



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU

WARSZAWA, 29 KWIETNIA 2019 R.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2018
ROKU ZAWIERA:

A.	LIST PREZESA ZARZĄDU	5
B.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU	8

SPIS TREŚCI

B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	9
INFORMACJE OGÓLNE	9
1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	9
2. OTOCZENIE RYNKOWE	10
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	12
4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	12
5. POLITYKA DYWIDENDY	13
6. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	13
7. WŁADZE SPÓŁKI	17
8. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	20
9. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	22
DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	23
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	23
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	23
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	24
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU Z WYNIKU	29
INFORMACJE FINANSOWE	31
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	31
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	32
3. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	33
4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	35
5. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	35
6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	35
POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	36
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE OD STYCZNIA DO GRUDNIA 2018 R.	36
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	37
3. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	38
4. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	39
5. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	40
6. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	40
7. INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	41
8. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	41
9. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	41
10. INFORMACJE O ODDZIAŁACH	41
11. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	41
12. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	42

13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	42
14.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	42
15.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	44
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO		45
1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	45
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TYCH ODSTĄPIENIA	45
3.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	48
4.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI	49
5.	POSIDADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	52
6.	OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI LUB LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	52
7.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	52
8.	ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI	52
9.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	53
10.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	53
11.	OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW ZE WSKAZANIEM SKŁADU OSOBOWEGO TYCH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO	55
12.	POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI	60

A. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

Za nami trudny rok dla Grupy Kapitałowej Polnord S.A. W pierwszej kolejności podjęliśmy działania zmierzające do ponownej oceny rentowności istniejących projektów i ich przygotowania do sprawnej realizacji. To był i nadal jest czas decyzji trudnych, często bolesnych, ale koniecznych dla osiągnięcia przez Spółkę oczekiwanych przez Zarząd i akcjonariuszy poziomów rentowności. Skutki podjętych decyzji będą widoczne na początku 2020 r. w obszarze m.in. zredukowanych kosztów ogólnego zarządu, uruchomionych nowych rentownych projektów przede wszystkim na rynkach warszawskim i trójmiejskim, a także w obszarze zmiany struktury finansowania na finansowanie projektowe. Polnord staje się spółką bardziej transparentną, a dzięki wprowadzonemu systemowi compliance, także bardziej wiarygodną dla partnerów biznesowych i akcjonariuszy. Rozpoczęty w 2018 roku proces przeglądu opcji strategicznych, będzie także kontynuowany w 2019 roku. W grudniu 2018 roku kierowany przeze mnie Zarząd rozpoczął prace nad reorganizacją spółki i weryfikacją obecnie obowiązującej strategii, co zaowocowało decyzją o przygotowaniu nowej strategii na lata 2019 – 2023, która będzie zaprezentowana w pierwszym półroczu 2019 roku.

Celem na najbliższy rok jest między innymi zbudowanie dynamicznej i elastycznie reagującej organizacji projektowej, zorientowanej na sprawną realizację rentownych projektów. Projekty te będą realizowane, w pierwszej kolejności, w ramach posiadanego „banku ziemi”, jednak równolegle poszukujemy i analizujemy możliwości nabycia nowych nieruchomości, które będą spełniać oczekiwania najbardziej wymagających klientów z segmentu „premium”. Koncentrujemy się na rynkach mieszkaniowych o największym potencjale oraz wyodrębniamy grupę nieruchomości stanowiących kluczowe aktywa Spółki („core assets”), na których przeprowadzenie inwestycji jest najbardziej opłacalne.

W 2019 r. nasze działania będą skupione przede wszystkim na zapewnieniu środków na spłatę wymagalnych w 2019 r. zobowiązań finansowych poprzez refinansowanie zadłużenia, sprzedaż aktywów „non-core” oraz kumulacji środków pieniężnych z bieżącej działalności, a także dalszej optymalizacji organizacji i projektów w przygotowaniu celem najszybszego uruchomienia ich do realizacji oraz maksymalizacji osiągalnego wyniku na projektach.

W pierwszym kwartale 2019 r. zintensyfikowano prace w celu uruchomienia projektów „Haffnera” w Sopocie, „Stogi” przy ulicy Wydmy 3 i „Żabi Kruk” w Gdańsku oraz projekt SMART na warszawskim Wilanowie. Projekt „Haffnera” został zoptymalizowany w stosunku do pierwotnego projektu celem redukcji kosztów budowy, a także dla lepszego dostosowania do istniejących warunków przyrodniczych, co podniesie jego rentowność. Zarząd położy równocześnie nacisk na zastosowanie nowoczesnych technologii, rozwiązań proekologicznych oraz będzie analizował nowe trendy rynkowe, w celu wzbogacenia oferty o innowacyjne produkty skierowane do wymagających klientów.

Według danych ważonych udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy, w wyniku finansowym za 2018 r. rozpoznanych zostało 1.017 lokali, 1.131 w odniesieniu do roku 2017. Przychody ze sprzedaży na koniec grudnia 2018 r. wyniosły 307.621 tys. zł co w odniesieniu do 2017 r. stanowi wzrost o 13.986 tys. zł (5%) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, z czego przychody uzyskane z działalności deweloperskiej wyniosły 291.319 tys. zł (wzrost o 16.322 tys. zł w odniesieniu do okresu porównawczego). W analizowanym okresie Grupa wypracowała 53.6 mln zł zysku z działalności operacyjnej.

Na koniec 2018 roku Grupa Kapitałowa zanotowała 86.3 mln zł straty, co zostało spowodowane głównie jednorazowymi zdarzeniami, nie mającymi w znakomitej większości przełożenia na przepływy finansowe. Najważniejsze z nich dotyczyły spisania aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz odpisu należności w związku z decyzją wyłączeniową na potrzeby budowy drogi ekspresowej S2. Szacowany wynik, bez uwzględnienia zdarzeń jednorazowych, wynosi minus 9,8 mln zł.

Dodatknie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pozwoliły na zredukowanie zadłużenia finansowego netto z poziomu 298.5 mln zł na koniec 2017 roku do 257.6 mln zł na koniec minionego roku – spadek o 14%.

Rok 2019 będzie rokiem wielu wyzwań i działań naprawczych. Jesteśmy jednak przekonani, że dzięki 40-letniemu doświadczeniu na rynku budowlanym i deweloperskim, dobrej, rozpoznawalnej marce oraz bardzo znacznemu bankowi atrakcyjnie położonej ziemi, a także determinacji Zarządu i Załogi zorientowanej na sukces finansowy Spółki, działania te przyniosą w strategicznej perspektywie lat 2019 – 2023 oczekiwane przez Zarząd i Akcjonariuszy pozytywne efekty.

Z wyrazami szacunku,

Marcin Gomoła

Prezes Zarządu Polnord SA

B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU

B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

INFORMACJE OGÓLNE

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

Określenie „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 31.12.2018 r. i obejmujące okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

1. Wprowadzenie - Informacje o Spółce

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Aktualnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG80 oraz WIG-Nieruchomości.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia.

Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich („PZFD”), którego celem jest promowanie kodeksu dobrych praktyk w relacji klient – deweloper. Polnord nieprzerwanie od 2000 roku posiada Certyfikat Dewelopera – świadectwo profesjonalizmu i gwarancję rzetelności w działaniu na rzecz klienta, przyznawany przez PZFD.

Grupa Polnord posiada jeden z największych, wśród polskich deweloperów, banków ziemi o powierzchni przeszło 1,2 mln m², w skład którego wchodzi atrakcyjne nieruchomości zlokalizowane w największych polskich aglomeracjach (m.in. Warszawa, Trójmiasto, Łódź oraz okolice Poznania).

Na koniec 2018 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 12 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli *Sprzedaz i oferta na dzień 31.12.2018r.*, w ramach których zostanie wybudowanych 1.697 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 93.000 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 952 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 837 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. wyniosła 1 017 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

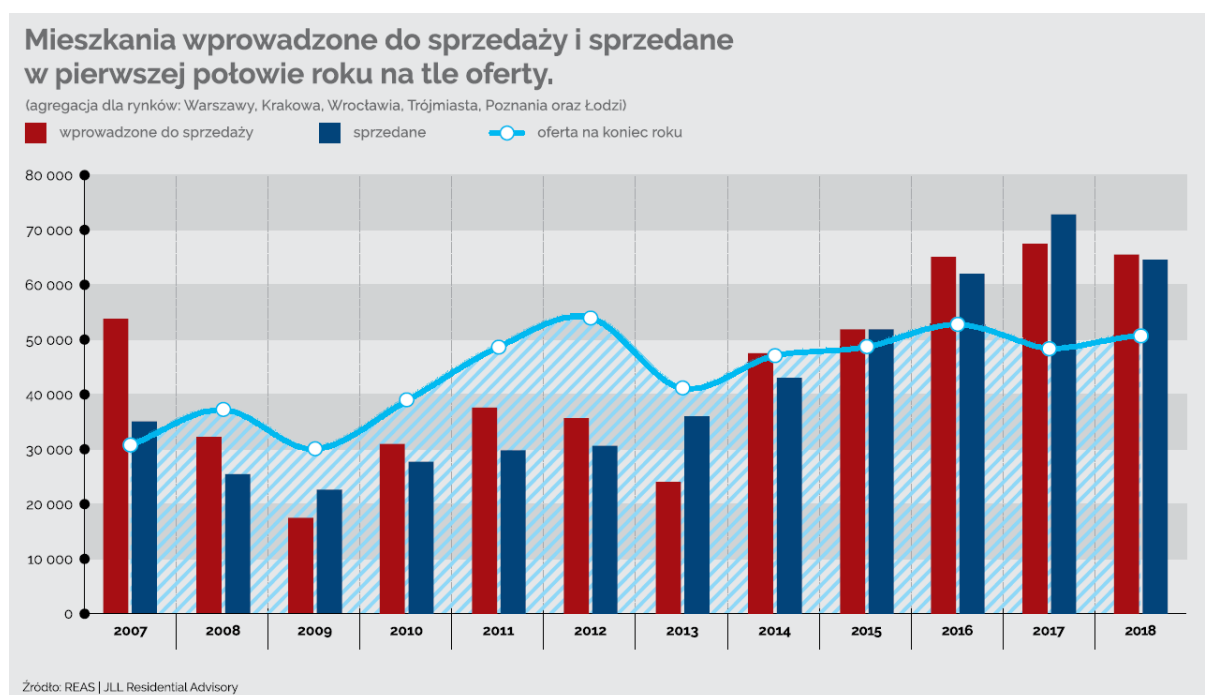
2. Otoczenie rynkowe¹

Rok 2018 okazał się nieznacznie gorszym niż rekordowy rok 2017 zarówno pod kątem ilości sprzedanych mieszkań jak i wprowadzonych do sprzedaży. Liczba sprzedanych lokali w sześciu największych aglomeracjach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) zmniejszyła się w porównaniu z 2017 rokiem o 11% (spadek o 8 tys. do poziomu 64,8 tys. sztuk). Dzięki wyższym cenom sprzedaży spadek wartości zawartych umów wyniósł tylko 4% w porównaniu do 2017 roku.

W 2018 roku wprowadzono do sprzedaży 65,7 tys. mieszkań - tylko o 1,8 tys. mniej niż w roku poprzednim. W związku z niższą sprzedażą i niewielkim spadkiem nowych wprowadzeń, oferta na koniec 2018 roku wyniosła 50,7 tys. mieszkań i tym samym była wyższa o 2,4 tys. (5%) niż na koniec 2017 roku.

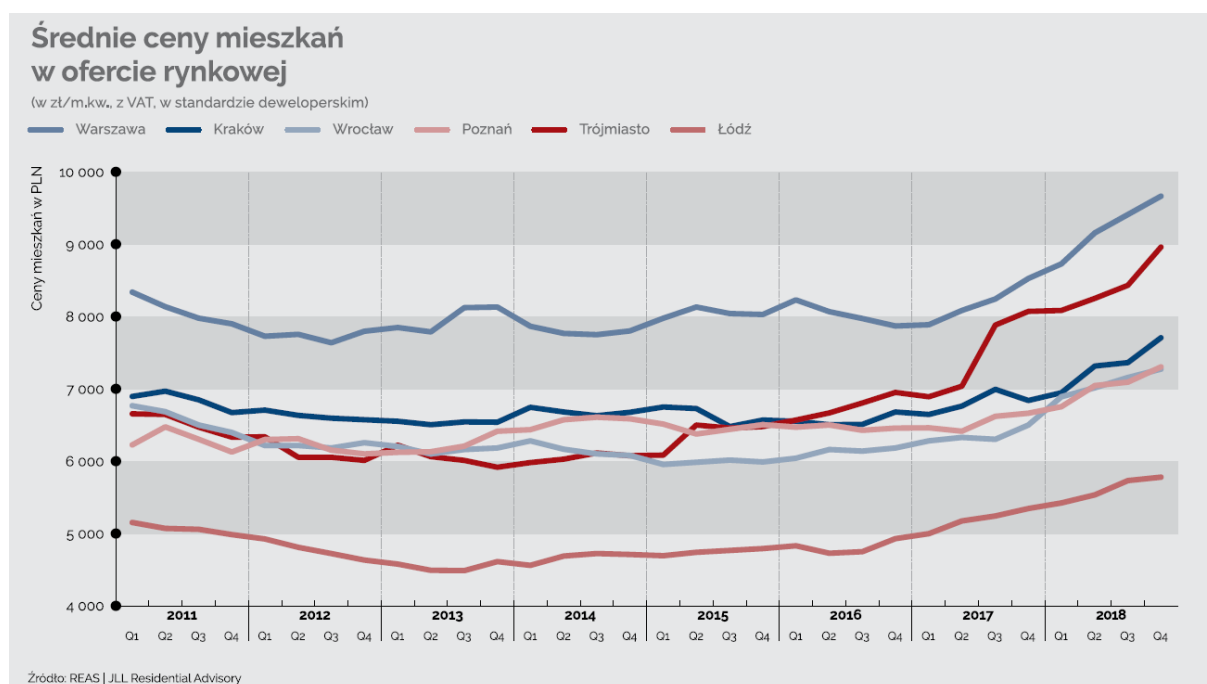
W IV kw. 2018 r., zgodnie z wynikami monitoringu REAS, w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów do sprzedaży wprowadzono 19,3 tys. mieszkań, czyli o 25% więcej, niż w poprzednim kwartale. Był to najlepszy wynik odnotowany w IV kwartale w ostatnich 10 latach. Dzięki temu, w całym 2018 roku, w analizowanych miastach, liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży przewyższyła liczbę lokali sprzedanych.

Na ilość wprowadzeń w ostatnim kwartale 2018 r. największy wpływ miała głównie Warszawa, gdzie na rynek trafiło blisko 9 tys. lokali. W Poznaniu wprowadzono ponad 1,9 tys. nowych mieszkań. Na tle wyników z grudnia 2017 r. znacząco wzrosła także oferta w Trójmieście (o 16,5%) i Łodzi (o 13,6%). W Warszawie i Wrocławiu oferta utrzymała się na porównywalnym poziomie.



Zgodnie z monitoringiem REAS najwyższy wzrost średniej ceny metra kwadratowego, liczonej dla lokali pozostających w ofercie na koniec kwartału, miał miejsce w Trójmieście (6,3% k/k), a na drugim miejscu uplasował się Kraków (4,7% k/k). Natomiast w ujęciu rocznym, na czterech rynkach odnotowano aż dwucyfrowe wzrosty. Największe wzrosty cen odnotowano w Warszawie (+13,3%), Krakowie (+12,6%), Wrocławiu (+11,9%) oraz w Trójmieście (+11,0%).

¹ Na podstawie „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – IV kwartał 2018”, REAS 2019.



W IV kw. 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków wyniosła 16,5 tys. – o 15,7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 13% mniej niż w rekordowym IV kw. 2017 r. W sumie w całym 2018 r. sprzedanych zostało 64,8 tys. mieszkań.

W ujęciu kwartalnym największe wzrosty liczby transakcji w porównaniu do poprzedniego kwartału zarejestrowano we Wrocławiu (+28,1%), Warszawie (+27,5%), Poznaniu (+25,8%) i Łodzi (+23,1%).

W ujęciu rocznym odnotowano 11% spadek liczby transakcji na który złożyły się znaczące spadki w Trójmieście (-16% r/r), Warszawie (15% r/r), Wrocławiu (-15% r/r) i w Krakowie (-10% r/r), skompensowane przez stabilizację sprzedaży w Poznaniu i bardzo duży wzrost wolumenu transakcji w Łodzi (+29,6% r/r).

Dane rynkowe wskazują, że na łódzkim rynku nowych mieszkań nastąpiło przesunięcie o ok. 12 miesięcy trendów widocznych na innych rynkach mieszkaniowych Polski. Dopiero w 2018 roku w Łodzi wyraźnie widoczny stał się pik zakupów o charakterze inwestycyjnym (także za sprawą ograniczenia oferty dostępnych lokali i gwałtownych wzrostów cen w innych miastach). Jednocześnie dynamika wzrostu cen w Łodzi wyraźnie odbiega od dynamiki liderów – Trójmiasta i Warszawy. Prognozy rynkowe (np. REAS/JLL) wskazują, że w latach 2020-2021 zauważalny stanie się odpływ klientów dokonujących zakupów inwestycyjnych a łódzki rynek mieszkaniowy powróci do stanu równowagi z lat 2015-2016

Rynek Olsztyński ze względu na ograniczoną skalę i niewielką dynamikę cen nie jest rynkiem „core”. Stabilne od 2015 roku ceny i wysoka konkurencja ze strony budownictwa indywidualnego znacząco wpływają na możliwość uzyskiwania satysfakcjonujących dla Spółki rentowności.

Popyt na mieszkania wciąż jest wysoki, choć trudniejszy dostęp do kredytów hipotecznych (między innymi koniec MdM), ale też brak akceptacji dla skokowych wzrostów cen, może skłonić część nabywców do wstrzymania decyzji o zakupie. W tej grupie znajdują się w pierwszej kolejności nabywcy kupujący za gotówkę i prywatni inwestorzy nabywający mieszkania z przeznaczeniem na wynajem.

3. Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019 ("Strategia"). Zgodnie z przyjętym dokumentem, strategicznym celem jest wzrost wartości Grupy Kapitałowej Polnord.

Cel ten będzie realizowany przede wszystkim poprzez:

- 1) wzrost rentowności prowadzonej działalności uzyskany w oparciu o wprowadzane do sprzedaży nowe inwestycje deweloperskie, na poziomie rentowności nie niższej niż 18% netto,
- 2) koncentrację działalności na terenie dużych aglomeracji (Warszawa i Trójmiasto),
- 3) racjonalne obniżanie zadłużenia i w efekcie zmniejszanie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Obecny Zarząd Polnord tj. Prezes Zarządu Pan Marcin Gomoła powołany od grudnia 2018r. oraz Członek Zarządu Pan Marcin Mosz powołany od października 2019r., pracuje nad nową strategią Spółki na lata 2019-2023, którą planuje ogłosić w terminie do końca czerwca 2019 roku.



4. Wybrane dane finansowe i operacyjne

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	307 621	293 635	70 529	69 177
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	53 173	43 925	12 191	10 348
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(31 577)	21 852	(7 240)	5 148
Zysk (strata) brutto	(58 213)	1 225	(13 347)	289
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(86 247)	3 312	(19 774)	780
BILANS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	601 239	708 083	139 823	169 767
Zobowiązania długoterminowe	124 334	258 110	28 915	61 884
Zobowiązania krótkoterminowe	503 854	502 295	117 175	120 428
Aktywa trwałe	502 066	727 144	116 760	174 337
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	727 361	741 344	169 153	177 742
Suma aktywów	1 229 427	1 468 488	285 913	352 079

Sprzedaż w 2018 r. i w 2017 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Polnord i spółki 100% zależne	723	1 144
Spółki współkontrolowane*	114	245
Razem	837	1 389

* dane ważone udziałem Polnord SA

5. Polityka dywidendy

Za lata obrotowe 2011-2017 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej.

6. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

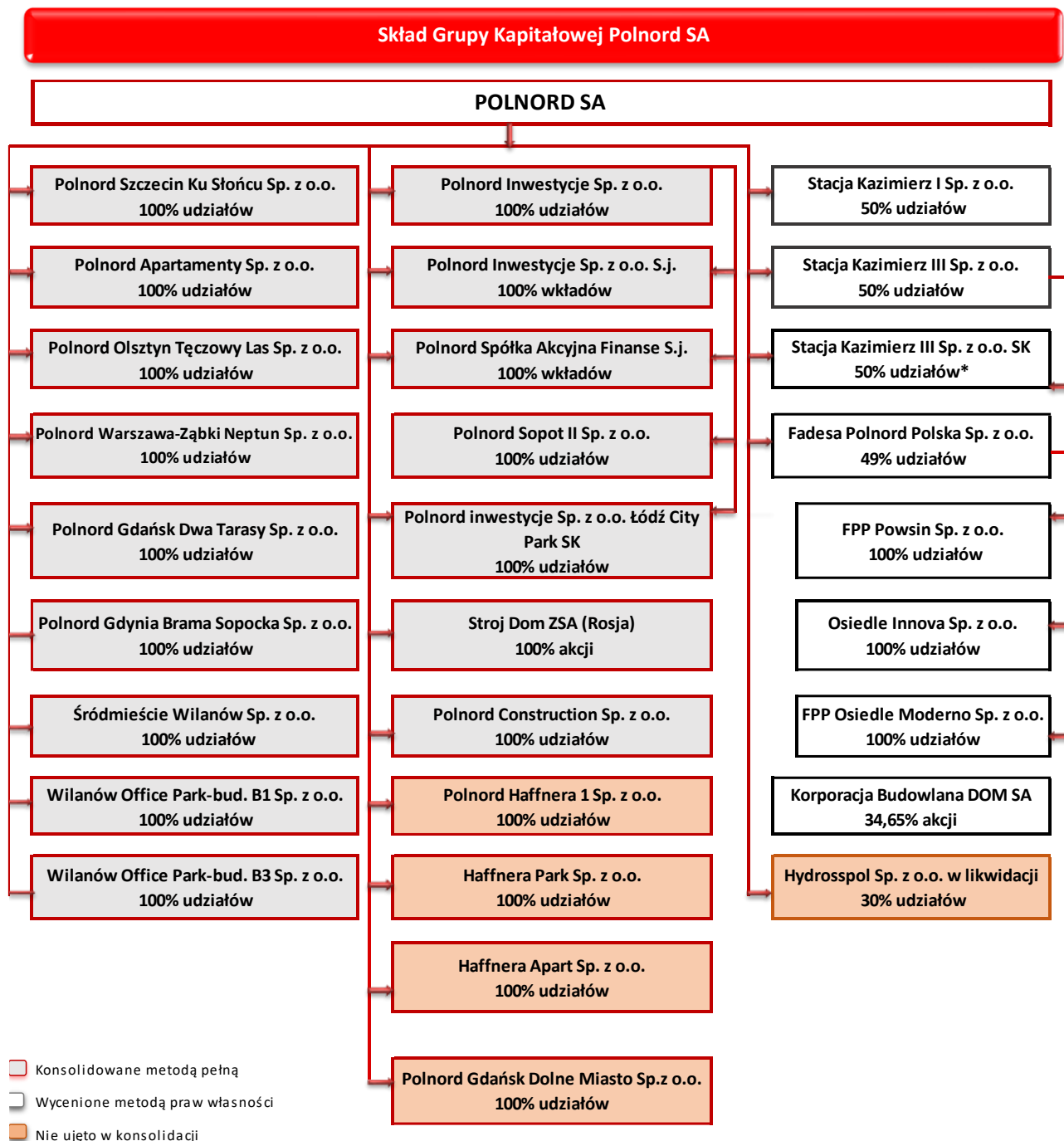
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2018 r. jest nieoznaczony.

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.386.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

5.1. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

PONIŻEJ ZAPREZENTOWANY ZOSTAŁ SCHEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNO-KAPITAŁOWYCH POLNORD SA NA DZIEŃ 31.12.2018 R.



* udział bezpośredni 49,95% jako komandytariusz; udział pośredni 50%

Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w rozdziale VI, pkt 5 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5.2 WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	<p>W dniu 19.02.2018 r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018 r. Biegły rewident wydał pozytywną opinię z badania Planu Połączenia dnia 12.04.2018 r. W dniu 23.07.2018 roku wspólnicy wszystkich łączących się spółek podjęli uchwały o połączeniu zgodnie z art. 522 ksh. W dniu 28.08.2018 r. złożony został przez Stację Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółkę przejmującą wniosek do KRS o połączenie spółek zgodnie z podpisanym Planem Połączenia. Sąd rejestrowy - zgodnie z wnioskiem Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółki przejmującej z dnia 28.08.2018r- wpisał w KRS połączenie Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. ze spółkami Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - ze skutkiem na dzień 1.10.2018r. Jednocześnie wpis ten wywołuje skutek wykreślenia spółek przejmowanych z KRS.</p>

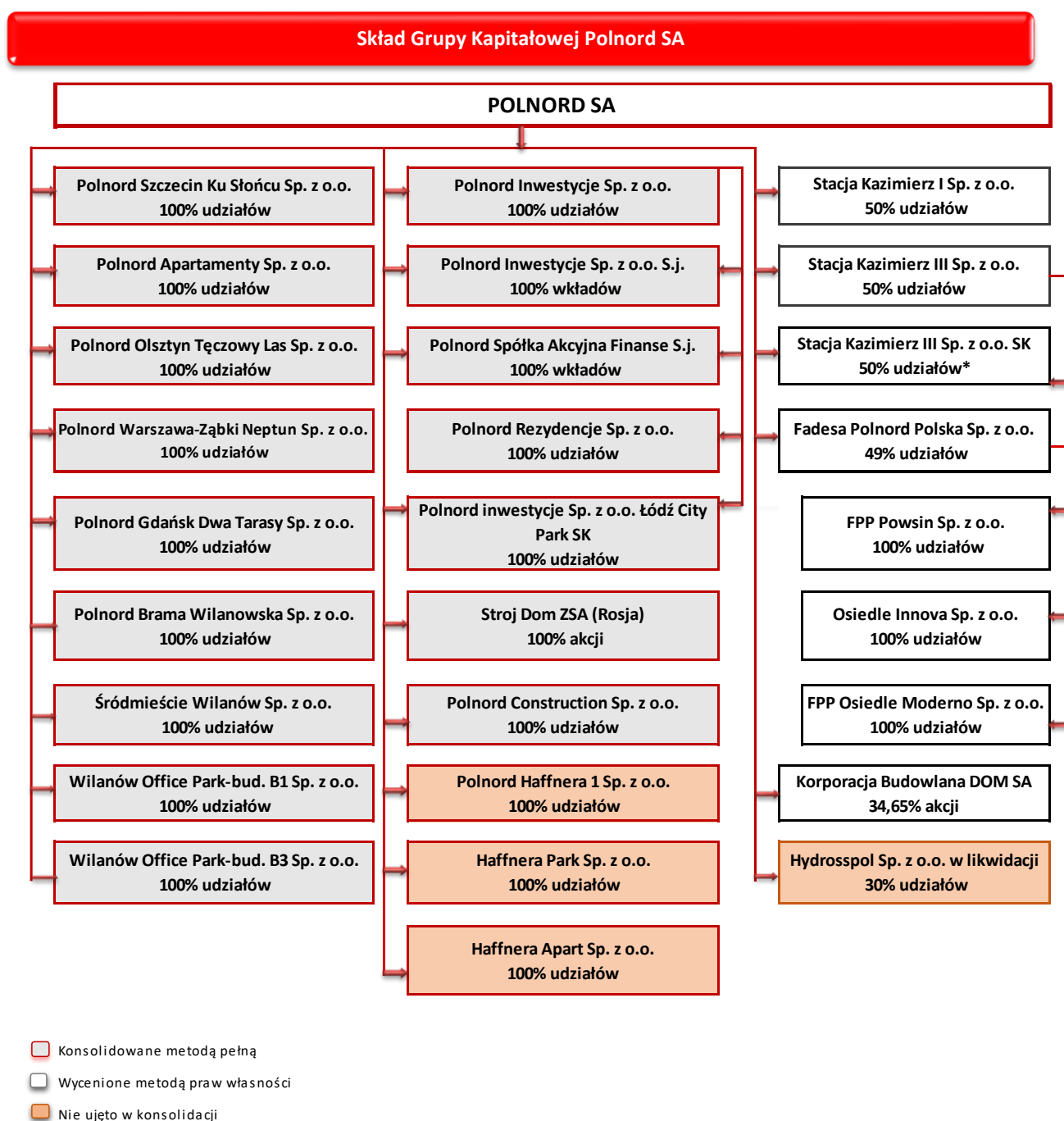
- W dniu 2.10.2018r. zostały przeprowadzone zgromadzenia, na których dokonano zmiany umów spółek w zakresie zmiany siedziby tych spółek z Gdyni na Warszawę, tj. Polnord – Apartamenty Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Śródmieście Wilanów Sp. z o.o., Polnord Warszawa – Neptun Żąbki Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. (obecnie Polnord Rezydencje Sp. z o.o.) Polnord Inwestycje Sp. z o.o., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. j., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k., Polnord Spółka Akcyjna Finanse Sp. j., Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o., Haffnera Park Sp. z o.o., Haffnera Apart Sp. z o.o. i Polnord Construction Sp. z o.o.
- W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Grupa Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.

Na dzień 31.12.2018 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek. Po dniu biansowym miały miejsce poniższe zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych:

- W dniu 9 stycznia 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki. Zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Rezydencje Sp. z o.o.
- W dniu 28 lutego 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki. Zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.

- Ponadto w dniu 04.04.2019r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie wydał postanowienie o połączeniu Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o. (sp. przejmowana) z Polnord Inwestycje Sp. z oo. (sp. przejmująca). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492prg 1 pkt 1 w zw. z art. 515 prg 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o. na Polnord Inwestycje Sp. z oo.

Poniżej zaprezentowany został schemat powiązań organizacyjno-kapitałowych Polnord SA na dzień 29.04.2019 r.



* udział bezpośredni 49,95% jako komandytariusz, udział pośredni 0,05%

7. Władze Spółki

Zarząd Polnord SA Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2018 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce poniższe zmiany w zarządzie Polnord SA.:

- w dniu 27.07.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018 r.

- w dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 17.08.2018 r. do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.

- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła następujące uchwały o:

- powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.

Ponadto Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.

Życiorys Pana Marcina Gomoły znajduje się w załączniku do raportu bieżącego 49/2018, natomiast życiorys Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka znajduje się na stronie internetowej Spółki.

- w dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi (Członkowi Zarządu) tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Rada Nadzorcza

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 30.11.2017 r. XXXII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”) odwołało trzech członków Rady Nadzorczej tj.: Jerzego Bartosiewicza, Eryka Karskiego oraz Michała Rokosza. Jednocześnie NWZ powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Tomasza Damzyna, Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, Grzegorza Magdziarza, Marcina Mosza, Michała Rokosza, Magdalenę Szymczak, Piotra Woźniaka.

Na dzień 31.12.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna.
- w dniu 01.10.2018 XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania. W dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.
- w dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji Pana Artura Pustelnika, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 21.01.2019 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Grzegorza Magdziarza oraz Pana Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, nie zostały podane przyczyny rezygnacji.

- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Henry'ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 04.03.2019 r. do Spółki wpłynęły dwie rezygnacje tj. Pana Henry'ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka z pełnienia przez nich funkcji Członków Rady Nadzorczej.

Na dzień 29.04.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

7.1 ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA

Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby nadzorujące Polnord na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiadały akcji Spółki.

Na dzień sporządzenia raportu Członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki oraz nie miały miejsca zmiany w ilości posiadanych akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

7.2 UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

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

Zgodnie z umowami o pracę z Członkami Zarządu, w każdym przypadku wypowiedzenia Członkowi Zarządu umowy o pracę przez Spółkę, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odprawy pieniężnej w wysokości sześciomiesięcznego wynagrodzenia zasadniczego brutto.

Przez okres trwania umowy o pracę i okres sześciu miesięcy od dnia ustania stosunku pracy zawartej z Członkami Zarządu, każdy z nich jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki.

W związku z obowiązywaniem zakazu konkurencji po wygaśnięciu umowy o pracę, Członkom Zarządu przysługuje odszkodowanie w wysokości 80% miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

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

Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2018 r. (wypłacone i należne) wyniosło 3 813 429,66 zł.

Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami [w tys. zł]	Wynagrodzenia brutto z innych tytułów (opieka medyczna, sam. służbowy) [w tys. zł]	Odszkodowanie z tyt. rozwiązania umowy [w tys. zł]	Wycena warrantów subskrypcyjnych [w tys. zł]	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	Łączne wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Marcin Gomoła ¹⁾ Prezes Zarządu	70,0	0,4	-	-	-	70,4
Dariusz Krawczyk ²⁾ Prezes Zarządu	1 459,9	3,5	734,4	-	32,3	2 230,1
Jerzy Kotkowski ³⁾ Członek Zarządu	967,6	3,2	-	-	-	970,8
Marcin Mosz ⁴⁾ Członek Zarządu	329,9	1,8	-	-	-	331,7
Piotr Woźniak ⁵⁾ Członek Zarządu	209,0	1,4	-	-	-	210,4
łącznie	3 036,4	10,3	734,4	-	32,3	3 813,4

¹⁾ powołanie Prezesa Zarządu od dnia 01.12.2018 r.

²⁾ odwołanie dnia 17.08.2018 r.

³⁾ rezygnacja dnia 27.07.2018 r.

⁴⁾ powołanie Członka Zarządu od dnia 17.10.2018 r.

⁵⁾ delegowanie Członka Rady Nadzorczej do składu Zarządu na okres od 17.08.2018 r. do 30.11.2018 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych przez Polnord SA i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyniosła 421 549,75 zł.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [zł]
Tomasz Damzyn ¹⁾	54 994,09
Grzegorz Janas ²⁾	17 109,63
Paweł Laskowski-Fabisiewicz	65 231,44
Grzegorz Magdziarz	67 806,57
Karol Milczarski ²⁾	17 109,63
Marcin Mosz ³⁾	35 622,77
Michał Rokosz	56 874,12
Magdalena Szymczak ¹⁾	54 994,09
Piotr Woźniak	51 807,41
Łącznie	421 549,75

¹⁾ w związku ze złożoną rezygnacją, poza składem Rady Nadzorczej Polnord SA od dnia 01.10.2018 r.

²⁾ powołani do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 01.10.2018 r.

³⁾ w związku z powołaniem na Członka Zarządu Polnord SA, rezygnacja ze składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 17.10.2018 r.

9. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2018 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.563.730	13.127.460	20,08%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11,28%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"</i>	1.730.977	3.461.954	5,29%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	12.214.930	24.429.860	37,36%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100,00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Podstawowe produkty, towary, usługi oraz rynki zbytu

Na koniec 2018 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 307.621 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 94,7%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł został zaprezentowany w tabeli poniżej:

Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	2018 r.		2017 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	291 319	94,7	274 997	93,7
Wynajem	12 272	4,0	8 571	2,9
Sprzedaż działek – grunty	-	-	4 900	1,7
Inne	4 030	1,3	6 204	1,8
Razem	307 621	100,0	293 635	100,0

* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. była Polska. Działalność deweloperska Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

2. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

Odbiorcy usług

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

Dostawcy usług

W 2018 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka Polnord Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego raportu za 2018 rok, Grupa Kapitałowa Polnord nie była uzależniona od żadnego dostawcy usług.

3. Działalność Operacyjna Grupy Kapitałowej

1.1 INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Mieszkania sprzedane*:

I-IV kwartał 2018 r.

837

IV kwartał 2018 r.

84

I-IV kwartał 2017 r.

1.389

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży*:

I-IV kwartał 2018 r.

297

IV kwartał 2018 r.

58

I-IV kwartał 2017 r.

1.595

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I-IV kwartał 2018 r.

855

IV kwartał 2018 r.

855

I-IV kwartał 2017 r.

1.401

*dane ważone udziałem Polnord

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 31.12.2018 r.

Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2018 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.01.2019
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun I (etap II)	5 623	105	IVQ.2015	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	104	-	1
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ.2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	140	7	3
Neptun II (etap Ib)	3 467	65	IVQ.2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	63	2	-
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ.2017	Śródmieście Wilanów	150	-	1
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 523	129	IVQ.2017	Śródmieście Wilanów	128	-	1
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	IQ.2018	Śródmieście Wilanów	98	1	-
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ.2018	Śródmieście Wilanów	72	35	-
Projekty w realizacji							
Neptun II (etap II)	11 094	209	IQ.2019*	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	22	111	76
Wilania	8 207	120	IIQ.2020*	Polnord Gdynia Brama Sopotka	-	42	78
Wiktoria	3 753	50	IVQ.2020*	Polnord Sopot II	-	-	50
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	-	3
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	IIIQ.2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	334	-1	1
Brama Sopotka II-III	3 396	42	IIQ.2017	Polnord Gdynia Brama Sopotka	18	21	3
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	IIIQ.2017	Polnord Apartamenty	151	1	-
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	IQ.2018	Polnord Apartamenty	70	67	2
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon I	7 833	157	IIQ.2019*	Polnord Apartamenty	110	45	2
Fotoplastykon II	8 128	161	IIIQ.2020*	Polnord Apartamenty	20	53	88
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ.2020*	Polnord Apartamenty	-	27	39
Studio Morena	19 965	382	IQ.2020*	Polnord Apartamenty	137	131	114
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ.2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	70	11	6
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ.2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	21	52	23
Osiedle Tęczowy Las III (bud. 9-12)	7 260	119	IIIQ.2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	6	113
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ.2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ.2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	165	14	3
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ.2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	113	35	6
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ.2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
City Park IV (bud. A5)	3 868	94	IVQ.2015	Polnord Łódź City Park	93	1	-
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IIQ.2017	Polnord Łódź City Park	86	29	-
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A	12 129	246	IIQ.2020*	Polnord Sopot II	-	33	213
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	141 562	2 656			2 400	223	33
Łącznie - projekty w realizacji	87 733	1 606			310	500	796
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>19 220</i>	<i>289</i>			<i>-</i>	<i>48</i>	<i>241</i>
Łącznie Część I	229 295	4 262			2 710	723	829

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA

WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	383	1	
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IVQ2016	Fadesa Polnord	62	0	-
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ2017	Fadesa Polnord	21	1	
Stacja Kazimierz I	4 707	92	IQ2016	Stacja Kazimierz	92	0	1
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ2017	Stacja Kazimierz II	57	1	1
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	88	IIIQ2018	Stacja Kazimierz III	66	11	11
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40	IIIQ2018	Stacja Kazimierz III	29	10	2
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz V (bud.5)	3 066	50	IV Q2020*	Stacja Kazimierz III	7	41	2
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ2015	Semeko Aquasfera	106	1	1
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IIIQ2017	Semeko Aquasfera	41	1	2
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	43	IVQ2017	Semeko Aquasfera	35	4	5
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Apartamenty Innova A	3 583	74	IVQ2016	Osiedle Innova	73		
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ2017	Osiedle Innova	48	10	
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ2018	Osiedle Innova	40	21	2
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova D	2 417	41	IQ2019*	Osiedle Innova	29	12	-
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	72 813	1 135			1 050	60	24
Łącznie - projekty w realizacji	5 483	91			36	53	2
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Łącznie Część II	78 296	1 226			1 086	114	26
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	214 375	3 791			3 450	283	57
Łącznie - projekty w realizacji	93 216	1 697			346	553	798
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>19 220</i>	<i>289</i>			<i>-</i>	<i>48</i>	<i>241</i>
Łącznie Część I i II	307 591	5 488			3 796	837	855

*planowany termin oddania do użytkowania

1.2 PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY W 2018 ROKU

W 2018 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 3 projekty – 2 na rynku warszawskim na terenie Dzielnicy Wilanów i oraz kolejne etap Osiedla „Tęczowy Las” w Olsztynie. W ramach tych projektów realizowane są w Warszawie łącznie 178 lokale, w Olsztynie 119 lokali. Łączna powierzchnia wprowadzonych projektów wyniosła 18.600m².

W oparciu o analizę potencjału rynkowego Olsztyna, z uwagi na brak oczekiwanej rentowności projektu Osiedle „Tęczowy Las 9 -12” spółka podjęła w I kw. 2019 roku decyzję o wycofaniu projektu ze sprzedaży.

Osiedle „WILANIA”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 7.586 m² PUM
- 120 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Osiedle „WIKTORIA”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 3.754 m² PUM
- 58 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 2Q2019

Osiedle „Tęczowy Las bud 9 -12”

- Lokalizacja: Olsztyn - Bartąg
- 7.260 m² PUM
- 119 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018, wycofano ze sprzedaży w 2019 roku
- Rozpoczęcie budowy: wstrzymana

————— *Inwestycje uruchomione samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)*

..... *Inwestycje uruchomione przez spółki wspólnie kontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA.*

1.3 PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

W 2019 roku Grupa koncentruje się zarówno na sprzedaży istniejącego stocku lokali w realizowanych i ukończonych projektach jak i planuje uzupełnienie oferty poprzez wprowadzenie do sprzedaży kolejnych inwestycji na głównych dla spółki rynkach Warszawy i Trójmiasta. Jednocześnie, w oparciu analizę trendów rynkowych dla sektora mieszkaniowego, Grupa podjęła decyzję o dywersyfikacji portfela i zwiększeniu aktywności w segmentach aparthotelu i hoteli. Kluczowymi projektami planowanymi do wprowadzenia w 2019 roku w tym segmencie są inwestycje „Smarty II” w Warszawie oraz projekty w Sopocie i Gdańsku.

W 2019 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 8 inwestycji, z których tylko 1 stanowi kolejny etap już realizowanych projektów. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 919 lokale, 230 pokoi hotelowych oraz 11 domów o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 42.878 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

Osiedle „Wioletta”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 4.126 m² PUM
- 63 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2019

Osiedle „Smarty II”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.407 m² PUM
- 302 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 2Q2020

Sopot – Haffnera – mieszkania/biura

- Lokalizacja: Sopot
- 10.386 m² PUM
- 211 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

Sopot – Haffnera - hotel

- Lokalizacja: Sopot
- 6.139 m² PUM
- 230 pokoi
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

Żabki Kruk - aparthotel

- Lokalizacja: Gdańsk - Śródmieście
- 5.870 m² PUM
- 220 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2020

Osiedle „Innova Concept” - Fadesa

- Lokalizacja: Wrocław - Krzyki
- 4.323 m² PUM
- 73 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 2Q2019

Osiedle „Villa Botanica I” - Fadesa

- Lokalizacja: Powsin
- 2.557 m² PUM
- 11 domów
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2019
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2019

Osiedle „Stacja Kazimierz V” – Stacja Kazimierz

- Lokalizacja: Warszawa
- 3.070 m² PUM
- 50 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2019

— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

..... Inwestycje planowane do uruchomienia przez spółki współkontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA

Podane powyżej dane tj. PUM, ilość lokali oraz terminy rozpoczęcia sprzedaży i budowy są szacunkowe i mogą ulec zmianie.

4. Projekty deweloperskie uwzględnione w Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyniosła 1 017 sztuk. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach). W poniższej tabeli przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Projekt	I-IV kwartał 2018					
	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	0	0	33	0%	18	54%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	0	0	0	0%	0	-
Śródmieście Wilanów (bud. D)	0	0	0	0%	0	-
Śródmieście Wilanów (bud. E)	3	219	1 832	1%	575	31%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	2	96	931	0%	137	15%
Brzozowy Zakątek A1	3	213	1 512	1%	-1	0%
Brzozowy Zakątek A2	72	4 443	29 813	10%	3 488	12%
Brzozowy Zakątek A3	92	5 300	36 750	13%	4 211	11%
Brzozowy Zakątek A4	98	6 339	50 048	17%	16 654	33%
Apart Hotel	10	258	2 019	1%	185	9%
Neptun I (etap I)	0	0	0	0%	0	-
Neptun I (etap II)	0	0	57	0%	-267	-472%
Neptun II (etap Ia)	69	3 292	16 829	6%	844	5%
Neptun II (etap Ib)	65	3 467	16 867	6%	771	5%
Trójmiasto						
Ostoja Myśliwska I-II	0	0	6	0%	6	100%
2 Potoki I	0	0	0	0%	0	-
2 Potoki II	1	42	191	0%	68	35%
2 Potoki III	1	60	222	0%	10	5%
2 Potoki IV	2	95	359	0%	21	6%
Chabrowe Wzgórze I A1	34	1 712	6 298	2%	864	14%
Chabrowe Wzgórze I A2	38	1 929	7 347	3%	1 254	17%
Chabrowe Wzgórze I C1	55	2 432	9 673	3%	929	10%
Chabrowe Wzgórze II B	69	3 218	13 672	5%	3 460	25%
Chabrowe Wzgórze II C2	63	3 064	12 918	4%	2 513	19%
Dwa Tarasy I-II	1	40	244	0%	8	3%
Brama Sopocka I	1	70	452	0%	50	11%
Brama Sopocka II-III	27	2 133	14 018	5%	682	5%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	71	4 238	18 540	6%	3 140	17%
Szczecin						
Ku Słońcu I	0	0	0	0%	0	-
Ku Słońcu II (bud. 2)	0	0	0	0%	0	-
Ku Słońcu II (bud. 1)	0	0	0	0%	0	-
Ku Słońcu III (bud. 5)	121	5 858	28 778	10%	-1 411	-5%
Ku Słońcu III (bud. 3)	33	1 797	9 127	3%	-400	-4%
Łódź						
City Park II	0	0	228	0%	-330	-145%
City Park IV (bud. A5)	1	102	410	0%	-159	-39%
City Park IV (bud. A3)	36	2 824	12 146	4%	750	6%
Łącznie Część I	968	53 242	291 319	100%	38 070	13%

Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA

Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	3,9	653	4 529	20%	833	18%
- Ostoja Wilanów VI (bud C3)	1,5	235	1 466	6%	218	15%
- Ostoja Wilanów VIA (B4)	0,0	0	12	0%	0	0%
- Ostoja Wilanów VIA (C2)	0,5	57	382	2%	66	17%
- Ostoja Wilanów VIII (B2)	2,0	361	2 669	12%	549	21%
Stacja Kazimierz I	0,0	0	0	0%	0	-
Stacja Kazimierz II	0,0	0	0	0%	0	-
Wrocław						
Osiedle Moderno	0,0	0	0	0%	0	-
Apartamenty Innova	0,5	66	430	2%	120	28%
Apartamenty Innova B	27,0	2 022	11 725	51%	2 965	25%
Apartamenty Innova C	15,7	926	5 680	25%	1 350	24%
Trójmiasto						
Aquasfera (bud. T2)	2,0	134	576	3%	0	0%
- T3 AB	1,5	91	398	2%	0	0%
- T2 CDE	0,5	43	178	1%	0	0%
Łącznie Część II	49	3 801	22 939	100%	-	5 268
Podsumowanie Część I i Część II						
Łącznie Część I i II	1 017	57 043	314 257	100%	43 339	14%

Dane ważone udziałem Polnord

INFORMACJE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	10.1	307 621	293 635
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		291 414	278 860
Przychody ze sprzedaży usług		3 936	6 204
Przychody z wynajmu		12 271	8 571
Koszt własny sprzedaży	10.2	(254 448)	(249 711)
Zysk brutto ze sprzedaży		53 173	43 925
Koszty sprzedaży		(7 773)	(13 820)
Koszty ogólnego zarządu		(33 358)	(23 285)
Pozostałe przychody operacyjne	10.5	18 726	95 099
Pozostałe koszty operacyjne	10.6	(61 075)	(8 721)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.4	(1 270)	(71 346)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej		(31 577)	21 852
Przychody finansowe	10.7	11 371	20 115
Koszty finansowe	10.8	(15 996)	(20 238)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		(22 011)	(20 503)
Zysk /strata brutto		(58 213)	1 225
Podatek dochodowy	12	(28 034)	2 087
Zysk /strata netto		(86 247)	3 312

2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		502 066	727 144
Rzeczowe aktywa trwałe	17	2 117	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	18	237 421	382 682
Aktywa niematerialne	19	456	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	20	64 671	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	23	164 999	187 927
Pożyczki udzielone	21	3 737	60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12	28 615	48 112
Pozostałe aktywa finansowe	22	34	34
Aktywa obrotowe		727 361	741 344
Zapasy	24	459 782	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	43 114	36 722
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	21	812	1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego		161	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		524	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	72 987	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		149 981	8 681
AKTYWÓW RAZEM		1 229 427	1 468 488

	Nota	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		601 239	708 083
Kapitał podstawowy	28.1	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe	28.2	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(605 754)	(490 133)
Kapitał własny razem		601 239	708 083
Zobowiązania długoterminowe		124 334	246 828
Kredyty	29	-	66 634
Obligacje	29	117 684	177 864
Rezerwy	31	5 898	496
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	-	-
Pozostałe zobowiązania		752	1 834
Zobowiązania krótkoterminowe		503 854	513 577
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	55 167	64 543
Kredyty	29	76 042	65 002
Obligacje	29	136 706	108 547
Rezerwy	31	115 557	109 122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 457	-
Zobowiązania z tytułu umów	33	116 674	166 077
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	251	286
Zobowiązania razem		628 188	760 405
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 229 427	1 468 488

3. Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

Po czterech kwartałach 2018 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 307.621 tys. zł, co stanowi wzrost o 13.986 tys. zł (5%) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, z czego przychody uzyskane z działalności deweloperskiej wyniosły 291.319 tys. zł (wzrost o 16.322 tys. zł w odniesieniu do okresu porównawczego).

Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 968 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. z czego najwięcej w Warszawie (414 lokali), w Trójmieście (292 lokali) oraz Szczecinie (154 lokali). W analogicznym okresie 2017 roku przekazano klientom 910 lokali.

Najwięcej lokali, bo aż 265 lokali zostało przekazanych w inwestycji Brzozowy Zakątek (40% przychodów), 259 zostało przekazanych w inwestycji Chabrowe Wzgórze (17% udziału w przychodach z działalności deweloperskiej), 154 lokali zostało przekazanych w inwestycji Ku Słońcu II (13% przychodów), a 134 (12% przychodów) to lokale w inwestycji Neptun II.

Przychody rozpoznawane są zgodnie z nowym standardem MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez grupę polityki rachunkowości w tym obszarze. Zgodnie z powyższym standardem przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na Klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie podpisanego aktu notarialnego. W efekcie wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży lokalu może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce wydanie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu).

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że wartości tam wskazane nie obejmują wyników z działalności deweloperskiej realizowanej w spółkach współkontrolowanych przez Grupę Polnord. Efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności”, poniżej pozycji „zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej” i zostały opisane w akapicie poniżej.

Na wyniki osiągnięte na koniec czwartego kwartału negatywny wpływ miały między innymi odpisy na zapasach (ujęte w pozycji koszt własny sprzedaży) wynikające z przejęcia inwestycji realizowanych przez KB Dom sp. z o.o. (wartość kontraktów była niedoszacowana względem obecnie panujących na rynku cen wykonawstwa oraz materiałów). Wartość odpisów na projektach poprzednio realizowanych przez KB Dom sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu wyniosła 4.540 tys. zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 41.131 tys. zł i były wyższe o 11% w porównaniu do roku 2017 roku.

Istotny wzrost odnotowano w pozycji wynagrodzenia i świadczenia spowodowany brakiem ujęcia w 2017 roku rezerw na premie zarządu wypłacone w 2018 roku (za rok 2017) oraz na wdrożony od 2018 roku system motywacyjny dla wszystkich pracowników. Wzrost w tej pozycji uwarunkowany był także założeniem rezerw związanych z kosztami planowanych odpraw wynikających z reorganizacji GK i restrukturyzacji zatrudnienia, co wpłynęło na wzrost kosztów.

Istotny spadek zanotowano w kosztach sprzedaży, które wyniosły na koniec 2018 roku 7.773 tys. zł w porównaniu do 13.820 tys. zł w roku 2017. Tak znaczny spadek wynika z jednej strony z ujęcia w 2017 prowizji z tytułu komercjalizacji inwestycji Smart Aparthotel (brak w 2018 roku), a z drugiej ze zmian w sposobie zatrudnienia handlowców oraz zasad ich premiowania.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 18.726 tys. zł. Wysokość tej pozycji wynika z wpływu MSSF 9 w kwocie 3.525 tys. zł oraz z reklasyfikacji w 2 kwartale 2018 roku rozwiązania rezerwy w kwocie 12.647 tys. zł

(na zobowiązania odsetkowe wobec KOWR, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie), która w pierwszym kwartale 2018 roku wykazywana była w pozycji przychody finansowe.

Zmiana wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe dotyczyła części przyszłych zobowiązań odsetkowych wynikających ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki.

Obecnie, KOWR domaga się zapłaty części opłat wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia danego roku, za który dochodzi opłaty w przypadku tej części opłaty, do podwyższenia której doszło w związku z ustawową zmianą stawek procentowych, natomiast w odniesieniu od części obliczonej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi „od daty wydania wyroku aktualizacyjnego”.

W tej sytuacji, wobec okoliczności, iż postępowania aktualizacyjne są w toku, po dokonaniu analizy treści pozwów wniesionych przez KOWR należy stwierdzić, że na skutek modyfikacji i odmiennego sformułowania przez KOWR żądań kierowanych przeciwko Spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord odpadło ryzyko zasądzenia odsetek ustawowych od części opłaty rocznej podwyższonej na skutek zmiany wartości nieruchomości.

W wynikach 2018 roku Spółka uwzględniła naliczenie kar umownych w związku z odstąpieniem od umów na generalne wykonawstwo ze spółką KB Dom Sp. z o.o. Jednocześnie ze względu na sytuację finansowo prawną spółki KB Dom, spółka postanowiła spisać należności z tego tytułu w pozostałe koszty operacyjne.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 61.075 tys. zł. Głównym czynnikiem jest ujęcie odpisu aktualizującego wartości należności w łącznej kwocie 13.756 tys. zł. Przedmiotowa należność wynika z przyznanego Spółce przez Wojewodę Mazowieckiego działającego w imieniu Skarbu Państwa odszkodowania za wywłaszczenie - na potrzeby budowy drogi ekspresowej S2 - dwóch nieruchomości położonych w Warszawie, dzielnica Wilanów, o łącznej pow. 21.669 m² („Działki”). Wartość Działek ujęta dotychczas w aktywach Spółki wynosiła 19.778 tys. zł. Wojewoda Mazowiecki wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej („ZRID”), zgodnie z którą użytkowanie wieczyste Działek przeszło z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa. Wartość Działek wskazana w operatach szacunkowych - w oparciu, o które Wojewoda Mazowiecki wydał decyzje ustalające wysokość odszkodowania za Działki na łączną kwotę 6.022 tys. zł - w ocenie Spółki jest znacznie zaniżona (dodatkowe informacje znajdują się na 54 stronie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego).

Pozostałe czynniki warunkujące wysokość tych kosztów to ujęcie spisania należności wobec spółki KB Dom sp. z o.o. opisanych powyżej. Dodatkowo, w tej pozycji uwzględniono zawiązanie w kwocie 2.361 tys. zł rezerw na naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne na inwestycjach, w których rolę generalnego wykonawcy pełniła spółka KB Dom Sp. z o.o.

Dokładny podział został pokazany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 10.6 Pozostałe koszty operacyjne.

Przychody finansowe wyniosły 11.371 tys. zł i główny wpływ miały dywidendy wypłacone na rzecz Polnord SA w kwocie 9.295 tys. zł (Fadesa Polnord Sp. z o.o.). Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 10.7 Przychody Finansowe.

W opisywanym okresie koszty finansowe wyniosły 15.996 tys. zł z czego główną pozycją są odsetki (12.017 tys. zł) oraz rozliczone w czasie prowizje od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji (2.582 tys. zł). Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 10.8 Koszty Finansowe.

Największy wpływ na wykazaną wartość w wysokości (22.011) tys. zł w pozycji „udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności” miały spółki w ramach inwestycji Stacja Kazimierz, gdzie łączny udział w stracie wyniósł 5.710 tys. zł (w tym korekta opisana w pkt 5. poniżej na kwotę 6.504 tys. zł) oraz Grupa Fadesa. Zmiana wartości Grupy Fadesa wynikała głównie z ujęcia w przychodach finansowych wypłaconej dywidendy w kwocie 9.295 tys. zł oraz zmiany wartości posiadanych udziałów (odpis na kwotę 5.848 tys. zł).

4. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2018 rok nie była publikowana.

5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Najważniejsze nietypowe zdarzenia odzwierciedlone w skonsolidowanym wyniku netto Grupy Kapitałowej na koniec czwartego kwartału to:

Pozytywny wpływ na wynik netto w kwocie 13.2 mln zł:

- (+) 6.2 mln zł - KOWR - zmniejszenie wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki,
- (+) 3.5 mln zł – odwrócenie wyceny należności długoterminowych zgodnie z MSSF 9 wynikające z upływu czasu do momentu oczekiwanej spłaty,
- (+) 2.4 mln zł – uregulowanie kar umownych od KB Dom Sp. z o.o.,
- (+) 1.2 mln zł - korekta błędu odpisu na zapasach ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w spółce Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie 89.7 mln zł:

- (-) 21.9 mln zł – spisanie należności z tytułu podatku dochodowego oraz aktywa z tytułu podatku odroczonego na skutek przeprowadzonej analizy odzyskiwalności aktywa w oparciu o aktualną wiedzę na temat planowanych projektów; w przypadku zmian prognoz istnieje możliwość częściowego odwrócenia spisania aktywa z tytułu podatku odroczonego,
- (-) 13.8 mln zł – ujęcie odpisu aktualizującego wartości należności wynikające z wyłączenia - na potrzeby budowy drogi ekspresowej S2 - dwóch nieruchomości położonych w Warszawie, dzielnica Wilanów (dodatkowe informacje znajdują się na 54 stronie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego),
- (-) 9.8 mln zł - odpisanie pozostałej części aktywów StrojDom w związku z planem likwidacji spółki w Rosji,
- (-) 9.2 mln zł – odpisy aktualizujące należności od KB Dom Sp. z o.o. – należności nieodpisane w latach poprzednich,
- (-) 7.3 mln zł - odpis należności od Slidelco uznanych za nieściągalne,
- (-) 6.5 mln zł - wpływ Spółki Fadesa sp. z o.o. na Sprawozdanie Finansowe – odpis aktualizujący wartość udziałów w wysokości (-) 5,8 mln zł oraz zmianę wartości aktywów netto przypadających na Polnord spółki w wysokości (-) 0,7 mln zł,
- (-) 6.5 mln zł - korekta błędu konsolidacji ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok dotycząca spółek Stacja Kazimierz (ujawniona i opisana w sprawozdaniu za pierwszy kwartał 2018 roku),
- (-) 6.5 mln zł – aktualizacja rezerw na sprawy sporne, w tym (-) 2,4 mln zł dotyczące biurowca B3,
- (-) 4.5 mln zł - zawiązanie odpisów aktualizujących zapasy w związku ze zmianą Generalnego Wykonawcy na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,
- (-) 2.4 mln zł - utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.
- (-) 1.3 mln zł – aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych,

Łączny wpływ na wynik netto Grupy Kapitałowej ujęcia efektu KB Dom wyniósł w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 (-) 13,8 mln zł.

6. Sezonowość działalności Grupy Kapitałowej Polnord

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Inne istotne wydarzenia w okresie od stycznia do grudnia 2018 r.

1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Spółka nie przeprowadziła publicznego programu emisji obligacji.

1.2 ISTOTNE UMOWY

- **Umowy na zakup nieruchomości**

- ✓ W dniu 25.05.2018 r. Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13 329 m² położonych w Warszawie („Nieruchomości”). Nieruchomości znajdują się w rejonie ulicy Lazurowej. Spółka planuje na Nieruchomościach realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą, o powierzchni użytkowej ok 16 815 m², w ramach których może zostać wybudowane łącznie 258 lokali mieszkalnych oraz 276 miejsc postojowych. Zawarcie umów przenoszących własność uzależnione jest od spełnienia się warunków prawnych i ekonomicznych szczegółowo przewidzianych w umowach przedwstępnych. Spółka poinformuje o zawarciu umów przenoszących własność odrębnym raportem bieżącym.

- **Umowy emisji obligacji**

- ✓ W dniu 05.03.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 36.750 sztuk obligacji na okaziciela serii P, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 36.750.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 07.03.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.
- ✓ W dniu 19.06.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji 4.000 sztuk obligacji na okaziciela serii MB3, o wartości nominalnej 10.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 6 miesięcy. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 22.06.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.

1.3 ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 22.06.2018r odbyło się XXVII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwały m.in. w następujących sprawach:

- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2017 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017,
- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2017 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok obrotowy 2017,
- ✓ zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z działalności za rok 2017 wraz z oceną sytuacji Spółki,
- ✓ przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2017,
- ✓ udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2017.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 23/2018 w dniu 22.06.2018 r.

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

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki za wyjątkiem poniżej opisanych spraw. Do dnia 31.12.2018 r. nie zostały wszczęte nowe istotne postępowania.

Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa „KOWR”, następcą prawnym ANR, o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku i 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR *w stosunku do Spółek z Grupy były nieskuteczne*. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 31.12.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 71 305 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 30 289 tys. zł.

Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są niezasadne.

Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno – kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów

W dniu 25.09.2018 r. Spółka otrzymała od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego, o którym mowa w raporcie bieżącym nr 49/2016 (dotyczący roszczeń za bezumowne korzystanie przez MPWiK z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów). Sąd w ustnym uzasadnieniu podzielił w zdecydowanej większości argumenty podniesione przez Spółkę, uznając, że Spółce - jako podmiotowi, który wybudował sieć, przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie oraz że przedawnienie, które było przyczyną oddalenia w części powództwa, zostało przez Sąd Okręgowy ustalone nieprawidłowo.

Pozew w sprawie o zapłatę kary umownej

w dniu 24.08.2018 r. Spółka otrzymała od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał wyrok, w którym utrzymał w mocy w całości wyrok Sądu Okręgowego dotyczący umowy sprzedaży akcji spółki Dolnośląskie Surowce Skalne SA (raport bieżący 20/2017). Na rzecz Spółki zasądzona została kwota główna 10 mln zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tj. ponad 5 mln zł. Spółka wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikom.

Roszczenie przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszów najmu budynku biurowego

Sprawa z powództwa Spółki z Grupy przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszu z tytułu umowy najmu.

W wyroku częściowym z dnia 6 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy zasądził od Polaqua sp. z o.o. wymagalne czynsze najmu oraz oddalił wszystkie roszczenia Polaqua. Sąd nie orzekł o wysokości poszczególnych czynszów ze względu na potrzebę ich szczegółowego wyliczenia.

3. Emisje papierów wartościowych

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 76.750 tys. zł:

Obligacje wyemitowane przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
07.03.2018	07.03.2021	36.750	Credit Value
22.06.2018	22.06.2021	40.000	mBank
Łącznie		76.750	

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 107.412 tys. zł.

Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
27.01.2018	27.01.2018	10.500	Noble Securities
13.02.2018	13.02.2018	26.888	Noble Securities
30.06.2018	30.06.2018	50.000	mBank
30.07.2018	30.07.2018	20.024	mBank
Łącznie		107.412	

4. Zadłużenie Grupy Kapitałowej Polnord SA

Na dzień 31.12.2018 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2017 *	Wykup/emisja w 1-4Q 2018	Zadłużenie na 31.12.2018 *	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]			Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2019	2020	2021	
27.01.2015	Noble	10,5	-10,5					27.01.2018
13.02.2015	Noble	26,9	-26,9					13.02.2018
02.07.2015	mBank	50,0	-50,0					30.06.2018
29.07.2016	mBank	20,0	-20,0					30.07.2018
27.07.2016	Credit Value	20,0		20,0	20,0			27.07.2019
18.12.2015	SGB Bank	60,0		60,0	60,0			18.12.2019
20.12.2016	Noble	30,0		30,0	30,0			20.12.2019
22.12.2016	Noble	20,0		20,0	20,0			22.12.2019
30.12.2016	Noble	6,8		6,8	6,8			30.12.2019
27.02.2017	Noble	14,7		14,7		14,7		27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3		5,3		5,3		24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2		5,2		5,2		22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0		18,0		18,0		29.09.2020
07.03.2018	Credit Value	0,0	36,8	36,8			36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	0,0	40,0	40,0			40,0	22.06.2021
Razem		287,4	-30,7	256,8	136,8	43,2	76,8	

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord SA oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2018 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty
					1Q2019	2Q2019	3Q2019	4Q2019	2020	od 2021	
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	20,3	0,0	0,0	0,0	20,3	0,0	0,0	31.12.2019
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	34,3	34,3	0,7	18,7	0,9	0,9	3,7	9,4	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	21,5	21,5	0,9	0,9	0,9	0,9	4,3	13,4	30.04.2025
Zadłużenie				76,0	1,7	19,7	1,8	22,1	8,0	22,8	

Kredyty PKO BP

W przypadku kredytu PKO BP dotyczącego budynku B3, Spółka nie dotrzymała warunków wskaźnika DSCR osiągając za rok 2017 wartość 0,72 przy minimalnym wymaganym poziomie 1. Złamanie powyższego kowenantu wynikało z księgowych korekt niepieniężnych i nie miało jakiegokolwiek wpływu na sytuację płynnościową Spółki. Spółka uzyskała „waiver” dotyczący wskaźnika DSCR od banku kredytującego zawarty w aneksie do umowy kredytowej.

Kredyt udzielony przez PKO BP w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek”. W powyższej tabeli kredyt został zaprezentowany z w oryginalnej dacie wymagalności.

Spółka w dniu 27 września 2018 roku podpisała aneksy do umów kredytowych z PKO BP SA, zgodnie z którymi został przesunięty termin spłaty części kapitału jaki miał nastąpić w 3 kwartale na koniec 4 kwartału.

W dniu 20.12.2018 roku został zawarty aneks dot. umowy kredytu dla spółki WOP B1. Zgodnie z jego postanowieniami spłata kwoty 17.8 mln zł nastąpi do dnia 30.04.2019 roku.

W dniu 28.12.2018 roku spółka WOP B3 spłaciła dodatkową ratę kapitałową w wysokości 2,2 mln zł.

W dniu 29.04.2019 roku został zawarty kolejny aneks dot. umowy kredytu dla spółki WOP B1. Zgodnie z jego postanowieniami spłata kwoty 2.3 mln zł nastąpi do dnia 31.05.2019 roku a kwoty 15.5 mln zł do dnia 31.07.2019 roku.

Spółka jest w trakcie uzgadniania aneksu z PKO BP zakładającego przesunięcie spłaty większości raty kredytowej przypadającej na koniec kwietnia 2019 roku na koniec lipca 2019 roku co związane jest z przewidywanym terminem sprzedaży bądź refinansowania budynków biurowych.

Kredyt Getin Noble Bank SA

Spółka w dniu 17 września 2018 roku podpisała aneks do umowy kredytowej z Getin Noble Bank SA, zgodnie z którym został przesunięty termin spłaty części kapitału jaki miał nastąpić w 3 kwartale na koniec 4 kwartału.

W dniu 19 grudnia 2018 roku została zawarta kolejna umowa kredytowa (KRI/1894301) z limitem 30 mln zł oraz terminem spłaty do 31 grudnia 2019.

W dniu 20.12.2018 roku spłacona została umowa kredytowa 1/DPI/2015 z dnia 23 września 2015 w kwocie 20 mln zł.

Tabela „Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych” uwzględnia zmiany terminów spłat zawarte w podpisanych aneksach.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 330.461 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 257.474 tys. zł.

5. Informacje o zawarciu przez Polnord SA lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeśli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W omawianym okresie nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

6. Informacje o poręczeniach kredytu lub pożyczki lub gwarancjach udzielonych przez Polnord SA i spółki zależne łącznie jednemu podmiotowi, jeśli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji wynosi co najmniej 10% kapitału własnego Polnord SA

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord SA za zobowiązania kredytowe spółek zależnych (Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. i Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.) według stanu na dzień 31.12.2018 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 55.772 tys. zł.

Na dzień 31.12.2018 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2018 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.12.2018 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

Polnord udziela poręczeń spółkom z Grupy, a spółki z Grupy udzielają poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich.

Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków tytułem wykonania świadczenia, Grupa zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

7. Informacja o zaciągniętych, udzielonych i wypowiedzianych umowach pożyczek

Spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi.

Poniższe zestawienie przedstawia zawarte umowy pożyczek w 2018 r., które nie podlegają włączeniom konsolidacyjnym:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Data Aneksu w 2018r	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Oprocentowanie	Należności na dzień 31.12.2018 [tys.zł]
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	05.01.2017	31.12.2018	31.12.2019	45	STAŁE	49,48
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	28.11.2018		31.12.2019	25	STAŁE	25,05
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. ska	03.01.2018		31.01.2020	2 500	STAŁE	2 623,29
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	30.08.2013	31.12.2018	31.12.2019	50	STAŁE	69,21
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	13.05.2014	31.12.2018	31.12.2019	150	STAŁE	199,68
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	11.05.2015	31.12.2018	31.12.2019	100	STAŁE	121,81
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	23.06.2015	31.12.2018	31.12.2019	150	STAŁE	181,73
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	11.01.2017	31.12.2018	31.12.2019	150	STAŁE	164,69

Zarówno w roku 2018, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

8. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółki z Grupy prowadzą działania w zakresie badań i rozwoju.

9. Informacje o nabyciu akcji własnych

W okresie od początku roku do 31.12.2018 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

10. Informacje o oddziałach

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

11. Informacje o instrumentach finansowych

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne. Grupa nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Więcej informacji o instrumentach finansowych zostało przedstawionych w nocie 18 Skonsolidowanego sprawozdania.

12. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez grupę kapitałową

W ocenie Spółki nie występują inne istotne informacje, dla oceny powyższych czynników niż wskazane w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

13. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć:

- powodzenie realizacji strategii Grupy Kapitałowej;
- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, czyli po podpisaniu protokołu wydania lub aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na sytuację Spółki;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- ryzyko związane z gwarancjami wobec nabywców na zrealizowane inwestycje.

14. Inne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do istotnych czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym mogących mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć m. in.:

• ryzyko związane z nasileniem się konkurencji

W związku z aktualnie realizowaną przez Grupę Polnord strategią, nakierowaną na rozwój działalności deweloperskiej, Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

• ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka i Grupa prowadzą działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów skarbowych, wydawane interpretacje podatkowe jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej niż interpretacja Spółki przepisów podatkowych, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami wpływającymi na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z działalnością deweloperską**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Kluczowym czynnikiem dla Spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy, a także na ich sytuację finansową oraz wyniki.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której realizacja projektów ze względu na zidentyfikowane niesprzyjające czynniki będzie uniemożliwiona, co może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Polnord nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości, ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę projekty, spłata odsetek oraz kapitału od zadłużenia, jak również wywiązywanie się z innych zobowiązań mogłyby być niemożliwe. W takiej sytuacji wierzyciele Spółki lub Grupy mogliby zażądać natychmiastowej spłaty zobowiązań, co wymusiłoby sprzedaż nieruchomości na znacznie gorszych warunkach niż oczekiwane, uwzględnione w projekcjach finansowych. Zjawisko to może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną, a także na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy.

- **ryzyko związane z kosztami budowy**

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;
- brak wykwalifikowanych pracowników;
- niewykonanie prac budowlanych przez wykonawców w uzgodnionych terminach oraz niezachowanie standardu odpowiadającego wymogom Grupy.

Każdy wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców**

Grupa zawiera i będzie zawierać umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania, w związku z realizacją projektów deweloperskich, mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Wejście w spór z wykonawcami może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich lub zwiększenia kosztów ich realizacji. Wykonawcy mogą również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

- **ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania**

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie nabycia mieszkań i domów. Ewentualne podwyższenie stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w Polsce lub ograniczenia administracyjne dotyczące możliwości udzielania przez banki kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjęte w niniejszym sprawozdaniu, a mogące wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 18 marca 2019 roku Zarząd POLNORD SA, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 1/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. poinformował, iż otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, że w dniu 18 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (jako sąd pierwszej instancji) ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości powództwo Capital Partners SA przeciwko SGB-Bank S.A. i Spółce o zapłatę.

- W dniu 29.04.2019 roku został zawarty kolejny aneks dot. umowy kredytu dla spółki WOP B1. Zgodnie z jego postanowieniami spłata kwoty 2.3 mln zł nastąpi do dnia 31.05.2019 roku a kwoty 15.5 mln zł do dnia 31.07.2019 roku.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2018 r. Spółka stosowała rekomendacje i zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” wymieniony tekst zasad ładu korporacyjnego jest publicznie dostępny na stronie internetowej <http://www.corp-gov.gpw.pl/>, która jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych.

2. Zakres, w jakim spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tych odstępiania

Spółka w 2018 r. stosowała w całości większość rekomendacji i zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, za wyjątkiem rekomendacji i zasad opisanych poniżej, które nie są stosowane trwale:

Spółka nie stosowała w 2018 r. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” w zakresie 3 rekomendacji: IV.R.2., V.R.1., VI.R.1 oraz 6 zasad szczegółowych: I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., II.Z.2., V.Z.6., VI.Z.4.

I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Aktualnie Spółka nie posiada przyjętej polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy wyborze Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej oraz kluczowych menadżerów Spółki decydujące znaczenia mają w szczególności takie kryteria jak: wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia odpowiednich funkcji i zajmowania stanowisk w Spółce. Spółka nie wyklucza opracowania szczegółowych zasad polityki różnorodności w przyszłości.

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Zasada I.Z.1.16 i związana z nią Zasada I.Z.1.20 oraz Zasada IV.Z.2 - Spółka obecnie nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, nie przewiduje także rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji. Ponadto zastosowanie powyższych zasad byłoby także związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Treść

podejmowanych uchwał przekazywana jest niezwłocznie w formie raportów bieżących. Spółka jednak nie wyklucza stosowania powyższych zasad w przyszłości.

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Zasada I.Z.1.20 i związana z nią Zasada I.Z.1.16 oraz Zasada IV.Z.2 - Spółka obecnie nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, nie przewiduje także rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji. Ponadto zastosowanie powyższych zasad byłoby także związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Treść podejmowanych uchwał przekazywana jest niezwłocznie w formie raportów bieżących. Spółka jednak nie wyklucza stosowania powyższych zasad w przyszłości.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki nie wymaga zgody rady nadzorczej Spółki. Osoby te mają zawarte ze Spółką umowy zawierające klauzule o zakazie konkurencji.

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie. W ocenie Zarządu Spółki zasada nie jest 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 częściowo nieuzasadnionych kosztów.

V.R.1. Członek zarządu lub rady nadzorczej powinien unikać podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki, a w przypadku powstania konfliktu interesów powinien niezwłocznie go ujawnić.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Spółka aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych w odniesieniu do członków zarządu lub rady nadzorczej określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, a także procedur zapobiegania konfliktom interesów. Członkowie Zarządu zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji, które zobowiązują ich do unikania podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki.

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Spółka aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, nie posiada również uregulowanych zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.

VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa rekomendacja nie jest stosowana w Spółce w całości, ponieważ brak jest regulaminu dotyczącego polityki wynagrodzeń członków organów zarządzających. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej natomiast otrzymują wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe, którego wysokość uchwalana jest przez walne zgromadzenie Spółki. Jest przyjęty regulamin wynagradzania i premiowana dla kluczowych menadżerów.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych, składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku, pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce w całości, ponieważ brak jest regulaminu dotyczącego polityki wynagrodzeń członków organów zarządzających. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej natomiast otrzymują wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe, którego wysokość uchwalana jest przez walne zgromadzenie Spółki.

Ponadto, w odniesieniu do rekomendacji I.R.2. Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW 2016, Spółka wspiera różne wydarzenia o charakterze kulturalnym czy sportowym. Jednym z przykładów jest coroczne uczestnictwo w wydarzeniu organizowanym przez Urząd Dzielnicy Wilanów dla wszystkich mieszkańców. Event odbył się w okolicach Royal Wilanów oraz Plaży Wilanów. Na uczestników czekała masa atrakcji, w tym m. in. trening fitness z Ewą Chodakowską, piknik rodzinny i sportowy, koncerty gwiazd, inscenizacja historyczna oraz możliwość udziału w II Królewskim Festiwalu Biegowym.

W sezonie zimowym 2018/2019 Spółka finansowała projekt „Zimowy Wilanów”. Przez 4 tygodnie mieszkańcy Wilanowa mogli korzystać z górki saneczkowej, która powstała specjalnie dla nich w okolicy Ratusza. Coroczne wydarzenie bardzo przypadło mieszkańcom do gustu.

Ponadto Spółka brała udział w wydarzeniu „Kapitałny Mundial 2018”, organizowanego w ramach VI Igrzysk Rynku Kapitałowego - największego wydarzenia sportowego, integrującego decydentów branży finansowej, gdzie drużyna Spółki zajęła pierwsze miejsce. Na podium stanęły także drużyny: PKO BP (drugie miejsce) i Cyfrowego Polsatu (trzecie miejsce).

Zdaniem Zarządu takie akcje sponsoringowe Spółki wnoszą pozytywny wkład w rozwój polskiego sportu i kultury oraz budują pozytywny wizerunek i budzą zaufanie do Spółki jako instytucji realizującej zasady społecznej odpowiedzialności biznesu.

3. Opis głównych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i cały czas aktywnie rozwija system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. System ten obejmuje swoim zakresem między innymi następujące obszary:

- Księgowość,
- Sprawozdawczość i konsolidację,
- Kontroling, prognozowanie i analizy finansowe.

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

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

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych oraz bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników działu finansowo-księgowego. Spółka, umożliwiając udział w szkoleniach oraz studiach kierunkowych, dokłada starań aby pracownicy w sposób ciągły podnosili swoje kwalifikacje, pozostając na

bieżąco z wymaganiami narzucanymi przez regulacje zewnętrzne, jak i rozwiązaniami oraz narzędziami z zakresu szeroko rozumianego obszaru finansów.

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

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

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

Narzędziem umożliwiającym pozyskiwanie przez Zarząd Spółki systematycznej, wspomagającej proces podejmowania decyzji, informacji na temat realizowanych projektów deweloperskich oraz kluczowych obszarów biznesowych oraz identyfikację ryzyk, które winny być wykazane w sprawozdaniu finansowym jest stworzony system raportowania. Zawiera on cykliczne raporty kosztowe, sprzedażowe, jak również dotyczące zaawansowania realizacji poszczególnych projektów.

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

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2018 r. akcje Spółki uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Spółki na dzień 31.12.2018 r.

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.563.730	13.127.460	20,08%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11,28%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"</i>	1.730.977	3.461.954	5,29%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	12.214.930	24.429.860	37,36%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
26.06.2018 r.	Murapol SA	<p><i>Zbycie przez Murapol SA całego pakietu akcji Spółki</i></p> <p>W dniu 21.06.2018r. Murapol SA zbył cały pakiet akcji Spółki tj. 3.227.000 akcji, stanowiących 9,87% kapitału zakładowego Spółki. Zbycie akcji miało miejsce w ramach transakcji pakietowych zawartych poza systemem notowań ciągłych. Murapol SA nie posiada akcji Spółki.</p>
27.06.2018 r.	Hanapeta Holdings Co. Limited	<p><i>Przekroczenie progu 5% przez Hanapeta Holdings Co Limited w ogólnej liczbie głosów w Spółce</i></p> <p>Przekroczenie progu 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia w dniu 21 czerwca 2018r. 1.799.087 akcji Spółki, w ramach transakcji pakietowych zawartych poza systemem notowań ciągłych.</p> <p>Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia, Hanapeta Holdings Co. Limited nie posiadała akcji Spółki. Po zmianie udziału, posiada łącznie 1.799.087 akcji, stanowiących 5,50 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.799.087 głosów, co stanowi 5,50 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
07.09.2018	Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	<p><i>Zmniejszenie przez Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny udziału w kapitale zakładowym Spółki poniżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</i></p> <p>Zmniejszenie stanu posiadania nastąpiło w wyniku transakcji zbycia akcji, zawartej w dniu 05.09.2018 r., rozliczonej w dniu 07.09.2018 r. Fundusz poinformował, iż według stanu na dzień 05.09.2018 r. posiadał 1.531.450 akcji Spółki, co stanowiło 4,684% udziału w kapitale zakładowym Spółki, oraz 1.531.450 głosów z posiadanych akcji, stanowiących 4,684 % ogólnej liczby głosów.</p> <p>Przed zbyciem akcji Fundusz posiadał 2.499.850 akcji Spółki, co stanowiło 7,646% udziału w kapitale zakładowym oraz 2.499.850 głosów z posiadanych akcji, stanowiących 7,646% ogólnej liczby głosów.</p>
07.09.2018	Hanapeta Holdings Co Limited	<p><i>Przekroczenie przez Hanapeta Holdings Co Limited progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce</i></p> <p>Przekroczenie progu 10 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia w dniu 5.10. 2018r. 1.008.305 akcji Spółki.</p> <p>Po zmianie udziału, Hanapeta posiada łącznie 3.411.816 akcji, stanowiących 10,40 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 3.411.816 głosów, co stanowi 10,40 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>

Przekroczenie 5 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce

16.10.2018	Otwarty Fundusz Emerytalny PZU Złota Jesień	<p>W związku z zakończeniem w dniu 12.10.2018r. likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego (Pekao OFE) skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU oraz wstąpieniem OFE PZU we wszystkie prawa i obowiązki Pekao OFE, dotychczas posiadany udział OFE PZU w ogólnej liczbie głosów w Spółce zwiększył i przekroczył próg 5% ogólnej liczby głosów . Przed zakończeniem likwidacji OFE PZU posiadał 1.630.977 akcji, stanowiących 4,99 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.630.977 głosów, co stanowi 4,99 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> <p>Po zakończeniu likwidacji OFE PZU posiada 1.730.977 akcji, stanowiących 5,30 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.730.977 głosów, co stanowi 5,30 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
------------	---	---

Zwiększenie przez Hanapeta Holdings Co Limited udziału

30.10.2018	Hanapeta Holdings Co.Limited	<p>Zmiana udziału nastąpiła w wyniku nabycia przez Hanapeta w okresie od 6.10.2018 do 26.10.2018r. łącznie 680.448 akcji Spółki stanowiących 2,08%. Przed zmianą Hanapeta posiadała 3.411.816 akcji, stanowiących 10,40 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 3.411.816 głosów, co stanowi 10,40 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce</p> <p>W wyniku nabycia, o którym mowa powyżej Hanapeta posiada łącznie 4.092.264 akcji, stanowiących 12,52 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 4.092.264 głosów, co stanowi 12,52 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce</p>
------------	------------------------------	---

Zwiększenie przez Hanapeta Holdings Co Limited udziału

21.11.2018	Hanapeta Holdings Co.Limited	<p>Zmiana udziału nastąpiła w wyniku nabycia przez Hanapeta w okresie od 29.10.2018 do 20.11.2018r. łącznie 1.633.203 akcji Spółki stanowiących 4,99%. Przed zmianą Hanapeta posiadała 4.092.264 akcji, stanowiących 12,52 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 4.092.264 głosów, co stanowi 12,52 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> <p>W wyniku nabycia, o którym mowa powyżej Hanapeta posiada łącznie 5.725.467 akcji, stanowiących 17,51 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 5.725.467 głosów, co stanowi 17,51 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
------------	------------------------------	--

Zwiększenie przez Hanapeta Holdings Co Limited udziału

.12.2018	Hanapeta Holdings Co.Limited	<p>Zmiana udziału nastąpiła w wyniku nabycia przez Hanapeta w okresie od 20.11.2018 do 14.12.2018r. łącznie 838.263 akcji Spółki stanowiących 2,57%. Przed zmianą Hanapeta posiadała 5.725.467 akcji, stanowiących 17,51 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 5.725.467 głosów, co stanowi 17,51 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> <p>W wyniku nabycia, o którym mowa powyżej Hanapeta posiada łącznie 6.563.730 akcji, stanowiących 20,08 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 6.563.730 głosów, co stanowi 20,08 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce</p>
----------	---------------------------------	---

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

5. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

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

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

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

7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki

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

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

8. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zasady powoływania i odwoływania Zarządu Spółki określają przepisy art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 Statutu Spółki. Zarząd może być powoływany spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu Spółki są powoływani po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na członka Zarządu Spółki.

W ramach postępowania kwalifikacyjnego, prowadzonego na podstawie określonych przez Radę Nadzorczą szczegółowych zasad, Rada Nadzorcza jest zobowiązana zapewnić otwartość, przejrzystość oraz rzetelność prowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, gwarantującego wybór najbardziej odpowiedniego z punktu widzenia interesów Spółki członka Zarządu.

Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony - z ważnych powodów - w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.

Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień Statutu Spółki oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.

9. Zasady zmiany statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 22 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółki w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonany zgodnie z art. 4021 Kodeksu spółek handlowych na stronie internetowej Spółki, przedstawia na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie. Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie Spółki każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 Kodeksu spółek handlowych przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Spółka publikuje raport bieżący po powzięciu wiadomości o zarejestrowaniu zmian Statutu przez Sąd Rejestrowy.

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne i nadzwyczajne. Jako organ Spółki działa w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych, Statucie Spółki, przyjętych przez Spółkę zasadach ładu korporacyjnego oraz postanowieniach Regulaminu Walnych Zgromadzeń.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,
- podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
- udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiana Statutu Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,

- inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.

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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje, w miarę potrzeby, Zarząd Spółki z własnej inicjatywy, bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 część kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać: Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się metodą tradycyjną za pomocą kart do głosowania lub przy pomocy komputerowego systemu oddawania i obliczania głosów.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym niezwłocznie zarządza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał i przedstawia porządek obrad, który zostaje poddany pod głosowanie. Przewodniczący Zgromadzenia kieruje obradami zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa powszechnego, Statutem Spółki, przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz postanowieniami Regulaminu Walnych Zgromadzeń Polnord SA. Przewodniczący nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw umieszczonych w porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw, jak również o zmianie kolejności spraw objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza.

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

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

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia zamieszczone są na stronie internetowej Spółki pod adresem www.polnord.pl.

11. Opis działania organów zarządzających i nadzorujących spółki oraz ich komitetów ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego

Zasady działania Zarządu Spółki

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

W zakresie prawa do podjęcia decyzji o emisji akcji lub wykupie akcji obowiązują przepisy Kodeksu spółek handlowych i Statut Spółki.

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

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień Statutu Spółki oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.

Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2018 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Obecnie Zarząd pełni obowiązki w ramach kadencji, która rozpoczęła się w dniu 29.06.2017 r.

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Polnord S.A.:

- w dniu 27.07.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018 r.
- w dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 17.08.2018 r. do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.
- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, podjęła następujące uchwały o:
 - powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
 - powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.

Ponadto Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.

- w dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi (Członkowi Zarządu) tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, których kadencja trwa 3 lata.

W przypadku rezygnacji któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi powyżej. Czynności podjęte przez Radę Nadzorczą są ważne, o ile Rada Nadzorcza liczy co najmniej 5 osób.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

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

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa

i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia dzisiejszego do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.

W dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna.

W dniu 01.10.2018 r. XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.

W dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania. W dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.

W dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Na dzień 31.12.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Panowie Paweł Laskowski – Fabiszewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji Pana Artura Pustelnika, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 21.01.2019 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Grzegorza Magdziarza oraz Pana Pawła Laskowskiego – Fabiszewicza, nie zostały podane przyczyny rezygnacji.
- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Henry’ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej
- w dniu 04.03.2019r. rezygnacje z Rady Nadzorczej złożył Pan Pana Henry Gabay oraz Pan Dariusz Krawczyk.

Na dzień 29.04.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Komitet Audytu

Opis działania Komitetu Audytu - Zakres działania Komitetu Audytu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Spółki oraz – o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa – Grupy Kapitałowej Polnord:

- sprawozdawczości finansowej;
- planowania finansowego rocznego i kwartalnego;
- realizacji przedkładanych Radzie Nadzorczej planów finansowych;
- badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta;
- systemu kontroli wewnętrznej i zewnętrznej, w tym audytu wewnętrznego;
- systemu zarządzania ryzykiem.

Zmiany w składzie Komitetu Audytu w roku 2018 przedstawiały się następująco:

W okresie od 30.11.2017 r. do 15.01.2018 r. Komitet Audytu nie funkcjonował (NWZ w dn. 30.11.2017 r. dokonało zmiany całego składu RN, powołując do tego organu Spółki 7 nowych członków, którzy odbyli swoje pierwsze posiedzenie w dn. 16.01.2018 r., na którym m.in. dokonali wyboru składu Komitetu Audytu);

Skład KA w okresie od 16.01.2018 r. do 01.10.2018 r.:

Tomasz Damzyn – Przewodniczący
 Piotr Woźniak – Wiceprzewodniczący (od 17.08.18 r. oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu)
 Magdalena Szymczak – Członek

Skład KA w okresie od 01.10.2018 r. do 30.10.2018 r.:

Piotr Woźniak – Wiceprzewodniczący (oddelegowany w tym okresie do pełnienia funkcji Członka Zarządu) – wobec rezygnacji T. Damzyna i M. Szymczak z członkostwa w Radzie Nadzorczej z dn. 01.10.2018 r.

Skład KA w okresie 31.10.2018 r. – 31.12.2018 r. (czteroosobowy)

Grzegorz Janas – Przewodniczący
 Piotr Woźniak – Wiceprzewodniczący
 Paweł Laskowski-Fabisiewicz
 Konrad Milczarski

Na dzień 29.04.2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Janas - Przewodniczący
Piotr Woźniak - Wiceprzewodniczący
Konrad Milczarski - Członek

Członkami Komitetu Audytu spełniającymi w 2018 r. warunki niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 był Pan Paweł Laskowski Fabisiewicz oraz Pan Piotr Woźniak.

Członkami Komitetu Audytu spełniającymi warunki niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym są: Pan Piotr Woźniak i Pan Michał Rokosz.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej byli:

- Piotr Woźniak - posiadający ponad 25 letnie doświadczenie w firmach związanych z rynkiem kapitałowym m. in. Wood&Co., TFI Pioneer, DM Millenium czy CDM Pekao S.A. Posiada kompetencje jako kontroler finansowy, które zdobył w amerykańskim funduszu private equity Magnum Group Investment Holding, jak również jako Kierownik Zespołu Monitoringu Spółek Grupy w Banku Pekao SA. W latach 2011-2012 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu, CFO w IndygoTech Minerals S.A., Prezesa 2012-2013 Baltic Ceramics Investments S.A., oraz w 2018 roku członka Rady Nadzorczej Polnord SA oddelegowanego do pełnienia funkcji członka Zarządu Polnord SA ds. finansów.
- Konrad Milczarski - wykształcenie ekonomiczne, zdobywał doświadczenie na stanowisku Dyrektora Finansowego LOT AMS sp. z o.o. Jako Wiceprezes Zarządu w Banku Gospodarstwa Krajowego odpowiedzialny był za finanse, controlling, ryzyko finansowe, operacje oraz IT. W grupie PZU SA zajmował stanowisko Dyrektora Biura Rachunkowości i Finansów PZU Życie SA. Kompetencje w zakresie Audytu Wewnętrznego zdobywał w Grupie Pioneer Investments jako Dyrektor Audytu Wewnętrznego. Podobne stanowisko zajmował w firmie CA IB Securities. Od 2008 roku jest członkiem ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants). Pełni funkcje przewodniczącego Komitetu Audytu spółki Polimex-Mostostal SA.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Polnord SA są:

- Tomasz Damzyn - posiadający wieloletnie doświadczenie związane z rynkiem nieruchomości. Jako CFO Crimson Armor Capital Partners TFI SA tworzył fundusz nieruchomościowy z Knight Frank i Citi Bank oraz pełnił nadzór inwestorski nad projektami deweloperskimi i hotelowymi.
- Paweł Laskowski-Fabisiewicz – zdobywał doświadczenie jako Prezes Zarządu w spółce Tow. Obrotu Nieruchomościami Agro. Nadzorował również bezpośrednio obszar projektów komercyjnych i ich realizację jako Wiceprezes Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości

Dla Spółki były świadczone przez firmę audytorską badającą jej sprawozdanie finansowe usługi przeglądu śródrocznego.

W dniu 18 września 2018r. Rada Nadzorcza zatwierdziła przyjętą przez Komitet Audytu „Procedurę i politykę wyboru firmy audytorskiej do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Polnord SA i Grupy Kapitałowej Polnord oraz politykę świadczenia usług dodatkowych przez firmę audytorską lub podmiot z nią powiązany” („Procedura”).

Procedura gwarantuje wszystkim zgłaszającym się i spełniającym wymogi Spółki firmom audytorskim jednakowe szanse na wybór. Wybór firmy audytorskiej dokonuje się przy uwzględnieniu stopnia jej niezależności względem Spółki oraz jednostek ze Spółką powiązanych, kwalifikacji zawodowych osób mających kierować badaniem sprawozdań finansowych, ich dotychczasowego doświadczenia, dostępnych zasobów i personelu a także proponowanych warunków cenowych. W postępowaniu obowiązuje zasada rotacji, zgodnie z którą w postępowaniu nie bierze się pod uwagę firm audytorskich, które przeprowadzały badanie sprawozdań finansowych nieprzerwalnie w okresie ostatnich 5 lat, jak również podmiotów powiązanych z firmą audytorską wykonującą badania sprawozdawczości nieprzerwalnie w okresie ostatnich 5 lat.

Jednostki, które spełniają powyższe warunki mogą być ponownie uwzględnione w postępowaniu o wybór firmy audytorskiej nie wcześniej niż po upływie karencji wynoszącej 4 lata.

Firma audytorska powinna dawać rękojmię ustanowienia odpowiedniego mechanizmu stopniowej rotacji w odniesieniu do najwyższego rangą personelu biorącego udział w badaniu sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza w 27.04.2017 r. podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2017r. i 2018r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2017 oraz 2018.

Natomiast w dniu 12 grudnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając zgodnie z w/w Procedurą podjęła uchwałę w sprawie wyboru KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2019 r. i 2020 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2019 oraz 2020. Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania została sporządzona zgodnie z Procedurą.

Liczba odbytych posiedzeń Komitetu Audytu : 9

12. Polityka różnorodności

W Spółce nie została opracowana polityka różnorodności w odniesieniu do jej organów zarządzających i nadzorczych. Zgodnie ze Statutem Spółki kluczowe decyzje kadrowe w odniesieniu do władz Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie oraz Rada Nadzorcza. Spółka jako kryterium wyboru członków poszczególnych organów zarządzających i nadzorczych kieruje się kwalifikacjami oraz merytorycznym przygotowaniem osoby kandydującej do pełnienia określonej funkcji.

W skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki wchodzi członkowie z wykształceniem w zakresie prawa, ekonomii oraz różnorodnym doświadczeniem zawodowym. Informacje dotyczące danych osób zasiadających w organach Spółki są publikowane w stosownych raportach bieżących informujących o wyborze organów oraz na stronie internetowej Spółki.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- I. W sprawie trybu wyboru Członków Zarządu Spółki:
 1. Członkowie Zarządu Spółki są powoływani przez Radę Nadzorczą po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na Członka Zarządu Spółki.
 2. W ramach postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza jest zobowiązana zapewnić otwartość, przejrzystość oraz rzetelność prowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, gwarantującego wybór najbardziej odpowiedniego z punktu widzenia interesów Spółki Członka Zarządu.
 3. Rada Nadzorcza, w drodze uchwały, określi szczegółowe zasady przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, mając na uwadze konieczność zapewnienia celów, o których mowa w ust. 1 i 2.
- II. W sprawie wymogów dla kandydatów na Członków Zarządu Spółki:

Kandydatem na członka zarządu Spółki:

- 1) może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) posiada wykształcenie wyższe lub wykształcenie wyższe uzyskane za granicą uznane w Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) posiada co najmniej 5-letni okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, powołania, wyboru, mianowania, spółdzielczej umowy o pracę, lub świadczenia usług na podstawie innej umowy lub wykonywania działalności gospodarczej na własny rachunek,
 - c) posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych albo wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek,
 - d) spełnia inne niż wymienione w lit. a-c wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie narusza ograniczeń lub zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych;
- 2) nie może być osoba, która spełnia przynajmniej jeden z poniższych warunków:
 - a) pełni funkcję społecznego współpracownika albo jest zatrudniona w biurze poselskim, senatorskim, poselsko-senatorskim lub biurze posła do Parlamentu Europejskiego na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,
 - b) wchodzi w skład organu partii politycznej reprezentującego partię polityczną na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań,
 - c) jest zatrudniona przez partię polityczną na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,
 - d) pełni funkcję z wyboru w zakładowej organizacji związkowej lub zakładowej organizacji związkowej spółki z grupy kapitałowej,
 - e) jej aktywność społeczna lub zarobkowa rodzi konflikt interesów wobec działalności Spółki”.

III. W sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki:

§ 1

- 1) Ustala się miesięczne wynagrodzenie brutto członków Rady Nadzorczej Spółki w wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
- 2) Dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej podwyższa się o 20% miesięczne wynagrodzenie określone w ust. 1.
- 3) Dla Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej podwyższa się o 10% miesięczne wynagrodzenie określone w ust. 1.
- 4) Dla członków Komitetu Audytu ustala się dodatkowe miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości 30% wynagrodzenia określonego w ust. 1.

§ 2

Wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 1, zastosowanie mają następujące zasady:

- 1) w przypadku pełnienia funkcji przez okres krótszy niż miesiąc, wynagrodzenie będzie przysługiwało za ten okres i zostanie ono obliczone proporcjonalnie do liczby dni pełnienia funkcji w miesiącu, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) wynagrodzenie nie będzie przysługiwało za miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym z prawidłowo zwołanych posiedzeń Rady Nadzorczej i jego nieobecność nie została uznana przez Radę Nadzorczą za usprawiedliwioną;
- 3) wynagrodzenie będzie wypłacane w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który wynagrodzenie przysługuje;
- 4) zapisy pkt 1)-3) powyżej stosuje się odpowiednio do wynagrodzenia dodatkowego za pełnienie funkcji w Komitecie Audytu.

Niezależnie od wynagrodzenia, o którym mowa w § 1 członkom Rady Nadzorczej Spółki przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej I Komitetu Audytu.

Spółka wypracowała zasady, które wspierają przeciwdziałanie dyskryminacji, sprzyjając równocześnie zwiększaniu różnorodności szczególnie w obszarze płci, kierunków wykształcenia, wieku, doświadczenia zawodowego w odniesieniu do kluczowych menadżerów oraz pracowników Spółki, wierząc, że przekłada się to na efektywność pracy i tym samym rozwój Spółki.

Podstawą zarządzania różnorodnością w Spółce jest stworzenie równych szans w dostępie do rozwoju zawodowego i awansu wśród zatrudnianych osób.

Kwestie związane z zarządzaniem różnorodnością uregulowane są w poniższych dokumentach obowiązujących w Spółce:

- 1) Regulamin Pracy obowiązujący w Spółce,
- 2) wewnętrzne procedury określające zasady prowadzenia rekrutacji,
- 3) wewnętrzne zasady określające reguły udzielania wsparcia pracownikom w trudnych sytuacjach życiowych,
- 4) regulaminy wynagrodzeń i premiowania, dostępu do szkoleń,
- 5) polityka antymobbingowa, wprowadzenie cyklicznej edukacji na temat przeciwdziałania dyskryminacji i mobbingowi, w celu podnoszenia świadomości i wiedzy na ten temat poprzez szkolenia i działania skierowane odpowiednio do wszystkich osób zatrudnionych, w tym w szczególności do kadry zarządzającej; powołanie zespołu koordynującego przeciwdziałanie dyskryminacji i mobbingowi w miejscu pracy.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym