Oferowanych Akcji niż ustalona przez Radę Nadzorczą, sąd rejestrowy może uznać, iż emisja Oferowanych Akcji nie doszła do skutku, i w konsekwencji odmówić rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

18.11 Dopuszczenie Akcji do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

Rynek Regulowany

Dotychczasowe emisje Spółki wprowadzone są do obrotu na oficjalnym rynku notowań (podstawowym) prowadzonym przez GPW.

Intencją Emitenta jest wprowadzenie Praw do Akcji oraz Akcji Serii R do obrotu na rynku podstawowym. W tym celu niezwłocznie odpowiednio (i) po przydziale Akcji Oferowanych, (ii) po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego, Zarząd wystąpi z odpowiednimi wnioskami do KDPW i GPW w celu wprowadzenia Praw do Akcji oraz Akcji Serii R do notowań na GPW.

Niemniej, Spółka, w oparciu o dotychczasową praktykę, zakłada, że rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, w związku z emisją Akcji Oferowanych przez sąd rejestrowy nastąpi nie później niż w terminie tygodnia od złożenia stosownego wniosku w tym przedmiocie. W przypadku, gdy Emitent podejmie wiadomość o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy, wówczas zrezygnuje z wprowadzania PDA do obrotu giełdowego.

Ponadto zamiarem Emitenta jest wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym Jednostkowych Praw Poboru w następnym dniu roboczym po Dniu Prawa Poboru. Będzie mogło to jednakże nastąpić po spełnieniu warunków określonych w § 12 Regulaminu GPW, zgodnie z którym wymagane jest wcześniejsze zatwierdzenie Prospektu przez KNF oraz zarejestrowanie Praw Poboru w KDPW. Po spełnieniu powyższych warunków Prawa Poboru będą mogły być przedmiotem obrotu na GPW do trzeciego dnia sesyjnego przed dniem zakończenia przyjmowania zapisów na akcje.

Intencją Emitenta jest również wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym PDA, co będzie możliwe po uzyskaniu zgody Zarządu GPW oraz rejestracji przez KDPW.

Spółka nie zawarła umowy z żadnym z domów maklerskich, na podstawie której dany dom maklerski zobowiązał się do działania jako pośrednik w obrocie wtórnym w celu zapewnienia płynności akcji Spółki za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży.

18.12 Znane Emitentowi zamiary znacznych akcjonariuszy, członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta dotyczące uczestnictwa w subskrypcji w ramach oferty Akcji Serii R

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na Datę Prospektu Prokom Investments S.A. nie zamierza uczestniczyć w Ofercie.

Ponadto na Datę Prospektu Spółka nie otrzymała oficjalnego stanowiska żadnego innego znacznego Akcjonariusza odnośnie zamiarów uczestniczenia w Ofercie.

Spośród członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób zarządzających wyższego szczebla na Datę Prospektu, zgodnie ze złożonymi Spółce oświadczeniami, Panowie Piotr Zdzisław Wesołowski oraz Tomasz Stefan Sznajder mają zamiar uczestniczyć w Ofercie, jednakże nie zadeklarowali zamiaru objęcia powyżej 5% Akcji Serii R.

Zgodnie ze złożonymi Spółce oświadczeniami, na Datę Prospektu członkowie Rady Nadzorczej oraz pozostałe osoby zarządzające wyższego szczebla nie zamierzają uczestniczyć w Ofercie.

18.13 Plasowanie i gwarantowanie

Oferującym Akcje Serii R jest:

IPOPEMA Securities S.A.

ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa

tel. 22 237 92 98, e-mail: ipopema@ipopema.pl; www.ipopema.pl

Oferujący zawarł z Emitentem umowę doradztwa w procesie Oferty Akcji Serii R – Umowę o pełnienie funkcji doradcy przy realizacji oferty publicznej.

Spółka nie przewiduje podpisania umowy z agentem ds. płatności.

Akcje Serii R zarejestrowane zostaną w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW S.A., ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa.

W związku z emisją Akcji Serii R Emitent nie zamierza podpisywać umowy o subemisję usługową czy subemisję inwestycyjną.

19. UMOWY ZAKAZU SPRZEDAŻY AKCJI TYPU „LOCK-UP”

Emitent nie posiada informacji o jakichkolwiek umowach zakazu sprzedaży akcji typu lock-up.

20. KOSZTY OFERTY

Emitent poniesie koszty związane z przygotowaniem Oferty, w tym koszty wynagrodzenia Doradcy Prawnego, stałe wynagrodzenie Oferującego, koszty druku i dystrybucji Prospektu, koszty opłat administracyjnych i sądowych, koszty związane z rejestracją Akcji i Praw Poboru w depozycie papierów wartościowych i ich dopuszczeniem do obrotu na GPW oraz koszty promocji Oferty.

Oferujący otrzyma wynagrodzenie prowizyjne z tytułu realizacji Oferty Publicznej, którego wysokość uzależniona jest od wielkości Oferty i ostatecznej Ceny Emisyjnej Akcji Oferowanych.

Emitent szacuje, że łączne koszty Oferty Publicznej, które obciążą Emitenta, przy planowanych wpływach brutto na poziomie 47,2 mln PLN, wyniosą około 2,2 mln PLN, co oznacza wpływy netto na poziomie 45 mln PLN.

Informacje na temat rzeczywistych wpływów z emisji Akcji Serii R oraz kosztów Oferty zostaną przekazane do publicznej wiadomości po zakończeniu subskrypcji Akcji Serii R w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Emitent opublikuje informacje dotyczące wyników Oferty oraz podsumowanie jej kosztów w raporcie bieżącym niezwłocznie po zamknięciu Oferty.

21. ROZWODNIENIE

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta dzielił się na 25.633.027 akcji. W ramach Oferty Emitent oferuje do 7.000.000 Akcji Serii R. W przypadku objęcia przez inwestorów 7.000.000 Akcji Oferowanych w ramach Oferty łączna liczba akcji reprezentujących kapitał zakładowy Emitenta wyniesie 32.633.027. Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji Akcji Oferowanych, 25.633.027 Akcji Istniejących, które stanowią na Datę Prospektu 100% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniają łącznie do 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, będą reprezentować 78,55% kapitału zakładowego Spółki oraz będą uprawniać łącznie do 78,55% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Oznacza to, że przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną zaoferowane i objęte przez inwestorów, natychmiastowe rozwodnienie udziału akcjonariusza, który nie wykonał Prawa Poboru, w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spowodowane Ofertą wyniesie 21,45%.

Poniższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu Spółki na Datę Prospektu oraz spodziewaną strukturę akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty.

Akcjonariusz	Stan na Datę Prospektu		Stan po przeprowadzeniu Oferty*		Stan po przeprowadzeniu Oferty**	
	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ	Liczba akcji [szt.]	% głosów na WZ
Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni	6 451 416	25,17%	8 213 316	25,17%	6 451 416	19,77%
Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	5,88%	1 920 092	5,88%	1 508 492	4,62%
Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii	2 715 806	10,59%	3 457 106	10,59%	2 715 806	8,32%
Pozostali akcjonariusze łącznie	14 957 313	58,36%	19 042 513	58,36%	21 957 313	67,29%
OGÓŁEM	25 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%	32 633 027	100,00%

* Przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane w Ofercie i objęte przez inwestorów oraz że znaczni akcjonariusze Spółki wykonają w całości przysługujące im Prawa Poboru z posiadanych Akcji Istniejących.

** Przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną ostatecznie zaoferowane w Ofercie i objęte przez inwestorów oraz że dotychczasowi akcjonariusze Spółki nie wykonają przysługujących im Praw Poboru z posiadanych Akcji Istniejących.

Źródło: Spółka

22. INNE INFORMACJE

22.1 Podmioty zaangażowane w Ofertę

Poniżej zawarto informacje na temat podmiotów zaangażowanych w Ofertę. Na Datę Prospektu nie występuje konflikt interesu u podmiotów zaangażowanych w Ofertę. Podmioty te nie posiadają istotnych interesów w Spółce.

Oferujący

Oferującym w związku z Ofertą jest IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Prózna 9, 00-107 Warszawa.

Oferujący działa w związku z Ofertą wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób.

Wynagrodzenie należne Oferującemu jest powiązane z wysokością środków uzyskanych przez Spółkę z Oferty. Oferujący świadczył w przeszłości oraz może w przyszłości świadczyć usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. W związku z powyższym Oferujący otrzymywał i może otrzymywać w przyszłości wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji.

Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.

W związku z Ofertą Oferujący może również, działając jako inwestor na własny rachunek, objąć Akcje Oferowane, a następnie je posiadać, zbyć lub rozporządzić nimi w inny sposób. Informacje o objęciu Akcji Oferowanych lub dokonywaniu transakcji opisanych powyżej zostaną przez Oferującego przekazane jedynie w przypadku, gdy obowiązek ujawniania takich transakcji będzie wynikał z powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub regulacji.

Doradca Prawny

W związku z Ofertą kancelaria prawna DLA Piper Wiaterska Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z Oferty. Doradca prawny może świadczyć w przyszłości na rzecz Emitenta, jego podmiotów powiązanych lub Oferującego usługi prawne, w zakresie prowadzonej przez nich działalności, na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego.

22.2 Dokumenty udostępnione do wglądu

Następujące dokumenty: (i) Statut, (ii) Uchwała o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego; (iii) zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r.; (iv) Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe; (v) Skonsolidowany Raport Kwartalny oraz (vi) komunikat w sprawie ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii R, będą udostępniane do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu na stronie internetowej Spółki (<http://www.palnord.pl>), a także w siedzibie Spółki przy ul. Śląskiej 35/37 w Gdyni, Polska, w godzinach pracy, tj. od godz. 9:00 do godz. 16:00.

22.3 Biegły rewident

BDO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3355 przeprowadził badanie Skonsolidowanych Rocznych Sprawozdań Finansowych oraz wydał opinie z ich badania bez zastrzeżeń. Ponadto BDO sp. z o.o. dokonał przeglądu Skonsolidowanego Raportu Półrocznego i wydał odpowiedni raport z jego przeglądu bez zastrzeżeń. Stosownie do oświadczenia BDO sp. z o.o., zawartego w raporcie z przeglądu Skonsolidowanego Raportu Półrocznego zastrzega, że przegląd został przeprowadzony stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, które nakładają na badającego obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. BDO sp. z o.o. stwierdził również, że zakres i metoda przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażonej o zgodności rocznego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego BDO sp. z o.o. nie może wydać takiej opinii o Skonsolidowanym Raporcie Półrocznym. Mając powyższe na uwadze, zakres, w jakim można polegać na jego raporcie, powinien być ograniczony w świetle ograniczonego charakteru zastosowanych procedur przeglądu.

Badanie Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego oraz przegląd Skonsolidowanego Raportu Półrocznego w imieniu BDO sp. z o.o. przeprowadził Michał Włodarczyk – biegły rewident nr 12436.

23 lipca 2012 r., Uchwałą nr 5/2012, Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru BDO sp. z o.o. jako podmiotu uprawnionego do badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki i rocznych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r. oraz do przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za I półrocze 2012 r. Uchwałą nr 6/2013 Rady Nadzorczej Emitenta z 19 czerwca 2013 r. BDO sp. z o.o. został wybrany jako podmiot uprawniony do badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki i rocznych sprawozdań finansowych Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz do przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za I półrocze 2013 r.

W okresie objętym Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy.

22.4 Informacje pochodzące od ekspertów

Poza Raportami z Wyceny oraz wykorzystanymi w rozdziale „*Otoczenie rynkowe*”, ogólnodostępnymi informacjami sporządzonymi i opublikowanymi przez m.in.: AMRON-SARFiN, IBnGR, REAS, Cushman & Wakefield, ZBP oraz Rednet Property, w Prospekcie nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów. Wspomniane wyżej informacje zostały dokładnie powtórzone, a w stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez ekspertów, nie zostały pominięte żadne fakty, które negatywnie wpływałyby na dokładność powtórzonych informacji lub czyniłyby je wprowadzającymi w błąd.

Rzeczoznawcami majątkowymi, którzy sporządzili objęte niniejszym Prospektem raporty z wyceny istotnych nieruchomości inwestycyjnych z portfela Grupy, są:

- Kancelaria Doradców „Contendo” Krzysztof Olszewski z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Wallenroda 8/3, 80-438 Gdańsk;
- Przedsiębiorstwo Projektowania, Badań i Normowania Projnorm sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, adres: ul. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań; oraz
- Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych AREA-BIS mgr inż. Roman Wadecki z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Łukowska 3/79, Warszawa.

23. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

23.1 Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Polnord S.A.

Piotr Wesotowski – Prezes Zarządu

Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu

23.2 Oświadczenie Oferującego

Działając w imieniu IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które IPOPEMA Securities S.A. jest odpowiedzialny, tj. w rozdziale „*Informacje o warunkach Oferty*”, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

IPOPEMA Securities S.A.

Miroslaw Borys – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Piskorski – Wiceprezes Zarządu

23.3 Oświadczenie Doradcy Prawnego

Działając w imieniu kancelarii prawnej DLA Piper Wiater sp.k. z siedzibą w Warszawie, oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria prawna DLA Piper Wiater sp.k. jest odpowiedzialna, tj. w następujących rozdziałach Prospektu: „*Otoczenie prawne*” oraz „*Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji*”, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Krzysztof Wiater – komplementariusz

24. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

24.1 Historyczne informacje finansowe

Na podstawie art. 22 ust. 2 Ustawy o Ofercie i art. 28 Rozporządzenia 809/2004 Emitent zamieścił przez odniesienie w Prospekcie opublikowane wcześniej Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe za rok 2012.

Emitent zamieszcza przez odniesienie następujące informacje finansowe:

- zbadane przez biegłego rewidenta Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe, opublikowane w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 21 marca 2013 r. Opinia i raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 r. zostały zamieszczone w powyższym raporcie rocznym;
- niezbadany przez biegłego rewidenta Skonsolidowany Raport Półroczny, opublikowany w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 30 sierpnia 2013 r. Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 r. podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta;
- Skonsolidowany Raport Kwartalny, opublikowany w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 14 listopada 2013 r., który nie został poddany przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i raporty okresowe, o których mowa powyżej, zostały podane do publicznej wiadomości w trybie przekazania raportów okresowych i udostępnione są w Centrum Informacyjnym KNF w Warszawie, adres: Pl. Powstańców Warszawy 1 oraz w serwisie elektronicznym ESPI. Powyższe raporty okresowe zostały również udostępnione na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <http://www.palnord.pl> w sekcji „Relacje inwestorskie”.

Historyczne informacje finansowe Emitenta obejmujące Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe, Skonsolidowany Raport Półroczny oraz Skonsolidowany Raport Kwartalny zostały sporządzone w formie zgodnej z MSSF w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a także Rozporządzenie o Raportach.

Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w formie zgodnej z tą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2013, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

24.2 Sprawozdania finansowe

Na podstawie art. 28 Rozporządzenia 809/2004 Emitent przez odniesienie zamieścił w Prospekcie Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe za rok 2012, Skonsolidowany Raport Półroczny za I półrocze 2013 r. oraz Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2013 r.

Raporty udostępnione zostały w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <http://www.palnord.pl> w sekcji „Relacje inwestorskie”.

24.3 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

Oświadczenia stwierdzające, że historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta

Emitent oświadcza, że historyczne informacje finansowe za rok 2012 zamieszczone w niniejszym Prospekcie poprzez odesłanie, zostały zbadane przez biegłego rewidenta: BDO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3355.

Historyczne informacje finansowe za rok 2012 są sporządzone oraz przedstawione zgodnie z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2013 r., z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie dla takiego rocznego sprawozdania finansowego.

Emitent oświadcza ponadto, że nie miało miejsca zdarzenie odmowy przez biegłego rewidenta wyrażenia opinii o badanych historycznych informacjach finansowych, wydania opinii negatywnej lub z zastrzeżeniami.

Opinia biegłych rewidentów z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy będącego podstawą historycznych informacji finansowych zamieszczonych w Prospekcie, tj. Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r., została opublikowana wraz ze Skonsolidowanym Roczno Sprawozdaniem Finansowym za ten okres w formie raportu okresowego w dniu 21 marca 2013 r. i jest dostępna na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <http://www.palnord.pl> w sekcji „Relacje inwestorskie”.

Wskazanie innych informacji w dokumencie rejestracyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

W Prospekcie oprócz Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego za rok 2012 nie przedstawiono innych informacji, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów.

Informacja o danych finansowych w Prospekcie nie pochodzących ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta

Dane finansowe za I półrocze 2013 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Skonsolidowany Raport Półroczny za I półrocze 2013 r. został poddany przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Dane finansowe za III kwartał 2013 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2013 r. nie został poddany przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Data najnowszych informacji finansowych

Ostatnie opublikowane informacje finansowe obejmują Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2013 r. i zostały włączone do niniejszego Prospektu przez odniesienie na podstawie art. 22 ust. 2 Ustawy o Ofercie i art. 28 Rozporządzenia 809/2004.

Niezbadany Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2013 r. został sporządzony zgodnie z MSSF zatwierdzonym przez Komisję Europejską i opublikowany w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 14 listopada 2013 r. Skonsolidowany Raport Kwartalny nie został poddany przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały podane do publicznej wiadomości w trybie przekazania raportów okresowych i udostępnione są w Centrum Informacyjnym KNF w Warszawie, adres: Pl. Powstańców Warszawy 1 oraz w serwisie elektronicznym ESPI. Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe udostępnione zostały w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <http://www.polnord.pl> w sekcji „Relacje inwestorskie”.

Śródroczne i inne informacje finansowe

Po dacie swoich ostatnich sprawozdań finansowych zbadanych przez biegłego rewidenta (Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania finansowego za 2012 r.) Emitent opublikował skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013 r. oraz Skonsolidowany Raport Półroczny za I półrocze 2013 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013 r. nie zostało zbadane przez biegłego rewidenta ani poddane przeglądowi. Skonsolidowany Raport Półroczny za I półrocze 2013 r. nie został zbadany przez biegłego rewidenta i został poddany przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Ponadto, po dacie ostatnich sprawozdań finansowych zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował Skonsolidowany Raport Kwartalny za III kwartał 2013 r. obejmujący okres od 1 lipca 2013 roku do 30 września 2013 roku, Skonsolidowany Raport Kwartalny został sporządzony zgodnie z MSSF zatwierdzonym przez Komisję Europejską i opublikowany w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 14 listopada 2013 r. Skonsolidowany Raport Kwartalny nie został poddany badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

25. SKRÓTY I DEFINICJE

Następujące definicje mają zastosowanie w niniejszym Prospekcie, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Akcje	Akcje Istniejące i Akcje Oferowane.
Akcje Istniejące	25.633.027 akcji zwykłych Spółki o wartości nominalnej 2 PLN każda, wyemitowanych w kapitale zakładowym Spółki na Datę Prospektu w seriach A, B, C, D, E, F, G, I, J, K, N, P, O, H, Q.
Akcje Oferowane Akcje Serii R	7.000.000 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii [R] o wartości nominalnej 2 PLN każda wyemitowanych przez Spółkę i oferowanych w Ofercie.
ANR	Agencja Nieruchomości Rolnych.
Asseco	Spółka działająca pod firmą Asseco Poland Spółka Akcyjna z siedzibą w Rzeszowie (adres: ul. Olchowa 14, 35-322 Rzeszów) wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033391.
BGK	Bank Gospodarstwa Krajowego.
BHD	Spółka działająca pod firmą „BHD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdyni, adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia.
Biegły Rewident	BDO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Akcji Oferowanych określona na potrzeby wykonywania Prawa Poboru i składania Zapisów Dodatkowych.
Centrum Handlowe Wilanów	Spółka działająca pod firmą Centrum Handlowe Wilanów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5, 02-675 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 356626.
C.ULRICH	Spółka działająca pod firmą „C.ULRICH” Założone w 1805 Roku w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, adres: ul. Śląska 35/37/308, 308A, 81-310 Gdynia.
Data Prospektu	Data zatwierdzenia niniejszego Prospektu przez KNF, tj. 19 listopada 2013 r.
Dekret o Własności i Użytkowaniu Gruntów	Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy (tzw. „dekret Bieruta”).
Dobre Praktyki GPW	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” to zbiór zasad i zaleceń dotyczących ładu korporacyjnego stosowanych na GPW.
Dopuszczenie	Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Oferowanych, Praw Poboru oraz Praw do Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW.
Doradca Prawny	DLA Piper Wiater sp.k. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa.

Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE.
Dzień Prawa Poboru	Dzień, według którego określa się akcjonariuszy, którym przysługuje Prawo Poboru, tj. 25 listopada 2013 r.
Dzień Rejestracji	Dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
Dzień Roboczy	Dzień, w którym banki w Polsce są otwarte dla prowadzenia działalności.
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy.
EUR	Wspólna waluta Unii Europejskiej.
Fadesa Polnord Polska	Spółka działająca pod firmą Fadesa Polnord Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 235595.
FPP Powsin	Spółka działająca pod firmą FPP Powsin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 289207.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa	Grupa kapitałowa obejmująca Emitenta jako podmiot kontrolujący wraz z jednostkami podlegającymi konsolidacji.
GUS	Główny Urząd Statystyczny.
Haras	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe HARAS Arkadiusz Harasimowicz z siedzibą we Wrocławiu, adres: ul. Księcia Witolda 49/1, 50-202 Wrocław.
IBnGR	Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową.
Jednostkowe Prawo Poboru, JPP	Jednostkowe prawo poboru Akcji Oferowanych.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami).
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296, z późniejszymi zmianami).
Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037, z późniejszymi zmianami).

Komitet Audytu	Komitet ds. audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej.
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483, z późniejszymi zmianami).
KRS, Krajowy Rejestr Sądowy	Krajowy Rejestr Sądowy.
MPWIK	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Pl. Starynkiewicza 5, 02-015 Warszawa.
MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości przyjęte przez UE.
MSR 24	MSR 24: „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”.
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez UE.
MS Waryński	Spółka działająca pod firmą MS Waryński Development S.A. z siedzibą w Gdyni, adres: ul. Jana Kazimierza 1/29, 01-248 Gdynia.
NBP	Narodowy Bank Polski
NSA	Naczelnny Sąd Administracyjny.
Oferta	Publiczna oferta Akcji Oferowanych na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej obejmująca 7.000.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii [R] o wartości nominalnej 2 PLN.
Oferujący	IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Prózna 9, 00-107 Warszawa.
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60, z późniejszymi zmianami).
Osiedle Innova	Spółka działająca pod firmą Osiedle Innova spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 304163.
Osiedle Wilanowskie	Spółka działająca pod firmą „Osiedle Wilanowskie” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni (adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia) wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000117131.
PD Development	Spółka działająca pod firmą PD Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 284990.
PKB	Produkt Krajowy Brutto.

PLN	Polski złoty, prawny środek płatniczy w Polsce.
Polnord-Apartamenty	Spółka działająca pod firmą Polnord-Apartamenty spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 285614.
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	Spółka działająca pod firmą Polnord Gdańsk Dwa Tarasy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 463320.
Polnord Marketing	Spółka działająca pod firmą Polnord Marketing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 373691.
Polnord Łódź City Park	Spółka działająca pod firmą Polnord Łódź City Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 284510 (dawniej Polnord-Łódź II sp. z o.o.).
Polnord-Łódź I	Spółka działająca pod firmą Polnord-Łódź I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni (adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia), która wpisana była do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000273883 – spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 26 czerwca 2013 r.
Polnord Olsztyn Tęczowy Las	Spółka działająca pod firmą Polnord Olsztyn Tęczowy Las spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 464494.
Polnord Nieruchomości Inwestycyjne	Spółka działająca pod firmą Polnord Nieruchomości Inwestycyjne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni (adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia), która wpisana była do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000374125 – spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 26 kwietnia 2013 r.
Polnord Sopot II	Spółka działająca pod firmą Polnord Sopot II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 302263.

Polnord Szczecin Ku Słońcu	Spółka działająca pod firmą Polnord Szczecin Ku Słońcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 299574.
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun	Spółka działająca pod firmą Polnord Warszawa-Ząbki Neptun spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 400056.
Prawo Budowlane	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, z późniejszymi zmianami).
Prawo do Akcji	Papier wartościowy, z którego wynika uprawnienie do otrzymania Akcji Oferowanych, powstające z chwilą przydziału Akcji Oferowanych i wygasające z chwilą rejestracji tych Akcji w depozycie papierów wartościowych albo z dniem, w którym decyzja sądu o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym stanie się ostateczna i wiążąca.
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne	Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 193, poz. 1287, z późniejszymi zmianami).
Prawo do Akcji, PDA	Papier wartościowy, z którego wynika uprawnienie do otrzymania Akcji Oferowanych, powstające z chwilą przydziału Akcji oferowanych i wygasające z chwilą rejestracji tych Akcji w depozycie papierów wartościowych albo z dniem uprawomocnienia się decyzji sądu o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w KRS.
Prawo Poboru	Prawo poboru Akcji Oferowanych.
Prawo Upadłościowe i Naprawcze	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1112, z późniejszymi zmianami).
Prawo Wodne	Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 145, z późniejszymi zmianami).
Prezes UOKiK	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
Projekt Deweloperski	Inwestycja mieszkaniowo-biurowa na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola Spółki oraz MS Waryński.
Prokom Investments	Spółka działająca pod firmą Prokom Investments Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni (adres: ul. Podolska 21, 81-321 Gdynia) wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000087257.
Prospekt	Niniejszy prospekt emisyjny Spółki, będący prospektem emisyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie i Rozporządzenia 809/2004, zatwierdzony przez KNF, na mocy którego Spółka będzie prowadzić Ofertę w Polsce i wystąpi o Dopuszczenie.
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkania.

Qualia	Spółka działająca pod firmą Qualia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Nowy Wilanów spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000390540,
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki.
Raporty z Wyceny	Wyciągi z raportów z wyceny nieruchomości Grupy, stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszego Prospektu.
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 4 stycznia 2006 r., z późniejszymi zmianami.
Regulamin Rady Nadzorczej	Regulamin Rady Nadzorczej Spółki.
Regulamin Walnego Zgromadzenia	Regulamin Walnych Zgromadzeń Spółki.
Resbex	Spółka działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane „Resbex” sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku, adres: ul. Lubomirskich 4a, 37-200 Przeworsk.
Rozporządzenie 809/2004	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam.
Rozporządzenie o Raportach	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim UE (Dz.U. z 2009 r., Nr 209, poz. 1744).
Rozporządzenie w Sprawie Kontroli Koncentracji	Rozporządzenie Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw (rozporządzenie WE w sprawie kontroli łączenia przedsiębiorstw).
Semeko	Spółka działająca pod firmą SEMEKO Grupa Inwestycyjna sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, adres: ul. Tatrzańska 10, 81-313 Gdynia.
Skonsolidowany Raport Kwartalny	Skonsolidowany raport kwartalny Grupy za III kwartał 2013 r. obejmujący okres od 1 lipca 2013 r. do 30 września 2013 r.
Skonsolidowany Raport Półroczny	Skonsolidowany raport półroczny Grupy za I połowę 2013 r.
Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r.
Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe	Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Skonsolidowany Raport Półroczny oraz Skonsolidowany Raport Kwartalny.
Spółka, Emitent	Polnord S.A.
Spółka Aquasfera	Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, adres: ul. Tatrzańska 10, 81-313 Gdynia.

Statut	Statut Spółki.
Surplus	Spółka działająca pod firmą Surplus sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 244494.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (Załącznik nr 1 uchwały nr 400/11 Zarządu KDPW z dnia 9 maja 2011 r., z późniejszymi zmianami).
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w Systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w Systemie UTP przyjęte uchwałą Nr 1038/2012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r., z późniejszymi zmianami.
Śródmieście Wilanów	Spółka działająca pod firmą Śródmieście Wilanów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 283516 (dawniej Polnord Warszawa-Wilanów I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie).
Templeton Emerging Markets Investment Trust	Templeton Emerging Markets Investment Trust PLC.
Uchwała o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego	Uchwała Nr 3/2013 nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 sierpnia 2013 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z zachowaniem prawa poboru w drodze emisji akcji serii [R].
UE	Unia Europejska.
Umowa	Umowa inwestycyjna zawarta 12 lutego 2013 r. pomiędzy Spółką a MS Waryński dotycząca realizacji Projektu Deweloperskiego.
Umowa o Plasowanie Emisji	Umowa plasowania, która zostanie zawarta pomiędzy Spółką a Oferującym w związku z Ofertą.
Ustawa Deweloperska	Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377).
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r., Nr 77, poz. 649, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Funduszach Inwestycyjnych	Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. z 2004 r., Nr 146, poz. 1546, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa	Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1187, z późniejszymi zmianami).

Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego	Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2003 r., Nr 64, poz. 592, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Lasach	Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz.U. z 2011 r., Nr 12, poz. 59, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców	Ustawa z dnia 4 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa o nadzorze nad rynkiem kapitałowym z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. z 2005 r., Nr 183, poz. 1537, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., Nr 211, poz. 1384, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych	Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Ochronie Środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Ochronie Zabytków	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., Nr 185, poz. 1439, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Podatkach i Opłatach Lokalnych	Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 361).
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2011 r., Nr 74, poz. 397, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 101, poz. 649, z późniejszymi zmianami).

Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., Nr 93, poz. 768, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Podatku od Towarów i Usług	Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Podatku Rolnym	Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r., Nr 136, poz. 969, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Portach i Przystaniach Morskich	Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 33, poz. 179).
Ustawa o Rachunkowości	Polska ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Specjalnych Strefach Ekonomicznych	Ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r., Nr 42, poz. 274, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Swobodzie Działalności Gospodarczej	Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 220, poz. 447, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Własności Lokali	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku	Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2007 r., Nr 75, poz. 493, z późniejszymi zmianami).
Ustawa o Zbiorowym Zaopatrzeniu w Wodę i Zbiorowym Odprowadzaniu Ścieków	Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2001 r., Nr 72, poz. 747, z późniejszymi zmianami).
Ustawa Środowiskowa	Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami).
Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Spółki.
Wilanów Office Center	Spółka działająca pod firmą Wilanów Office Center spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Rydygiera 15, 01-793 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000267154
Wilanów Office Park - Budynek B1	Spółka działająca pod firmą Wilanów Office Park - Budynek B1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni (adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292731 (uprzednio spółka działała pod firmą Polnord Warszawa-Wilanów III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).

**Wilanów Office Park
- Budynek B3**

Spółka działająca pod firmą Wilanów Office Park - Budynek B3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni (adres: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia) wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000294096 (uprzednio spółka działała pod firmą Polnord Warszawa-Wilanów IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością).

WSA

Wojewódzki Sąd Administracyjny.

Zapis Dodatkowy

Zapis na Akcje Oferowane w liczbie nie większej niż wielkość emisji, który mogą złożyć w terminie wykonania Prawa Poboru akcjonariusze, którym przysługuje Jednostkowe Prawo Poboru.

ZBP

Związek Banków Polskich.

Zarząd

Zarząd Spółki.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Statut Spółki i Uchwała o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego
2. Formularz zapisu
3. Raporty z Wyceny

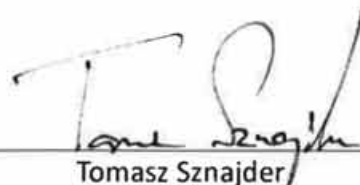
ZAŁĄCZNIK 1.
STATUT SPÓŁKI I UCHWAŁA O PODWYŻSZENIU KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Działając w imieniu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni ("Emitent") będąc należycie upoważnionymi do łącznej reprezentacji Emitenta, oświadczamy że niniejszy dokument stanowi aktualny tekst jednolity Statutu Emitenta.

W imieniu Polnord S.A.



Piotr Wesołowski
Prezes Zarządu



Tomasz Sznajder
Wiceprezes Zarządu

Załącznik do Uchwały nr 11/2013
Rady Nadzorczej Polnord S.A.
z dnia 18 września 2013 r.

STATUT
SPÓŁKI AKCYJNEJ "POLNORD"
z siedzibą w Gdyni

ROZDZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1.

Firma Spółki brzmi: "POLNORD" Spółka Akcyjna.
Spółka może występować pod firmą "POLNORD" z dodatkiem SA.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest miasto Gdynia.

§ 3.

1. Założycielami Spółki, powstałej w wyniku przekształcenia z Przedsiębiorstwa Eksportowo-Importowego Budownictwa i Usług Technicznych "POLNORD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, są niżej wymienione osoby prawne:

- a) Elbląski Kombinat Budowlany w Elblągu,
- b) Gdański Kombinat Budowy Domów w Gdańsku,
- c) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Gdańsku,
- d) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Miejskiego w Gdańsku,
- e) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Budownictwa "Elewacje" w Gdańsku,
- f) Gdańskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych w Gdańsku,
- g) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych w Gdańsku,

- h) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Elektrycznych w Gdańsku,
 - i) Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno-Montażowych Budownictwa Rolniczego w Gdańsku,
 - j) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "Poldom" w Gdyni,
 - k) Przedsiębiorstwo Gospodarki Maszynami Budownictwa w Gdańsku,
 - l) Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego "Miastoprojekt" w Gdańsku,
 - ł) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "Prefabet" w Gdańsku,
 - m) Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,
 - n) Przedsiębiorstwo Uprzemysłowionego Budownictwa Przemysłowego "Budrol" w Gdańsku,
 - o) Przedsiębiorstwo Transportowo-Sprzętowe Budownictwa "Transbud" w Gdańsku,
 - p) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,
 - r) Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych "Instal" w Gdańsku,
 - s) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych "Instal" w Gdańsku,
 - t) Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne "Agrobud" Spółka z o.o. w Pruszczu Gdańskim,
- ujęte w Akcie Notarialnym Repertorium A/a Nr 5331/1991 z dnia 11 kwietnia 1991 roku, sporządzonym przez notariusza Państwowego Biura Notarialnego w Gdańsku – Panią Wiesławę Brancewicz,

2. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

§ 4.

- 1. Spółka prowadzi działalność w kraju i za granicą.
- 2. Spółka może przystępować do innych Spółek, tworzyć i likwidować filie i przedsiębiorstwa.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 69.10.Z Działalność prawnicza
- 69.20.Z Działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe
- 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja
- 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- 71.11.Z Działalność w zakresie architektury
- 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne
- 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne

73.20.Z	Badanie rynku i opinii publicznej
77.11.Z	Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek
77.12.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
77.31.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych
77.32.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych
77.33.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
77.39.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane
64.19.Z	Pozostałe pośrednictwo pieniężne
64.20.Z	Działalność holdingów finansowych
64.91.Z	Leasing finansowy
64.92.Z	Pozostałe formy udzielania kredytów
64.99.Z	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
66.19.Z	Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
91.03.Z	Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych
16.22.Z	Produkcja gotowych parkietów podłogowych
16.23.Z	Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa
22.23.Z	Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych
23.32.Z	Produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych, z wypalanej gliny
23.61.Z	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu
23.62.Z	Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu
23.69.Z	Produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu
23.70.Z	Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia
25.11.Z	Produkcja konstrukcji metalowych i ich części
25.29.Z	Produkcja pozostałych zbiorników, cystern i pojemników metalowych
25.30.Z	Produkcja wytwornic pary, z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą
25.99.Z	Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana
28.29.Z	Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana
33.11.Z	Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych
33.20.Z	Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia
41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
42.11.Z	Roboty związane z budową dróg i autostrad

- 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,
- 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli
- 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych
- 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane
- 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
- 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę
- 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno - inżynierskich
- 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych
- 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
- 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
- 43.31.Z Tynkowanie
- 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej
- 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian
- 43.34.Z Malowanie i szklenie
- 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
- 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
- 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
- 45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek
- 45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
- 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego
- 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego
- 46.75.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych
- 46.90.Z Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
- 47.30.Z Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw
- 49.39.Z Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany
- 49.41.Z Transport drogowy towarów
- 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów
- 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu
- 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną.

2. W ramach działalności związanej z realizacją kontraktów Spółka może sprawować funkcje: wykonawcy i generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego, generalnego realizatora oraz generalnego dostawcy.

ROZDZIAŁ II**Kapitał zakładowy i obowiązki akcjonariuszy****§ 6.**

Kapitał zakładowy wynosi 51.266.054 złote (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 25.633.027 (słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dwadzieścia siedem) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote (słownie: dwa złote) każda, z których: 178.000 (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 000.001 do 178.000 oznaczonych jest jako akcje Serii A, 307.000 (słownie: trzysta siedem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 178.001 do 485.000 oznaczonych jako akcje Serii B, 485.000 (czteryście osiemdziesiąt pięć tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 485.001 do 970.000 oznaczonych jako akcje Serii C, 750.000 (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 970.001 do 1.720.000 oznaczonych jako akcje Serii D, 1.940.000 (słownie: jeden milion dziewięćset czterdzieści tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 1.720.001 do 3.660.000 oznaczonych jako akcje Serii E, 5.000.000 (słownie: pięć milionów) akcji o kolejnych numerach od 3.660.001 do 8.660.000 oznaczonych jest jako akcje Serii F oraz 3.975.322 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje o kolejnych numerach od 8.660.001 do 12.635.322 oznaczonych jest jako akcje Serii G, 850.077 (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii I, 3.992.977 (słownie: trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii J, 335.006 (słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześć) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii M, 121.097 (słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii L, 180.418 (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemnaście) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii K, 1.500.000 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii N, 1.265.888 (słownie: jeden milion dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem) akcji oznaczonych jest jako akcje serii O, 1.231.028 (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia osiem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii P, 281.855 (słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt t pięć) akcji oznaczonych jest jako akcje serii H, 3.239.359 (słownie trzy miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć) akcji oznaczonych jest jako akcje serii Q.

§ 6¹

1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o nie więcej niż 9.841.352,00 zł (dziewięć milionów osiemset czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa) złote poprzez emisję nie więcej niż:

- a. 420.676 (czteryście dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.

- b. 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.

2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. a jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii H posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu Opcji Menadżerskich na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 r.

3. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. b jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii Q posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii Q, emitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2009 r. zmienionej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 marca 2013 roku.

4. Uprawnionymi do objęcia akcji serii H będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2.

5. Uprawnionymi do objęcia akcji serii Q będą posiadacze obligacji zamiennych na akcje serii Q spółki, o których mowa w ust. 3.

6. Prawo objęcia akcji serii H może być wykonane do dnia 31 grudnia 2012 r.

7. Prawo objęcia akcji serii Q może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2015 r.

§ 7.

1. Akcje Spółki mogą być umarżane.

2. Spółka może emitować obligacje, w tym również obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa.

§ 8.

1. Akcje mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

2. (skreślony).

§ 9.

1. Osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym czysty zysk dzieli Walne Zgromadzenia po potrąceniu obowiązkowych odpisów na fundusze określone przepisami prawa.

2. Zysk przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom rozdziela się w stosunku do liczby akcji.

3. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ III.

Organy Spółki

A. ZARZĄD

§ 10.

1. Zarząd Spółki składa się z od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.



2. Prezesa Zarządu oraz – na jego wniosek – pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.
3. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.
4. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu 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 (dwóch trzecich) głosów. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 11.

1. 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 niniejszego Statutu oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.
2. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.
3. Zarząd działa w oparciu o niniejszy Statut oraz uchwalony przez siebie Regulamin, określający organizację jego pracy i sposób wykonywania czynności.
4. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
5. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu zarządu lub o głosowaniu nad uchwałą.

§ 12.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.
2. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy kierowanie działalnością Zarządu, organizowanie i przewodniczenie jego posiedzeniom oraz inne sprawy określone w Regulaminie Zarządu.
3. Zwoltywanie posiedzeń Zarządu i określanie porządku obrad posiedzeń Zarządu następuje z inicjatywy Prezesa Zarządu.
4. Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.

B. RADA NADZORCZA

§ 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 i nie więcej niż 11 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.

2. Rezygnacja któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej nie powoduje automatycznie obowiązku powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej, przy zachowaniu minimalnej liczby członków Rady Nadzorczej – 5 osób.

3. Przepis § 10 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 14.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej i może również wybrać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także sekretarza Rady.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Pod nieobecność Przewodniczącego - posiedzenia Rady zwołuje i przewodniczy na nich Wiceprzewodniczący lub Sekretarz Rady, o ile zostali wybrani lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera pierwsze posiedzenie Rady i przewodniczy na nim do chwili wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

4. Rada Nadzorcza może odwołać Przewodniczącego z tej funkcji. Odnosi się to także do jego zastępcy i sekretarza Rady.

§ 15.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie w miarę potrzeb, lecz co najmniej trzy razy w roku obrotowym.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący albo Sekretarz, o ile zostali wybrani przez Radę Nadzorczą lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej, mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub członka Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

§ 16.

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków.

2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, z zastrzeżeniem § 10 ust. 5 i § 14 ust. 4 Statutu, gdzie wymagana jest większość 2/3 (dwóch trzecich) głosów całego składu Rady. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki, a w szczególności do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki,



- 2) ocena sprawozdania finansowego oraz wniosków Zarządu, co do podziału zysku lub pokrycia straty,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w pkt. 1 i 2,
- 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu z uwzględnieniem § 10 ust. 2 oraz zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu,
- 5) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki w razie ich odwołania lub zawieszenia lub gdy członek Zarządu z innych powodów nie może działać,
- 6) udzielanie zezwolenia na powoływanie przez Zarząd oddziałów i filii Spółki, będących na własnym rozrachunku,
- 7) udzielenie zezwolenia na uczestniczenie w innych spółkach w kwocie powyżej 5 mln PLN, z wyłączeniem spółek, w których Spółka posiada udział 50 (pięćdziesięciu) lub więcej procent oraz z wyłączeniem nowo zawiązywanych spółek, w których Spółka obejmuje 100 (sto) procent udziałów,
- 8) udzielanie zezwolenia na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza jedną piątą kapitałów własnych Spółki,
- 9) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego.

§ 17.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. W razie potrzeby podjęcia uchwały Przewodniczący Rady – na wniosek Zarządu – może wprowadzić szczególny tryb jej podjęcia. Uchwałę taką podejmuje się przez głosowanie korespondencyjne (pisemne) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W protokole dokumentującym podjęcie uchwały w powyższy sposób należy zamieścić wzmiankę o szczególnym trybie jej podjęcia oraz o sposobie w jakim odbywało się głosowanie przy podejmowaniu tej uchwały.
3. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 1-2 jest ważne, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz gdy nie dotyczą spraw, o których mowa w § 10 ust. 2 i 5 oraz w § 14 ust. 1 i 4.

§ 18.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19.

1. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd bądź Rada Nadzorcza, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie dwóch tygodni od przedstawienia żądania wraz z projektami porządku obrad i wnioskowanych uchwał. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwołać również Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.

§ 20.

Akcjonariusze uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

§ 22.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:
 - 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
 - 3) udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 4) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 5) powiększenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - 6) zmiana Statutu Spółki,
 - 7) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 8) rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
 - 9) uchwalenie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 10) inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.



2. Nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV. **Rachunkowość Spółki**

§ 23.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrotowy trwa od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej i kończy się z dniem 31 grudnia tegoż roku.

§ 24.

1. Spółka tworzy z zysku kapitał zapasowy, na który przekazywane jest co najmniej 8 % (osiem procent) zysku za dany rok obrotowy do czasu, gdy fundusz ten osiągnie przynajmniej 1/3 kapitału zakładowego.
2. Spółka może tworzyć inne fundusze, w tym fundusz rezerwowy.

§ 25.

Spółka może tworzyć fundusze obciążające koszty działalności, które mogą być uzupełnione odpisami z zysku do podziału:

- 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 2) inne fundusze określone obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ V. **Postanowienia końcowe**

§ 26.

W przypadku utraty kapitału zapasowego i 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego Walne Zgromadzenie może uchwalić rozwiązanie Spółki. Wolno również postawić wniosek o rozwiązanie Spółki jeśliby, po utraceniu kapitału zapasowego Spółka nie generowała przez co najmniej dwa kolejne lata zysku.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem "w likwidacji". Likwidatorów będzie dwóch i będą nimi osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie.

Likwidatorzy w imieniu Spółki podpisywać będą łącznie.

§ 28.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

§ 29.

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszego Statutu rozpatrywane będą przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółki.

PREZES ZARZĄDU

Piotr Wesolowski

WICEPREZES ZARZĄDU

Tomasz Sznajder
(1)

W przedmiocie punktu 6 porządku obrad: -----

Akcjonariusze omówili treść uchwały i w świetle niepodjęcia uchwały nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, w drodze emisji akcji serii R i uchwały nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, w drodze emisji akcji serii S1 (co uczyniło bezprzedmiotowym zapis § 1 pkt 9 pierwotnego projektu poniższej uchwały) zgodzili się na poddanie pod głosowanie projektu uchwały w wersji przedstawionej przez Przewodniczącego, w której nadto w stosunku do projektu zmieniono serię akcji, z „S2” – na „R” (w związku z niepodjęciem uchwał nr 1 i 2, w celu zachowania kolejności oznaczeń serii akcji kolejnych emisji).

Uchwała Nr 3 / 2013**XXVII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdyni z dnia 23 sierpnia 2013 r.** -----

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z zachowaniem prawa poboru w drodze emisji akcji serii [R] -----

Na podstawie art. 430, 431, 432, 433 i 436 Kodeksu Spółek Handlowych („KSH”), Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni („Spółka”) uchwala, co następuje: -----

§ 1

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie niższą niż **2,00 zł** (dwa złote) oraz nie wyższą niż **14.000.000 zł** (czternaście milionów złotych) poprzez emisję nie mniej niż 1 (jednej) oraz nie więcej niż **7.000.000** (siedem milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii [R] o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa złote) każda („**Akcje Serii [R]**”). -----
2. Emisja Akcji Serii [R] nastąpi w formie subskrypcji zamkniętej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 2 KSH przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. -----
3. Upoważnia się Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, do ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii [R].
4. Akcje Serii [R] zostaną pokryte w całości wkładami pieniężnymi przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego. -----
5. Akcje Serii [R] będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat zysku za rok obrotowy 2013 rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2013 roku i kończący się 31 grudnia 2013 roku (tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku). -----
6. Ustala się dzień 25 listopada 2013 r. jako dzień prawa poboru Akcji Serii [R] w rozumieniu art. 432 § 2 KSH. -----

7. Akcjonariuszom Spółki posiadającym akcje Spółki na koniec dnia prawa poboru będzie przysługiwało prawo poboru Akcji Serii [R], przy czym za każdą jedną akcją Spółki posiadaną na koniec dnia prawa poboru akcjonariuszowi przysługuje jedno prawo poboru Akcji Serii [R]. Liczba jednostkowych praw poboru niezbędna do objęcia z pierwszeństwem jednej Akcji Serii [R] stanowi iloraz ogólnej liczby jednostkowych praw poboru oraz wszystkich oferowanych Akcji Serii [R]. -----

8. Ustala się następujące zasady dokonywania zaokrągleń liczby Akcji Serii [R] przydzielonych na rzecz osoby, która złożyła zapis w wykonaniu prawa poboru: liczbę Akcji Serii [R] przydzielonych na rzecz osoby, która złożyła zapis w wykonaniu praw poboru ustala się poprzez pomnożenie (i) liczby praw poboru Akcji Serii [R], z których dana osoba złożyła ważny zapis przez (ii) liczbę Akcji Serii [R], do których objęcia będzie uprawniana jedno prawo poboru Akcji Serii [R] oraz zaokrąglenie otrzymanego w ten sposób iloczynu w dół do najbliższej liczby całkowitej. -----

§ 2

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia o ubieganiu się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii [R], praw poboru Akcji Serii [R] oraz praw do Akcji Serii [R] do obrotu na rynku regulowanym na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) oraz decyduje, że Akcje Serii [R], prawa poboru Akcji Serii [R] oraz prawa do Akcji Serii [R] będą miały formę zdematerializowaną. -----

2. Zarząd Spółki jest upoważniony i zobowiązany do podjęcia wszystkich czynności niezbędnych w celu realizacji niniejszej uchwały, w tym do złożenia odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Komisji Nadzoru Finansowego, ubiegania się o dopuszczenie Akcji Serii [R], praw poboru Akcji Serii [R] oraz praw do Akcji Serii [R] do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, rejestracji Akcji Serii [R], praw poboru Akcji Serii [R] oraz praw do Akcji Serii [R] w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) oraz złożenia wniosku o wprowadzenie Akcji Serii [R], praw poboru Akcji Serii [R] oraz praw do Akcji Serii [R] do obrotu na rynku regulowanym GPW. -----

§3

1. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego oraz do określenia szczegółowych warunków subskrypcji i przydziału Akcji Serii [R], w tym do: -----

(a) określenia terminu otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii [R], -----

(b) ustalenia zasad subskrypcji i przydziału Akcji Serii [R] oraz zasad subskrypcji i przydziału Akcji Serii [R], które nie zostaną objęte w wykonaniu prawa poboru Akcji Serii [R] oraz w ramach zapisów dodatkowych; oraz -----

(c) zawarcia umowy o subemisję inwestycyjną, lub podobnej umowy, z wybraną instytucją finansową lub innym podmiotem, o ile Zarząd Spółki uzna zawarcie takiej umowy za uzasadnione. -----

2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii [R] oraz termin, do którego dotychczasowi akcjonariusze Spółki będą uprawnieni do wykonania prawa poboru zostaną wskazane w prospekcie emisyjnym Spółki przygotowanym w związku z ofertą publiczną Akcji Serii [R] oraz ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii [R] do obrotu na GPW.

3. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o odstąpieniu od wykonania niniejszej uchwały, zawieszenia jej wykonania, odstąpienia od przeprowadzenia oferty publicznej lub zawieszeniu jej przeprowadzenia w każdym czasie za zgodą Rady Nadzorczej. Podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia oferty publicznej Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu przeprowadzenia oferty publicznej, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym. -----

§4

1. Upoważnia się Radę Nadzorczą do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii [R], które zostaną zaoferowane do objęcia oraz do określenia ostatecznej sumy, o jaką ma być podwyższony kapitał zakładowy Spółki do dnia otwarcia subskrypcji Akcji Serii [R], przy czym suma określona przez Radę Nadzorczą nie może być niższa niż suma minimalna ani wyższa niż suma maksymalna podwyższenia określona w § 1 ust. 1 uchwały. -----

2. Podwyższenie kapitału Spółki w drodze emisji Akcji Serii [R] zostanie dokonane niezależnie od liczby Akcji Serii [R] objętych w granicach limitu określonego w § 1 ust. 1 powyżej, w wysokości odpowiadającej liczbie objętych Akcji Serii [R]. Upoważnia się Zarząd do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o dookreśleniu wysokości podwyższenia kapitału zakładowego zgodnie z art. 310 § 2 w związku z art. 431 § 7 KSH. -----

§5

Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia. -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że w głosowaniu jawnym oddano – z 12.576.278 (dwanaście milionów pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem) akcji – 12.576.278 (dwanaście milionów pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem) głosów ważnych, przy czym głosów „za” oddano 12.572.162 (dwanaście milionów pięćset siedemdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt dwa), głosów „wstrzymujących się” oddano 4.116 (cztery tysiące sto szesnaście), przy braku głosów „przeciw”; ważne głosy oddano z 49,06% (czterdzieści dziewięć i sześć setnych procenta) akcji w kapitale zakładowym – w związku z czym Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził że powyższa **uchwała została podjęta**. -----

W przedmiocie punktu 7 porządku obrad: -----

Akcjonariusze omówili treść uchwały i w świetle niepodjęcia uchwał nr 1 i 2 oraz podjęcia uchwały nr 3 zgodzili się na poddanie pod głosowanie projektu uchwały w wersji

przedstawionej przez Przewodniczącego, w której wskazano wysokość kapitału zakładowego oraz liczbę akcji wynikające z rezultatów głosowań nad uprzednimi uchwałami: -----

Uchwała Nr 4 / 2013

XXVII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdyni z dnia 23 sierpnia 2013 r. -----

w sprawie zmiany Statutu Spółki -----

Na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni („Spółka”) uchwala, co następuje: -----

§ 1

1. W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki dokonanym uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3 z dnia 23 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia zmienić § 6 Statutu Spółki poprzez nadanie mu nowej następującej treści: -----

„Kapitał zakładowy wynosi **nie mniej niż 51.266.056 złotych** (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych), **lecz nie więcej niż 65.266.054 złote** (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt cztery złote) i dzieli się na **nie mniej niż 25.633.028** (słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dwadzieścia osiem) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote (słownie: dwa złote) każda, **lecz nie więcej niż 32.633.027** (słownie: trzydzieści dwa milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dwadzieścia siedem) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote (słownie: dwa złote) każda, w tym: 178.000 (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 000.001 do 178.000 oznaczonych jako akcje Serii A, 307.000 (słownie: trzysta siedem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 178.001 do 485.000 oznaczonych jako akcje Serii B, 485.000 (czteryście osiemdziesiąt pięć tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 485.001 do 970.000 oznaczonych jako akcje Serii C, 750.000 (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 970.001 do 1.720.000 oznaczonych jako akcje Serii D, 1.940.000 (słownie: jeden milion dziewięćset czterdzieści tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 1.720.001 do 3.660.000 oznaczonych jako akcje Serii E, 5.000.000 (słownie: pięć milionów) akcji o kolejnych numerach od 3.660.001 do 8.660.000 oznaczonych jako akcje Serii F, 3.975.322 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje o kolejnych numerach od 8.660.001 do 12.635.322 oznaczonych jako akcje Serii G, 850.077 (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jako akcje Serii I, 3.992.977 (słownie: trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jako akcje Serii J, 335.006 (słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześć) akcji oznaczonych jako akcje Serii M, 121.097 (słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćdziesiąt siedem) akcji

oznaczonych jako akcje Serii L, 180.418 (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemnaście) akcji oznaczonych jako akcje Serii K, 1.500.000 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy) akcji oznaczonych jako akcje Serii N, 1.265.888 (słownie: jeden milion dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem) akcji oznaczonych jako akcje serii O, 1.231.028 (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia osiem) akcji oznaczonych jako akcje Serii P, 281.855 (słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć) akcji oznaczonych jako akcje serii H, 3.239.359 (słownie: trzy miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć) akcji oznaczonych jako akcje serii Q, **oraz nie mniej niż 1 (jedna) oraz nie więcej niż 7.000.000 (siedem milionów) akcji oznaczonych jako akcje Serii [R].** -----

2. Treść § 6 Statutu Spółki określi Zarząd na podstawie art. 310 w związku z art. 431 § 7 KSH. --

§ 2

Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego statutu Spółki uwzględniającego zmiany wynikające z niniejszej uchwały oraz oświadczeń Zarządu, o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały. -----

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że w głosowaniu jawnym oddano – z 12.576.278 (dwanaście milionów pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem) akcji – 12.576.278 (dwanaście milionów pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem) głosów ważnych, przy czym głosów „za” oddano 12.547.458 (dwanaście milionów pięćset czterdzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem), głosów „wstrzymujących się” oddano 4.116 (cztery tysiące sto szesnaście), głosów „przeciw” oddano 24.704 (dwadzieścia cztery tysiące siedemset cztery); ważne głosy oddano z 49,06% (czterdzieści dziewięć i sześć setnych procenta) akcji w kapitale zakładowym – w związku z czym Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził że powyższa **uchwała została podjęta.** -----

ZAŁĄCZNIK 2. FORMULARZ ZAPISU

adres (pieczęć adresowa) podmiotu
przyjmującego wpłaty i zapisy na akcje

[•], dnia [•]

Formularz zapisu na akcje spółki POLNORD S.A.

Niniejszy dokument stanowi zapis na akcje zwykłe na okaziciela serii R o wartości nominalnej 2,00 PLN każda Spółki POLNORD S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”), emitowane na podstawie uchwały nr 3/2013 XXVII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 sierpnia 2013 r. (dalej „Akcje”). Akcje oferowane są w ramach oferty publicznej na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego (dalej „Prospekt”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 7.000.000 Akcji o wartości nominalnej 2,00 PLN każda.

Inwestorzy mają prawo do złożenia więcej niż jednego zapisu na Akcje serii [R], przy czym łączna liczba akcji subskrybowanych przez danego inwestora nie może przekroczyć liczby akcji, do której nabycia uprawniają go posiadane prawa poboru. W przypadku zapisów dodatkowych, zapis taki może opiewać na dowolną liczbę akcji, nie większą jednak niż liczba łącznie oferowanych Akcji serii [R].

1. Dane o Inwestorze składającym zapis:

- imię i nazwisko/nazwa:
- miejsce zamieszkania/siedziba i adres:
- adres do korespondencji:
- numer PESEL oraz seria i numer dowodu osobistego w przypadku osób krajowych lub numer paszportu w przypadku osób zagranicznych/numer REGON lub inny numer identyfikacyjny w przypadku krajowych osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej/numer rejestru właściwego dla kraju pochodzenia w przypadku zagranicznych osób prawnych:

2. Dane osoby fizycznej działającej w imieniu osoby prawnej/dane pełnomocnika reprezentującego Inwestora

3. Typ zapisu: zapis podstawowy* zapis dodatkowy*

* właściwe pole zaznaczyć X

4. Liczba posiadanych Praw Poboru:

5. Liczba Akcji, na którą składany jest zapis:
(słownie:)

6. Cena emisyjna: [...] zł

7. Kwota wpłaty na Akcje: zł
(słownie:)

8. Numer rachunku papierów wartościowych, z którego składany jest zapis**
prowadzony przez

** na ww. rachunku papierów wartościowych zostaną zapisane przydzielone akcje serii [R]

9. Forma zwrotu wpłaconej kwoty lub jej części (dotyczy klientów Banków powierniczych):

- numer rachunku:
- prowadzony przez:

Oświadczenie osoby składającej zapis:

- Oświadczam, że zapoznałem(am) się z treścią Prospektu Spółki i akceptuję warunki Publicznej Oferty.
- Oświadczam, że zapoznałem(am) się z brzmieniem Statutu Spółki i akceptuję jego treść.
- Ponadto oświadczam, że:
 - wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Oferowanych, że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie,
 - wyrażam zgodę na przekazywanie, objętych tajemnicą zawodową moich danych osobowych oraz informacji, związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Akcji Oferowanych, w tym w szczególności danych dotyczących rachunku papierów wartościowych, oraz innych danych związanych z niniejszym zapisem, oraz że upoważniam Emitenta do otrzymania tych informacji.
 - przyjmuję do wiadomości, iż przysługuje mi prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. r. 2002, nr 101, poz. 926), potwierdzam otrzymanie informacji, że administratorem danych jest Oferujący (jak zdefiniowano w Prospekcie) oraz Spółka.

Podpis składającego zapis

Pieczęć i podpis przyjmującego zapis

Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba składająca zapis.

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części, może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłat następuje bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

**ZAŁĄCZNIK 3.
RAPORTY Z WYCENY**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00475500/6** prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy ul. Adama Branickiego**
- użytkownik wieczysty : **POLNORD S.A.**
- działka ewidencyjna : **9 z obrębu : 1-10-37**

2. Opis nieruchomości

Działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni . Działka znajduje się u zbiegu wytyczonych ulic : Adama Branickiego/Ledóchowskiej , w południowo-wschodnim narożniku skrzyżowania , blisko skarpy ursynowskiej . Kształt zbliżony do trapezu. Działka niezabudowana . Zabudowa osiedla Miasteczka Wilanów znajdują się nieco dalej, przy ul. Rzeczpospolitej i rozpoczęta zabudowa w północnym odcinku ul. Ledóchowskiej . Komunikacja miejska w pewnym oddaleniu . Tereny uzbrojone w sieci magistralne , teren działki nieuzbrojony , leży w zasięgu uzbrojenia . Teren jest płaski , zniwelowany , stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW , bez jakichkolwiek nanieśń .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji .

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 12.09.2013 roku . Wizję lokalną przeprowadzono dnia 09.09.2013 roku. Stan faktyczny i prawny oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z daty wyceny

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 9 , położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Adama Branickiego , opisanej w księdze wieczystej WA2M/00475500/6 wynosi :

WG = 38 301 417 zł

6. Podpis rzeczoznawcy :

.....
Roman Wadecki



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej : WA2M/00474541/8 prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : dzielnica Wilanów m. st. Warszawy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej
- użytkownik wieczysty : POLNORD S.A.
- działka ewidencyjna : 2-101 z obrębu : 1-10-37

2. Opis nieruchomości

Działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni . Działka znajduje się u zbiegu wytyczonych ulic : Branickiego/Ledóchowskiej , blisko skarpy ursynowskiej . Kształt zbliżony do trapezu . Działka niezabudowana . Zabudowa osiedla Miasteczka Wilanów znajdują się nieco dalej , przy ul. Rzeczpospolitej i rozpoczęta zabudowa w północnym odcinku ul. Ledóchowskiej . Komunikacja miejska przebiega w pewnym oddaleniu po ul. Rzeczpospolitej . Tereny uzbrojone w sieci magistralne , teren działki nieuzbrojony , leży w zasięgu uzbrojenia . Teren jest płaski , zniwelowany , stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW , bez jakichkolwiek naniesień .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji .

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 12.09.2013 roku . Wizję lokalną przeprowadzono dnia 09.09.2013 roku. Stan faktyczny i prawny oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z daty wyceny

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2/101 , położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej , opisaney w księdze wieczystej WA2M/00474541/8 wynosi :

WG = 52 966 975 zł

6. Podpis rzeczoznawcy :





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00474557/3** prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy ul. Przyczółkowa**
- użytkownik wieczysty gruntu : **POLNORD S.A.**
- działka ewidencyjna : 2/48 z obrębu : **1-10-37**
- funkcja w m.p.z.p. : **21 ME** tereny budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego

2. Opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość jest położona na obszarze Wilanowa w obszarze przylegającym do ulicy U. Ledóchowskiej , blisko skrzyżowania z ul. Adama Branickiego . Stanowi zwarty kompleks przeznaczony pod zabudowę jednorodzinna wolnostojącą z dopuszczeniem usług nieuciążliwych . Teren jest płaski , zniwelowany, stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW , bez jakichkolwiek naniesień .

Uzbrojenie komunalne prowadzone jest w ul. A. Branickiego , istnieje możliwość przyłączenia podstawowych mediów komunalnych .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb zabezpieczenia Obligacji .

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 22.02.2013 roku . Wizję lokalną przeprowadzono dnia 19.02.2013 roku. Stan faktyczny i prawny oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z daty wyceny.

5. Wartość przedmiotu wyceny

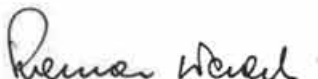

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2/48 z obrębu : 1-10-37 , położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przyczółkowej , opisanej w księdze wieczystej WA2M/00474557/3 wynosi :

88 932 988 zł

6. Podpis rzeczoznawcy :

Roman Wadecki



Property Brief / Wyciąg z Operatu Szacunkowego Subject of Valuation / Przedmiot Wyceny : dz. ew. 2/70 z obrebu 1-10-37 położona w dz. Wilanów przy ul. Przyczółkowej Purpose of Valuation / Cel Wyceny : do sprawozdań finansowych na dzień 30.09.2013		
A.	<u>Land Parcel/Grunt:</u> Location/Położenie..... Real Estate Register/Numer Księgi Wieczystej Index Area/Nr Działki Ewidencyjnej Ground Area/Powierzchnia gruntu Property Owner/Właściciel User/Użytkownik Wieczysty Usufruct Rights /Użytkowanie wieczyste <u>Services /Uzbrojenie Terenu :</u> Waterworks/Wodociąg Sewerage /Kanalizacja Central Heating/Centralne Ogrzewanie Electric Current/Energia elektryczna Town Gas/Gaz Miejski Others/Inne	dz. Wilanów WA2M/00474539/1 2/70 9.3581 ha SKARB PAŃSTWA POLNORD S.A. Przy głównej ulicy
B.	<u>Land Improvements / Naniesienia :</u> Built-Up Area / Powierzchnia Całkowita..... Usable Space / Powierzchnia Użytkowa..... Number of Floors / Liczba Kondygnacji Cubic Content / Kubatura Age of Building / Wiek Budynku	BRAK
C.	<u>Base of Appraisal/ Podstawa Wyceny</u> MV (Market VALUE) /WARTOŚĆ RYNKOWA	
D.	<u>Fair Market Value (FMV) /</u> <u>WARTOŚĆ RYNKOWA NETTO GRUNTU</u>	147 670 818 zł
E.	<u>Orderly Liquidation Value (OLV)/Wartość</u> <u>Likwidacyjna w Warunkach Sprzedaży Wymuszonej</u>	Nie określa się
F.	<u>Date of Field Visit / Data Wizji Lokalnej</u>	08.11.2013
G.	<u>Date of Appraisal Report/Data Sporządzenia Wyceny</u>	06.11.2013
H.	<u>Real Estate Appraiser / Rzeczoznawca Majątkowy</u> 	

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00475504/4** prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy ul. Przyczółkowa**
- użytkownik wieczysty : **POLNORD S.A.**
- działka ewidencyjna : **2-96 z obrębu : 1-10-37**

2. Opis nieruchomości

Wyceniana w niniejszym operacie działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni . Działka niezabudowana usytuowana w drugiej linii zabudowy osiedla Miasteczka Wilanów za działkami przeznaczonymi pod zabudowę Wilanów Office PARK . Kształt zbliżony do trójkąta przy ul. Adama Branickiego . Komunikacja miejska w pewnym oddaleniu przy Al. Rzeczpospolitej . Dojazd wewnętrzną ulicą o nawierzchni asfaltowej - od Al. Rzeczpospolitej . Tereny uzbrojone w sieci magistralne , teren działki nieuzbrojony , leży w zasięgu uzbrojenia . W granicy działki znajduje się studzienka kanalizacji ogólnospławnej . Teren jest płaski , zniwelowany , stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW , bez jakichkolwiek naniesień . Od północy działka graniczy z zabudową Wilanów Office Park , z pozostałych stron z innymi działkami niezabudowanymi .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji .

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego


Wycenę sporządzono w dniu 12.09.2013 roku . Wizję lokalną przeprowadzono dnia 09.09.2013 roku. Stan faktyczny i prawny oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z daty wyceny

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2-96 , położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przyczółkowej , opisaney w księdze wieczystej WA2M/00475504/4 wynosi :

WG = 42 832 750 zł

5. Podpis rzeczoznawcy :





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość - grunt niezabudowany , położony w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przyczółkowej . Oznaczenie nieruchomości :

Numer działki	Pow. działki	Księga Wieczysta	Użytkownik Wieczysty
dz. ew. 2/228	7 429 m ²	WA2M/00501142/0	POLNORD S.A.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji .

3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 12.09.2013 roku . Wizję lokalną przeprowadzono dnia 12.09.2013 roku. Sposób zagospodarowania oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg stanu na dzień 09.09.2013 r.

4. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości - działki ewidencyjnej 2/228 z obrębu 1-10-37 , położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy , wg stanu rynku i poziomu cen na dzień 12.09.2013 roku wynosi :

10 370 884 zł

5. Podpis rzeczoznawcy

.....*Roman Wadecki*.....



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości - grunty niezabudowane , położone w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przyczółkowej . Oznaczenie nieruchomości :

Numer działki	Pow. działki	Księga Wieczysta	Użytkownik Wieczysty
dz. ew. 2/97	3 863 m ²	WA2M/00475503/7	POLNORD S.A.
dz. ew. 2/115	19 348 m ²	WA2M/00479288/1	POLNORD S.A.
dz. ew. 2/116	1 425 m ²	WA2M/00479288/1	POLNORD S.A.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji .

3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 12.09.2013 roku . Wizję lokalną przeprowadzono dnia 09.09.2013 roku. Sposób zagospodarowania oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg stanu na dzień 12.09.2013 r.

4. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości - działek ewidencyjnych 2/97 , 2/115 , 2/116 z obrębu 1-10-37 , położonych w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy , wg stanu rynku i poziomu cen na dzień 12.09.2013 roku wynosi :

44 501 850 zł

5. Podpis rzeczoznawcy

.....*Roman Wadecki*.....



1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Zleceniodawca:	WILANÓW OFFICE PARK - BUDYNEK B1 Sp. z o.o.
Przedmiot operatu szacunkowego:	prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej – dz. 8/2 położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 15 i prawo własności budynku biurowego.
Zakres opracowania:	nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym B1 powstałym w ramach kompleksu Wilanów Office. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka 8/2 o powierzchni 7284 m ² , zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej (najmu) 7 277 m ² położona w Warszawie przy ul. Branickiego 15. Zakres opracowania obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntu i prawo własności budynku i budowli zlokalizowanych na gruncie.
Poziom cen:	13 września 2013 roku
Data operatu szacunkowego:	13 września 2013 roku
Metoda operatu szacunkowego:	metoda dochodowa, technika zdyskontowanych przepływów pieniężnych
Cel operatu szacunkowego:	określenie wartości nieruchomości do zabezpieczenia na hipotecie nieruchomości kredytu bankowego
Opracował:	mgr inż. Krzysztof Olszewski

Wartość nieruchomości na 13 września 2013:

90 105 000 zł

słownie: ***dziewięćdziesiąt milionów sto pięć tysięcy zł***

Gdańsk, wrzesień 2013 rok.



1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Zleceniodawca:	WILANÓW OFFICE PARK - BUDYNEK B3 Sp. z o.o.
Przedmiot operatu szacunkowego:	prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej – dz. 8/3 położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 17 i prawo własności budynku biurowego.
Zakres opracowania:	nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym B3 powstałym w ramach kompleksu Wilanów Office. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka 8/3 o powierzchni 8373 m ² , zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 9 818 m ² położona w Warszawie przy ul. Branickiego 17. Zakres opracowania obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntu i prawo własności budynku i budowli zlokalizowanych na gruncie (nieruchomość w trakcie budowy).
Poziom cen:	5 czerwca 2013 roku
Data operatu szacunkowego:	5 czerwca 2013 roku
Metoda operatu szacunkowego:	metoda dochodowa, technika zdyskontowanych przepływów pieniężnych
Cel operatu szacunkowego:	określenie wartości nieruchomości do zabezpieczenia na hipotecę nieruchomości kredytu bankowego
Opracował:	mgr inż. Krzysztof Olszewski

Wartość nieruchomości na 5 czerwca 2013:

99 500 000 zł

słownie: ***dziewięćdziesiąt dziewięć milionów pięćset tysięcy zł***

Gdańsk, czerwiec 2013 rok.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
określającego wartość rynkową nieruchomości gruntowej,
położonej w Łodzi – Bałuty przy ulicy Zgierskiej/Kominiarskiej

CEL: Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia obligacji ewentualnej sprzedaży.

OPIS

NIERUCHOMOŚCI: Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości niezabudowanej położonej w Łodzi-Bałuty przy ul. Zgierskiej/Kominiarskiej.

Oznaczenie nieruchomości:

województwo: łódzkie

miasto : Łódź - Bałuty;

obręb: B-28,

działka nr: 568/30, 568/32, 568/33 o łącznej powierzchni 19.474 m².

Księga wieczysta Nr LD1M/00109679/8 Wydział XVI Sądu Rejonowego w Łodzi – Śródmieście w Łodzi.

Własność – Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty – POLNORD – ŁÓDŹ III Sp. z o.o.

WARTOŚĆ

NIERUCHOMOŚCI: Wartość gruntowej według stanu i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę:

33.083.000,00 zł

słownie: trzydzieści trzy miliony osiemdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100.

Wartość gruntowej po zakończeniu realizacji inwestycji określa się na kwotę:

40.543.000,00 zł

słownie: czterdzieści milionów pięćset czterdzieści trzy tysiące złotych 00/100.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego - **Poznań, dnia 28 lutego 2013 roku**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej
położonej w Dopiewcu, rejon ul. Jesionowej
działki nr 188/1, 184/6

CEL: Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia obligacji.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
 województwo: wielkopolskie
 powiat: poznański
 gmina: Dopiewo
 miejscowość: Dopiewiec, rejon ul. Jesionowej

Nieruchomość jest oznaczona w ewidencji gruntów jako:

jednostka ewidencyjna: 302105_2, DOPIEWO

obręb 0002 Dopiewiec

arkusz mapy nr 5

działka nr 188/1 o powierzchni 73.672m²

działka nr 184/6 o powierzchni 270.442m²
 344.114m²

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydziale V Ksiąg Wieczystych, jest prowadzona księga wieczysta nr **PO1P/00261083/6**.

Nieruchomość stanowi własność:

POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni do całości.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, dojazd z centrum Poznania korzystny, ulicą Bukowską, Złotowską, przez Skórzewo ul. Poznańską do Dąbrówki i Pałędzia, wszystkie drogi utwardzone o nawierzchni asfaltowej, do działek dojazd drogą gruntową do ul. Jesionowej / Wierzbowej (droga gruntowa).

WARTOŚĆ: Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach działek nr: 188/1, 184/6 według stanu z dnia oględzin (10.09.2013r.) i poziomu cen z dnia wyceny wynosi:

89.146.200 zł

słownie: *osiemdziesiąt dziewięć milionów sto czterdzieści sześć tysięcy dwieście złotych 00/100*

W tym:



Lp	Nr działki	Powierzchnia gruntu (m ²)	Wartość rynkowa (zł)
1	2	3	4
1	188/1	73 672	19 085 500
2	184/6	270 442	70 060 700
RAZEM:		344 114	89 146 200

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

Data sporządzenia operatu szacunkowego – **Poznań, dnia 11.09.2013r.**



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych położonych w Dopiewcu
(działki 184/7, 184/8)**

CEL: Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych dla potrzeby zabezpieczenia obligacji.

**OPIS
NIERUCHOMOŚCI:** Położenie nieruchomości:
województwo: Wielkopolska
powiat: Poznański
gmina: Dopiewo
miejscowość: Dopiewiec

Oznaczenie wg ewidencji gruntów:
obręb: Dopiewiec
arkusz mapy: 5
KW PO1P/00268817/0
działka nr: 184/7 o powierzchni 28.029m²
KW PO1P/00271663/9
działka nr: 184/8 o powierzchni 125.304m²

Dla nieruchomości gruntowych (działki nr 184/7, 184/8) stanowiących własność Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prowadzone są przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr PO1P/00268817/0, PO1P/00271663/9.

Działki są niezabudowane i niezagospodarowane. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem MN/MU - tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej. Część działki 184/8 przeznaczona jest w planie pod teren wód i zieleni parkowej.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową prawa własności gruntu (działki nr 184/7, 184/8) według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę:

39 249 216,00 zł

Słownie: trzydzieści dziewięć milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście szesnaście złotych

W tym: działka 184/7 **7.261.193,00 zł**

Słownie: siedem milionów dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy złotych

działka 184/8 **31.988.023,00zł**

Słownie: trzydzieści jeden milionów dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwadzieścia trzy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego – **Poznań, dnia 12 czerwca 2013r.**

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

- Zleceniodawca:** „Polnord” S.A.
- Przedmiot operatu szacunkowego:** prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w Sopocie przy ul. Haffnera 81 – 89, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 38, o powierzchni 28047 m².
- Zakres opracowania:** zakres opracowania obejmuje prawo własności gruntu, przy przyjęciu alternatywnego przeznaczenia nieruchomości, w związku z prowadzoną procedurą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Poziom cen:** 28 czerwca 2013 roku.
- Data operatu szacunkowego:** 17 lipca 2013 roku.
- Metoda operatu szacunkowego:** podejście porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami.
- Cel operatu szacunkowego:** określenie wartości rynkowej (WRU) prawa własności nieruchomości do zabezpieczenia obligacji.

Wartość rynkowa nieruchomości dla alternatywnego przeznaczenia:

59 666 000 zł

słownie: pięćdziesiąt dziewięć milionów sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy zł

Opracowali:

mgr inż. Krzysztof Olszewski



mgr inż. Łukasz Lemiszewski



Gdańsk, lipiec 2013 roku.

SPÓŁKA

POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

ul. Śląska 35/37
81-310 Gdynia

OFERUJĄCY

IPOPEMA SECURITIES S.A.

ul. Próżna 9
00-107 Warszawa

DORADCA PRAWNY

DLA PIPER WIATER SP.K.

ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

BIEGŁY REWIDENT

BDO sp. z o.o.

ul. Postępu 12
02-676 Warszawa