



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLNORD

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU

WARSZAWA, 8 KWIETNIA 2020 R.

Spis treści

A. LIST PREZESA ZARZĄDU	4
B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	7
I. INFORMACJE OGÓLNE	8
1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	8
2. OTOCZENIE RYNKOWE	8
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	9
4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	9
5. POLITYKA DYWIDENDY	10
6. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	10
7. WŁADZE SPÓŁKI	12
8. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	14
9. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	16
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	17
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	18
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT	21
III. INFORMACJE FINANSOWE	23
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	23
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	23
3. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	24
4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ ZA DANY ROK	25
5. CZYNNIKI I ZDARZENIA W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	26
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	26
1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY SPRAWOZDANIE WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	26
1.1. PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI	26
1.2. WYKUP OBLIGACJI	26
1.3. PROGRAM EMISJI AKCJI	26
1.4. ISTOTNE UMOWY	27
1.5. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	28
1.6. NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	28
2. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	28
3. TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	28
4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	28
5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	29
6. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A.	30
7. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD SA, INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANÝCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	30
8. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	30
9. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	30

10.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	30
11.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	30
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	30
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	31
14.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	31
15.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	33
16.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	33
C. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO		35
1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	36
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TYCH ODSTĄPIENIA	36
3.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	38
4.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI	39
5.	POSIDADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	40
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	40
7.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	40
8.	ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI	40
9.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	41
10.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	41
11.	OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW ZE WSKAZANIEM SKŁADU OSOBOWEGO TYCH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZYŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO	42
12.	POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI	45
D. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU		49

A. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

Grupa Kapitałowa Polnord S.A. weszła w 2020 rok z przekonaniem, że sukces w aktywności deweloperskiej na rynku mieszkaniowym wymaga konsekwencji oraz odwagi w podejmowaniu trudnych biznesowo decyzji.

Na dzień publikacji Grupa Polnord posiada rekordowo niskie zadłużenie i wysoki poziom wolnej gotówki, projekty deweloperskie, których większość jest w fazie ukończenia oraz atrakcyjny bank ziemi, który w najbliższym czasie będzie w większości wyłączony spod zabezpieczeń. W związku z powyższym, wydaje się iż Spółka jest obecnie relatywnie dobrze przygotowana na okres zawirowań rynkowych związanych z pandemią Covid-19 i posiada silne fundamenty rozwoju w dłuższym horyzoncie czasowym.

Sukces rozpoczętej w dniu 9 grudnia 2019 roku a zakończonej na początku 2020 roku emisji akcji „serii T” objętej m.in. przez doświadczonego, międzynarodowego branżowego gracza – CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Cordia”) wyznacza nowy kierunek rozwoju GK Polnord S.A. Zmiany w strukturze akcjonariatu, w którym od dnia 10.02.2020 roku Cordia posiada ok. 65,7% udziałów stanowią pozytywny impuls rozwojowy. Cordia ogłosiła również publiczne wezwanie na zakup pozostałych akcji Spółki. Jestem przekonany, że efekty synergii i doświadczenie zespołów GK Polnord S.A. i Cordii pozwolą w przewidywalnym czasie na optymalne wykorzystanie potencjału tkwiącego w atrakcyjnym banku ziemi Spółki.

Jako Zarząd Polnord SA mamy poczucie, że wskazywane w 2018 roku jako krytyczne obszary związane z utrzymaniem płynności finansowej Grupy zostały skutecznie zabezpieczone i uporządkowane. Podjęto szereg działań zmierzających do poprawy płynności Spółki takich jak sprzedaż biurowców, emisja akcji i wykupy obligacji, jak również zmiany terminów części zapadalnych zobowiązań. W 2019 roku GK Polnord S.A. spłaciła z własnych środków obligacje podlegające wykupowi i inne zobowiązania na łączną kwotę 132,6 mln zł. To skumulowane zadłużenie od kilku lat znacząco wpływało na sytuację Grupy ograniczając jej zdolność do akwizycji nowych terenów inwestycyjnych i możliwość sprawnego rozpoczynania nowych projektów deweloperskich. Skumulowane saldo zobowiązań, ograniczenia w zakresie dostępnych zabezpieczeń i brak możliwości pozyskiwania na atrakcyjnych warunkach finansowania było tym bardziej obciążające, że dysponująca nawet minimalnym zapleczem kapitałowym konkurencja, przy stale rosnącym rynku, była w stanie szybko zwiększać skalę prowadzonej działalności deweloperskiej. W tym czasie GK Polnord S.A. musiała za wszelką cenę zabezpieczyć ciągłość realizowanych projektów deweloperskich, gdyż troska o bezpieczeństwo naszych klientów oraz wydanie zakontraktowanych i opłaconych lokali z tej perspektywy była działaniem pierwszoplanowym, ważniejszym nawet od skumulowanego wyniku sprzedażowego.

W 2019 roku skutecznie wdrożono I etap zmian organizacyjnych w GK Polnord S.A. Ich efektem było stworzenie zupełnie nowej struktury organizacyjnej, opartej na kompetencjach Zarządu, rozliczanego wprost z efektywności działań zespołu menadżerskiego i usprawnieniu wewnętrznych procesów komunikacyjnych. GK Polnord S.A. na koniec 2019 roku to zdecydowanie mniejsza, ale sprawna organizacja zdolna sprostać wymaganiom dynamicznie zmieniającego się rynku nieruchomości i poszukująca nowych nisz rynkowych.

Zgodnie z zapowiedziami na koniec 2018 roku zarząd Polnord S.A. zakończył w 2019 roku działania zmierzające do ponownej oceny rentowności istniejących projektów i przyjętych dla nich założeń finansowych. Efektem weryfikacji były decyzje dotyczące aktywnego zarządzania ceną w realizowanych projektach w celu utrzymania

atrakcyjnego poziomu marż, a przypadku niektórych zapowiadanych inwestycji, takich jak „Domy w Dolinie” w Gdańsku istotne przeformatowanie przyszłych inwestycji i dostosowanie ich do rynkowych potrzeb. W ramach porządkowania aktywów „non-core” w połowie 2019 roku zamknięto istotną z punktu widzenia płynności transakcję sprzedaży do spółki zależnej od PHN S.A. budynków biurowych „Wilanów Office Park” oraz sprzedaży mniejszych nieruchomości – budynkowej przy Al. Sikorskiego w Warszawie i gruntowej przy ul. Senatorskiej w Łodzi. Pozyskane w ten sposób środki przeznaczone zostały nie tylko na spłatę bieżących zobowiązań, ale też na przygotowanie nowych projektów, takich jak np. „Haffnera Residence”, dla którego w listopadzie 2019 uzyskaliśmy prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Według danych ważonych udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy, w wyniku finansowym za 2019 r. rozpoznanych zostało 571 lokali, przy 1017 w odniesieniu do roku 2018. Przychody ze sprzedaży na koniec grudnia 2019 r. wyniosły 147.530 tys. zł przy 307.621 tys. zł w odniesieniu do 2018 r. W analizowanym okresie Grupa zanotowała 121,9 mln zł straty z działalności operacyjnej. Grupa sprzedała w 2019 r. na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych i przedwstępnych 479 lokali, przy czym przy po uwzględnieniu 157 anulacji wynik netto wyniósł łącznie 322 lokale (dane ważone udziałami Polnord S.A w poszczególnych spółkach Grupy.)

Z wyrazami szacunku,

Marcin Gomoła

Prezes Zarządu Polnord SA

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

I. INFORMACJE OGÓLNE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord S.A.”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Polnord S.A., 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 S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Określenie „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord S.A. w okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 31.12.2019 r. i obejmujące okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE

Polnord S.A. 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 rynku oficjalnych notowań 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 S.A. samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia.

Polnord S.A. 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 roku 2019 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 6 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2019 r., w ramach których zostanie wybudowanych 889 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 50.112 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 565 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 479 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zostało anulowanych:

- a) 212 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 157 umowy (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wyniosła 571 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

W 2019 roku po raz kolejny nie spełniły się prognozy wskazujące na znaczące spowolnienie koniunktury na rynku nowych projektów deweloperskich. Zarówno po stronie podażowej jak i popytowej dominował optymizm przejawiający się w utrzymaniu dobrej dynamiki sprzedaży i satysfakcjonujących poziomów cen oraz wysokim optymizmem nabywców przekładającym się na decyzje zakupowe i akceptację rosnących cen. Rynek wspierany jest przez historycznie wysoką liczbę udzielonych kredytów hipotecznych, wciąż o relatywnie niskiej marży i wysokiej dostępności (LTV do 90% przy ubezpieczeniu niskiego wkładu własnego). Nieco wolniejsze niż jeszcze kilka kwartałów temu tempo sprzedaży deweloperzy kompensowali sobie utrzymaniem atrakcyjnych marż, dzięki czemu wartość rynku nie spadała. Jak wskazują eksperci obecna koniunktura w 2019 r. oparta była w dużym stopniu na popycie o charakterze inwestycyjnym. Transakcje tego typu stanowią dziś ok. 30% wszystkich realizowanych i choć inwestorzy indywidualni jest to grupa nabywców najbardziej skłonna do rezygnacji z zakupu w sytuacji zmieniającej się sytuacji rynkowej, jej zaangażowanie na razie nie maleje pomimo stałej kompresji czynszów i wzmocnienia podaży na rynku najmu nowych lokali. Brak bowiem porównywalnych do rynku

mieszkańcowi alternatywnych instrumentów pozwalających na bezpieczne lokowanie kapitału, a uruchomienie funduszy typu REIT na rynku mieszkaniowym wciąż się oddala.

Jak wynika z danych JLL opublikowanych w raporcie „Rynek mieszkaniowy 4 kw. 2019” sprzedaż nowych mieszkań w Warszawie wzrosła o 0,3% w stosunku do wyników z 2018 roku, zaś we Wrocławiu o 2,4%. Natomiast w Krakowie wynik sprzedaży był najniższy od 5 lat – spadek o 12% liczony rok do roku (a 21% w stosunku do rekordowej sprzedaży w 2017 roku). Wynik ten to echo coraz mniejszej liczby wprowadzeń wynikających z pogłębiającego się deficytu gruntów i wolnego odtwarzania wolumenu sprzedażowego. Podobne zjawisko widoczne było w Trójmieście, gdzie sprzedaż spadła o 4% r/r.

Jak wskazuje JLL istotny wzrost wolumenu transakcji w IV kw. 2019 roku miał miejsce w Warszawie (+22%), w Łodzi (+15%) oraz we Wrocławiu i Krakowie (+7%). W Trójmieście na słabszy wynik sprzedaży kwartał do kwartału (-8%) wpłynęło szybkie wyczerpywanie się oferty i ograniczona liczba nowych wprowadzeń pomimo utrzymujących się wzrostów średnich cen sprzedaży. Według danych JLL średnie ceny sprzedaży mieszkań w 4 kw. 2019 roku na wszystkich głównych rynkach wzrosły. Najwyższy poziom wzrostów k/k zanotowano na rynku krakowskim (+6%), Znaczące, bo +5% wzrosty k/k miały miejsce w Trójmieście i w Łodzi. Mniejszą dynamikę wzrostu cen k/k zanotowano na rynku Wrocławia (+3%) oraz Warszawy i Poznania (+1%).

Rynek na koniec 2019 roku pozostawał w stanie równowagi, przy czym roczne podsumowanie uwidacznia oznaki zmian przejawiające się w rosnącej dynamice cen i zmianie struktury popytu. Dane JLL wskazują, że deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 64 tys. nowych mieszkań. Było to o 2 tys. mniej niż w 2018 roku. Na rynek trafiło zatem o 1,4 tys. mieszkań mniej niż sprzedano w tym samym okresie. Dostępna oferta rynkowa zmalała o 1% w stosunku do 2018 roku. Na 6 głównych rynkach mieszkaniowych Polski pod koniec grudnia 2019 na nabywców czekało 50,3 tys. nowych lokali, z których większość (92%) znajdowało się w fazie budowy.

Rok 2019 z perspektywy większości firm deweloperskich można określić jako kolejny udany zarówno pod względem generowanych poziomów sprzedaży jak i uzyskiwanych cen oraz pośrednio poziomów marż.

Dane dotyczące kondycji gospodarki od momentu wystąpienia w Polsce epidemii koronawirusa korygowane są na bieżąco zarówno przez rząd, NBP jak i kluczowe instytucje bankowe. Na chwilę obecną trudno w sposób jednoznaczny ocenić wpływ epidemii na rynek mieszkaniowy. Na pewno należy odczytać to zjawisko w szerszym kontekście spowolnienia gospodarki i odwrócenia kierunku cyklu koniunkturalnego. Należy liczyć się zarówno z chwilowym „efektem mrozącym”, który pojawia się zawsze w sytuacjach recesji przejawiającym się w przesunięciu popytu w kierunku dóbr o niskim poziomie zaangażowania i ograniczeniu inwestycji jak i z decyzjami o odstąpieniu od zawierania umów np. w wyniku utraty pracy lub obniżenia zdolności kredytowej. Dodatkowo spowolnienie powoduje pojawienie się na rynku kategorii „distress assets”, która może wywoływać silną presję na ceny nowych lokali. Na drugim biegunie jest interwencja państwa w postaci sztucznego utrzymywania niskich stóp procentowych, która przejawiać się będzie ucieczką od lokat bankowych i wciąż dostępnym tanim kredytem hipotecznym. Trudno zatem w początkowej fazie zmiany rynkowej o jednoznaczną prognozę.

3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Zarząd Spółki opracował wstępny dokument pt. „Strategia Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2019-2023”. Uwzględniła ona aktualną sytuację spółek Grupy, stan zaawansowania projektów, rynkowe perspektywy oraz scenariusze bezpiecznego rozwoju Spółki. Zarząd przeprowadził sesje warsztatowe z Radą Nadzorczą, podczas których poddano dyskusji przyjęte założenia i potwierdzono kierunki rozwoju Grupy, poszczególnych projektów deweloperskich oraz cele strategiczne. W trakcie pracy nad „Strategią” miały miejsce istotne zdarzenia biznesowe komunikowane przez Spółkę, a mające wpływ na sytuację Grupy takie jak np. zawarcie umów sprzedaży Wilanów Office Park. Spowodowało to konieczność modyfikacji przyjętych założeń. Zarząd przygotował zmodyfikowany dokument strategiczny i poddał go do dyskusji Rady Nadzorczej w IV kwartale 2019. Dokument ten nie został do końca 2019 przyjęty przez Radę Nadzorczą. Na przyszłą strategię biznesową GK Polnord wpłynie też fakt pozyskania nowego inwestora strategicznego oraz jego plany w stosunku do Spółki.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
I Przychody ze sprzedaży	147 530	307 621	34 295	72 095
II Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 908	53 173	5 093	12 462
III Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(121 935)	(13 852)	(28 345)	(3 246)
IV Zysk (strata) brutto	(134 549)	(31 878)	(31 277)	(7 471)
V Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(116 720)	(51 134)	(27 133)	(11 984)

VI	Zysk (strata) netto	(138 057)	(51 951)	(32 093)	(12 175)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(44 598)	37 914	(10 367)	8 886
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	145 715	10 500	33 873	2 461
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(142 412)	(95 163)	(33 105)	(22 303)
X	Przepływy pieniężne netto razem	(41 295)	(46 749)	(9 599)	(10 956)
		Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
XI	Aktywa trwałe	450 648	523 133	105 823	121 659
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	553 853	687 689	130 058	159 928
XIII	Aktywa razem	1 004 501	1 210 822	235 881	281 587
XIV	Zobowiązania długoterminowe	164 243	192 939	38 568	44 870
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	491 893	531 460	115 509	123 595
XVI	Kapitał własny	348 366	486 422	81 805	113 122

Sprzedaż (umowy przedwstępne i rezerwacyjne) w 2019 r. i w 2018 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Polnord i spółki 100% zależne	294	723
Spółki współkontrolowane*	28	114
Razem	322	837

* dane ważone udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 479 lokali w opisywanym okresie 2019 roku oraz 971 lokali w analogicznym okresie w 2018 roku.

5. POLITYKA DYWIDENDY

W zakresie polityki dywidendy Zarząd Spółki kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględniać będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

Za lata obrotowe 2011-2014 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje, rozwój działalności oraz zabezpieczenie płynności finansowej. W 2015 i 2016 roku Spółka poniosła stratę, która została pokryta w całości z kapitału zapasowego Spółki pochodzącego z nadwyżek osiągniętych przy emisji akcji Spółki powyżej ich wartości nominalnej. W 2017 spółka nie wypłaciła dywidendy, zysk został przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych. Natomiast w 2018 roku Spółka poniosła stratę, która zostanie pokryta z zysków z lat następnych. Strata poniesiona w 2019 zostanie pokryta z zysków z lat następnych lub z kapitału zapasowego Spółki w zależności od podjętej Uchwały Zarządu.

6. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

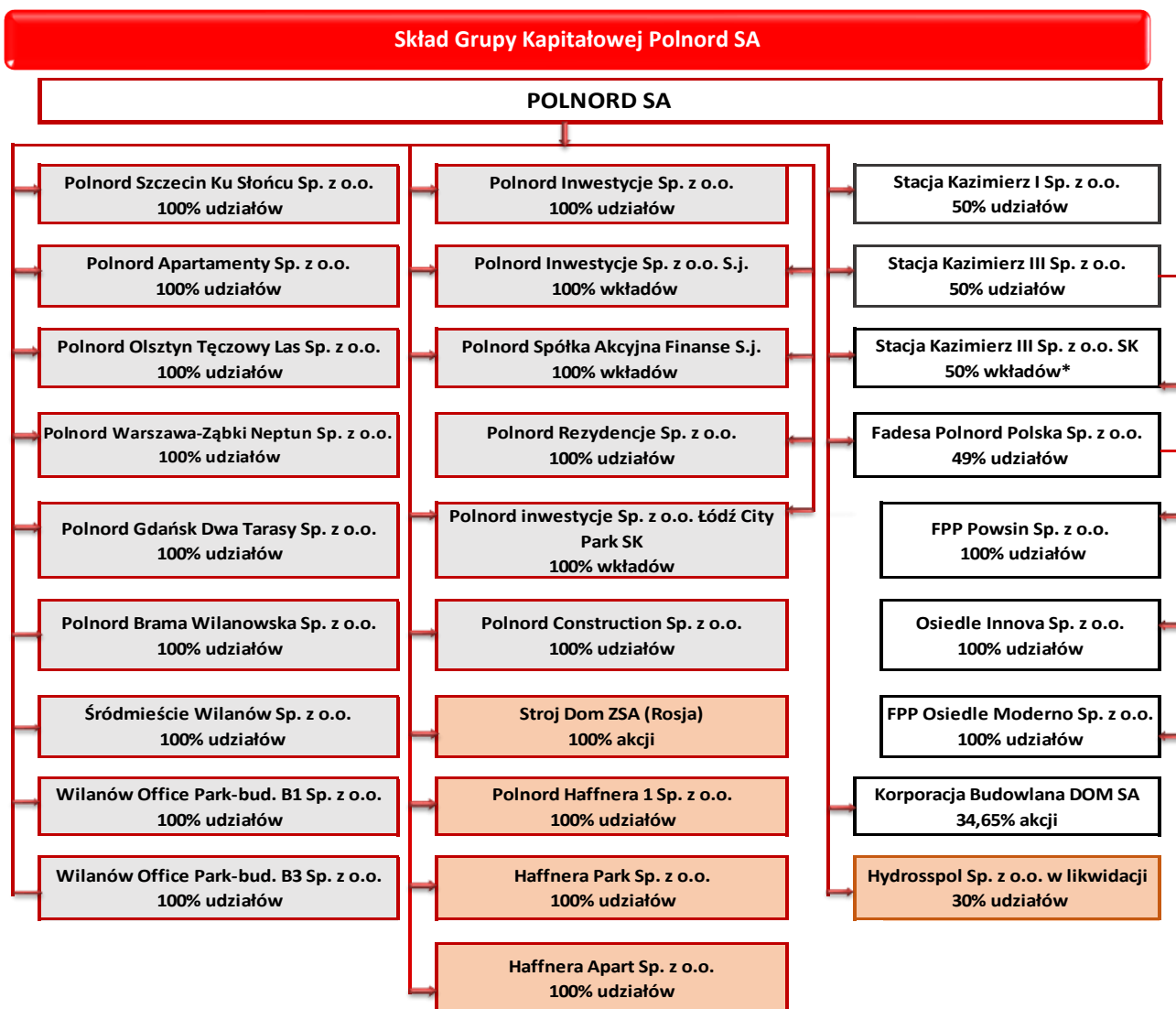
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2019 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

1.1 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 S.A. NA DZIEŃ 31.12.2019 R.



- Konsolidowane metodą pełną
- Wycenione metodą praw własności
- Nie ujęto w konsolidacji

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

1.2 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

- w dniu 9.01.2019 r. 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 28.02.2019 r. 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.
- w dniu 4.04.2019 r. 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 o.o.

7. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd Polnord S.A. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2019 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. nastąpiły poniższe zmiany w zarządzie Spółki:

- z dniem 21.08.2019 r. został powołany nowy Członek Zarządu - Pan Jakub Kocjan
- w dniu 22.11.2019 r. Pan Jakub Kocjan złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu z powodów osobistych.

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Po dniu bilansowym nie dokonano zmian w Zarządzie Polnord S.A.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Janas
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Kamil Borowik
Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Artur Pustelnik
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Woźniak
Członek Rady Nadzorczej

Michał Rokosz
Członek Rady Nadzorczej

Konrad Milczarski
Członek Rady Nadzorczej

Katarzyna Miłek
Członek Rady Nadzorczej

Wszyscy w/w członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia, iż spełniają 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) oraz kryterium niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Polnord SA byli:

- **Piotr Woźniak** - posiada dyplom magistra Finansów i Bankowości Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, certyfikat ACCA - Certified Diploma in Accounting & Finance, uczestnictwo w kursie na maklera papierów wartościowych oraz liczne szkolenia i konferencje. Posiada ponad 25 letnie doświadczenie w firmach związanych z rynkiem kapitałowym, (m. in. Wood&Co., TFI Pioneer, DM Millenium czy CDM Pekao S.A.) oraz w Banku Pekao SA w Pionie Controllingu, na stanowisku Kierownika Zespołu Monitoringu Spółek Grupy. W latach 2002-2004 pracował jako kontroler finansowy w amerykańskim funduszu private equity Magnum Group Investment Holding, prowadzącym inwestycje w obszarze wydobywania i przerobu ropy naftowej i gazu ziemnego. W latach 2007-2011 pracował w CC Group jako IR Manager, gdzie prowadził doradztwo w zakresie strategii Relacji Inwestorskich. W latach 2011-2012 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu, CFO w IndygoTech Minerals S.A. Następnie w latach 2012-2013 Prezes Zarządu Baltic Ceramics S.A. (główna inwestycja spółki IndygoTech Minerals S.A.), a także w latach 2013-2014 Prezes Zarządu Baltic Ceramics Investments S.A. (spółki notowanej na rynku alternatywnym New Connect. W latach 2014-2019 Doradca Zarządu w Colian Holding S.A., gdzie doradzał przy planowaniu i analizie realizacji budżetu Grupy, Relacjach Inwestorskich. Od lipca 2015 rok niezależny członek Rady Nadzorczej Qumak S.A, w upadłości, gdzie od listopada 2017 r. pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Niezależny członek Rady Nadzorczej spółki Kredyt-Inkaso SA, Krynicki Recykling SA, Libet SA oraz Artifex Mundi SA. Prowadzi własną działalność gospodarczą Piotr Woźniak Management oraz firmę ZENIT Management sp. z o.o., gdzie pełni funkcję Prezesa Zarządu. Ponadto sprawuje funkcję Członka Zarządu Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych. Od listopada 2017 r. niezależny członek Rady Nadzorczej w Polnord SA, oddelegowany na okres 3,5 miesiąca do Zarządu Polnord S.A.
- **Kamil Borowik** – posiada dyplom magistra ekonomii Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz doświadczenie pracy w bankowości inwestycyjnej oraz posiada doświadczenie w inwestycjach w branży nieruchomości,
- **Grzegorz Janas** – Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie (2012-2016), członek Zarządu/Prezes Zarządu PZU Centrum Operacji SA w Warszawie (2016 – obecnie).

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej 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 Magdjarza 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 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.
- W dniu 09.05.2019 r. XXXVII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Panią Katarzynę Miłek oraz Pana Kamila Borowika, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- W dniu 21.06.2019 r. XXVIII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w zw. z upływem 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej powołało do Rady Nadzorczej nowej 3 letniej kadencji następujące osoby: Pana Kamila Borowika, Pana Grzegorza Janasa, Pana Konrada Milczarskiego, Panią Katarzynę Miłek, Pana Artura Pustelnika, Pana Michała Rokosza oraz Pana Piotra Woźniaka.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Po dniu bilansowym miały miejsce poniższe zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A.:

- w dniu 19.02.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Konrad Milczarski.

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

Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby zarządzające i nadzorujące Polnord na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie posiadały akcji Spółki oraz nie miały miejsca zmiany w ilości posiadanych akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego.

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

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

Zgodnie z umowami o pracę z Członkami Zarządu, w każdym przypadku wypowiedzenia Członkowi Zarządu umowy o pracę przez Spółkę, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odprawy pieniężnej w wysokości do 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 rozwiązaniu umowy o pracę, Członkom Zarządu przysługuje odszkodowanie w wysokości do 80% miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

Nie występują po stronie Spółki zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

Spółka nie posiada programów akcji pracowniczych.

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 2019 r. (wypłacone i należne) wyniosło 1 988 941,13 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]	Dodatkowe wynagrodzenie 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 Prezes Zarządu	840,0	5,2	-	-	-	845,2
Jakub Kocjan ¹⁾ Członek Zarządu	155,9	-	166,7	-	-	322,6
Marcin Mosz Członek Zarządu	816,0	5,2	-	-	-	821,2
Łącznie	1 811,9	10,4	166,7	-	-	1 989,0

¹⁾ pełnienie funkcji Członka Zarządu Polnord SA od dnia 21.08.2019 r. do dnia 22.11.2019 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych przez Polnord SA i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wyniosła 481 647,10 zł.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [zł]
Kamil Borowik ¹⁾	51 760,61
Henry Gabay ²⁾	7 606,88
Grzegorz Janas	89 862,61
Dariusz Krawczyk ²⁾	7 606,88
Paweł Laskowski-Fabisiewicz ³⁾	4 969,83
Grzegorz Magdziarz ³⁾	4 259,85
Karol Milczarski	73 090,18
Katarzyna Miłek ¹⁾	39 386,71
Artur Pustelnik ⁴⁾	60 855,00
Michał Rokosz	60 855,00
Piotr Woźniak	81 393,55
Łącznie	481 647,10

¹⁾ powołani do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 09.05.2019 r.

²⁾ pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej Polnord SA od dnia 21.01.2019 r. do dnia 04.03.2019 r.

³⁾ w związku ze złożoną rezygnacją, poza składem Rady Nadzorczej Polnord SA od dnia 21.01.2019 r.

⁴⁾ powołanie do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 02.01.2019 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 31.12.2019 r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 31.12.2019 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>	3.255.229	6.510.458	9,96%
<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>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	16.013.127	32.026.254	48,97%
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 nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy:

- w dniu 30.01.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale - Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych („Fundusze”) zawiadomienie o zwiększeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Fundusze w dniu 21.01.2020 r. akcji Spółki w transakcjach na GPW w Warszawie.
Zgodnie z zawiadomieniem na dzień 21.01.2020 r. Fundusze posiadały 3.318.561 akcji, stanowiących 10,15% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 10,15% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Gabor Futó, który działał osobiście oraz wraz z rodzicami Peterem Futó i Zsuzanną Futone Szanto - jako osoby występujące w porozumieniu i będące ostatecznymi rzeczywistymi właścicielami CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry (dalej „CORDIA”) o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od CORDIA zawiadomienie o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zgodnie z zawiadomieniem CORDIA posiada 64.042.109 akcji, co stanowi 65,66% kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 11.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie („TFI PZU”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych, tj.:
 - PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy,
 - PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum,
 - PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji,
 łącznie („Fundusze”) zawiadomienie, o zmniejszeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku rejestracji akcji serii „T” Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i tym samym podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny („Fundusz”) oraz Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA, działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy („OFE”) zawiadomienie, o:
 - zmniejszeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce,
 - zmniejszeniu przez OFE stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją 64.850.000 akcji serii T.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA zawiadomienie, o zmniejszeniu stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału

zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.

- w dniu 13.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co Ltd. z siedzibą w Nikozji zawiadomienie, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 10.02.2020 r., udział akcjonariusza posiadany w kapitale zakładowym i ogólnej licznie głosów w Spółce zmniejszył się o ponad 2% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zmniejszył się do poziomu poniżej 10% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z zawiadomieniem akcjonariusz posiada 6.578.397 akcji, co stanowi 6,74% w kapitale zakładowym Spółki oraz 6,74 % ogólnej liczby głosów w Spółce
- w dniu 14.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie zawiadomienie, o zmniejszeniu przez akcjonariusza stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień publikacji sprawozdania.*

Akcyonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság</i>	64.042.109	128.084.218	65,66%
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.578.397	13.156.794	6,74%
<i>Pozostali akcyonariusze łącznie</i>	26.922.621	53.845.242	27,60%
Ogółem	97.543.127	195.086.254	100,00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcyonariuszy 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.

Spółka nie posiada wiedzy o umowach, w tym zawartych po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcyonariuszy i obligatariuszy.

II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

Na koniec 2019 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 147,5 mln zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 95,1%, 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	31.12.2019 r.		31.12.2018 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	140 253	95.1	291 414	94.7
Wynajem	5 467	3.7	12 271	4.0
Inne	1 810	1.2	3 936	1.3
Razem	147 530	100.0	307 621	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) 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. była Polska. Działalność deweloperska Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, 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 2019 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord były spółka Polnord Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka API Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz spółka ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, na koniec 2019 roku, Grupa Kapitałowa Polnord nie była uzależniona od żadnego dostawcy usług.

3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1. INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Mieszkania sprzedane*:

I-IV kwartał 2019 r.

479

I-IV kwartał 2018 r.

971

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I-IV kwartał 2019 r.

221

I-IV kwartał 2018 r.

855

*dane ważone udziałem Polnord

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła 322 na koniec 2019 roku oraz 837 w analogicznym okresie w 2018 roku.

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 31.12.2019 r.

Liczba sprzedanych lokali i oferta na 31.12.2019

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.01.2020
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun I (etap II)	5 623	105	IVQ2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	104	1	-
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	147	1	2
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ2017	Śródmieście Wilanów	150	1	-
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 523	129	IVQ2017	Śródmieście Wilanów	128	1	-
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ2018	Śródmieście Wilanów	107	-	-
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ2019	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	133	70	6
Projekty w realizacji							
Wilania	8 207	120	IIQ2020*	Polnord Brama Wilanowska	42	58	20
Wiktoria	6 164	87	IVQ2020*	Polnord Rezydencje	-	35	52
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	2	1
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	IIIQ2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	333	1	-
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	39	3	-
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	IQ2018	Polnord Apartamenty	137	2	-
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ2019	Polnord Apartamenty	155	2	-
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon II	8 128	161	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	73	43	45
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	27	25	14
Studio Morena	19 965	382	IQ2020*	Polnord Apartamenty	268	63	51
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	81	3	3
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ2019	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	73	16	7
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las III (bud. 9-12) - inw. wycofana	-	-	-	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	6	-6	-
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	179	3	-
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	148	3	3
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A - inw. wycofana	-	-	-	Polnord Sopot II	33	-33	-
łącznie - projekty oddane do użytkowania	139 631	2 593			2 459	109	25
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	-	-			39	-39	-
łącznie - projekty w realizacji	45 789	816			410	224	182
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	-	-			-	-	-
łącznie Część I	185 420	3 409			2 908	294	207

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	384,7	2009-2013	Fadesa Polnord	384,2	-	0,5	
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	22,5	IIIQ.2017	Fadesa Polnord	22,0	0,5	0,0	
Stacja Kazimierz I	4 707	92,0	IQ.2016	Stacja Kazimierz	91,5	0,5	-	
Stacja Kazimierz II	3 443	58,0	IIQ.2017	Stacja Kazimierz II	57,5	0,5	-	
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87,5	IIIQ.2018	Stacja Kazimierz III	76,5	5,0	6,0	
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40,0	IIIQ.2018	Stacja Kazimierz III	38,0	1,0	1,0	
Projekty w realizacji								
Stacja Kazimierz V (bud.5) - inw. wstrzymana	-	-	-	Stacja Kazimierz III	48,0	-48,0	-	
WROCŁAW								
Projekty oddane do użytkowania								
Apartamenty Innova B	4 086	58,8	IVQ.2017	Osiedle Innova	58,3	0,5	-	
Apartamenty Innova C	3 738	62,7	IVQ.2018	Osiedle Innova	60,8	2,0	-	
Apartamenty Innova D	2 417	41,2	IIQ.2019	Osiedle Innova	41,2	-	-	
Projekty w realizacji								
Innova Concept	4 323	73,0	IVQ.2020*	Osiedle Innova	-	66,2	6,8	
łącznie - projekty oddane do użytkowania	55 503	847,4			829,9	9,9	7,5	
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	-	-			48,0	-48,0	-	
łącznie - projekty w realizacji	4 323	73,0			-	66,2	6,8	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>4 323</i>	<i>73,0</i>			<i>-</i>	<i>66,2</i>	<i>6,8</i>	
łącznie Część II	59 826	920,4			877,9	28,1	14,3	
Podsumowanie Części I i Części II								
łącznie - projekty oddane do użytkowania	195 134	3 440,4			3 288,9	118,9	32,5	
łącznie - projekty wycofane/wstrzymane	-	-			87,0	-87,0	0,0	
łącznie - projekty w realizacji	50 112	889,0			410,0	290,2	188,8	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2019 r.</i>	<i>4 323</i>	<i>73,0</i>			<i>-</i>	<i>66,2</i>	<i>6,8</i>	
łącznie Część I i II	245 246	4 329,4			3 785,9	322,1	221,3	

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane ważone udziałem Polnord

Część II tabeli powyżej uwzględnia dane ważone udziałem Polnord S.A. – 50% dla inwestycji Stacja Kazimierz oraz 49% dla Inwestycji Ostoja Wilanów oraz Apartamenty Innova.

3.2. PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY W 2019 ROKU

W 2019 roku Grupa skoncentrowana była na sprzedaży oferty wprowadzonej do sprzedaży w 2018 roku oraz sprzedaży gotowych lokali i tzw. outletu (czyli lokali użytkowych, stanowisk parkingowych naziemnych, miejsc garażowych w halach garażowych oraz komórek lokatorskich) dostępnych w projektach zrealizowanych w latach 2015-2017.

W 2019 roku Grupa wprowadziła do sprzedaży osiedle Innova Concept, w ramach którego do sprzedaży trafiło 73 lokali o powierzchni 4 323 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

Po analizie rynkowej, z uwagi na brak oczekiwanej rentowności Spółka podjęła w 2019 roku decyzję o wycofaniu ze sprzedaży trzech wprowadzonych w 2018 roku projektów:

- Osiedle „Tęczowy Las 9 -12” w Olsztynie;
- Osiedle Senatorska w Łodzi. W dniu 19.09.2019 r. zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej – nota 11.5.2. skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- Stacja Kazimierz V (bud. 5) w Warszawie.

3.3. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY

Grupa Kapitałowa zgodnie z wcześniej publikowanymi informacjami koncentruje się na sprzedaży istniejącego stocku lokali w realizowanych i ukończonych projektach.

Jednocześnie w Grupie trwa proces uzyskiwania niezbędnych zgód administracyjnych dla wybranych projektów lub analiza opłacalności i efektywności inwestycji na projektach, dla których Spółka dysponuje prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę (PnB).

W lutym 2020 roku, po decyzji Zarządu podjętej w 2019 roku, Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach inwestycji „Wioletta” z 83 lokalami mieszkalnymi (6.181 PUM).

Poniższe zestawienie zawiera listę nowych projektów możliwych do wprowadzenia do sprzedaży w pierwszej kolejności. W związku ze zmianami w strukturze akcjonariatu związanymi z emisją akcji serii T i objęciem większościowego pakietu przez inwestora branżowego, docelowa strategia Spółki oraz plany dotyczące przyszłych wprowadzeń mogą podlegać rewizji.

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Planowany PUM (m ²)	Liczba lokali/domów	Przynależny udział
Żabi Kruk - apartotel	Gdańsk	5 870	220	100%
Osiedle „Wioletta”	Warszawa	6 181	83	100%
Haffnera – mieszkania/usługi	Sopot	7 764	133	100%
Osiedle „Smarty II”	Warszawa	8 709	302	100%
Osiedle „Stacja Kazimierz V”	Warszawa	6 139	100	50%
Domy w Dolinie	Gdańsk	9 277	77	100%
Osiedle "Admiralska"	Warszawa	6 796	146	100%

łącznie - dane nieważone udziałem Polnord SA	50 736	1 061
łącznie - dane ważone udziałem Polnord SA	47 667	1 011

Podane powyżej dane tj. PUM i ilość lokali są szacunkowe i mogą ulec zmianie.

4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wyniosła 571 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Projekt	I-IV kwartał 2019					
	Lokale wykazane w wyniku		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. E)	2	161	2 161	2%	855	40%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	0	0	244	0%	-22	-9%
Brzozowy Zakątek A1	0	0	44	0%	-7	-15%
Brzozowy Zakątek A2	1	100	993	1%	332	33%
Brzozowy Zakątek A3	6	304	2 273	2%	444	20%
Brzozowy Zakątek A4	9	567	4 704	3%	1 698	36%
Neptun I (etap II)	0	0	62	0%	194	314%
Neptun II (etap Ia)	1	62	555	0%	230	42%
Neptun II (etap II)	197	10 205	55 444	40%	4 441	8%
Trójmiasto						
Ostoja Myśliwska I-II	1	282	1 525	1%	-16	-1%
2 Potoki II	0	0	9	0%	-14	-151%
2 Potoki III	0	0	12	0%	1	10%
2 Potoki IV	1	37	163	0%	-85	-52%
Chabrowe Wzgórze I A1	1	39	145	0%	15	11%
Chabrowe Wzgórze I C1	0	0	4	0%	-17	-447%
Chabrowe Wzgórze II B	1	44	180	0%	30	17%
Chabrowe Wzgórze II C2	5	317	1 427	1%	341	24%
Fotoplastykon I bud B3	44	2 395	10 993	8%	59	1%
Fotoplastykon I bud B2	60	3 046	14 156	10%	158	1%
Fotoplastykon I bud B1	51	2 846	13 229	9%	224	2%
Dwa Tarasy I-II	1	78	538	0%	-1	0%
Brama Sopocka II-III	6	556	3 626	3%	26	1%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 7)	43	2 846	12 981	9%	1 597	12%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	10	661	2 778	2%	455	16%
Szczecin						
Ku Słońcu III (bud. 5)	27	1 440	7 473	5%	1471	20%
Ku Słońcu III (bud. 3)	12	696	3 863	3%	-427	-11%
Łódź						
City Park I (bud. A1)	0	0	30	0%	30	100%
City Park III (bud. A7)	0	23	132	0%	-39	-29%
City Park II (bud. A2, A6)	0	3	44	0%	-459	-1037%
City Park IV (bud. A5)	0	28	55	0%	-64	-117%
City Park IV (bud. A3)	1	81	385	0%	-24	-6%
Łącznie Część I	480	26 818	140 253	100%	11 398	8%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	0,5	178	1 518	4%	191	13%
- Ostoja Wilanów VI (bud C3)	0,0	0	219	1%	-65	-30%
- Ostoja Wilanów VIA (B4)	0,0	0	0	0%	0	
- Ostoja Wilanów VIA (C2)	0,0	0	0	0%	0	
- Ostoja Wilanów VIII (B2)	0,5	178	1 299	4%	256	20%
Wrocław						
Apartamenty Innova	41,2	2 414	14 400	42%	2 910	20%
Apartamenty Innova B	2,0	205	1 169	3%	279	24%
Apartamenty Innova C	47,0	2 804	16 866	49%	3 493	21%
Łącznie Część II	91,2	5 675	34 518	100%	7 101	21%
Podsumowanie Część I i Część II						
Łącznie Część I i II	571,2	32 493	174 771	100%	18 499	11%

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	147 530	307 621
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	140 253	291 414
Przychody ze sprzedaży usług	1 810	3 936
Przychody z wynajmu	5 467	12 271
Koszt własny sprzedaży	(125 622)	(254 448)
Zysk brutto ze sprzedaży	21 908	53 173
Koszty sprzedaży	(4 285)	(7 773)
Koszty ogólnego zarządu	(33 973)	(33 358)
Pozostałe przychody operacyjne	6 162	46 970
Pozostałe koszty operacyjne	(66 867)	(69 623)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(44 880)	(3 241)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej	(121 935)	(13 852)
Przychody finansowe	1 657	5 305
Koszty finansowe	(18 046)	(10 615)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	3 775	(12 716)
Zysk /strata brutto	(134 549)	(31 878)
Podatek dochodowy	(3 508)	(20 073)
Zysk /strata netto	(138 057)	(51 951)

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
AKTYWA		
Aktywa trwałe	450 648	523 133
Rzeczowe aktywa trwałe	7 469	2 117
Nieruchomości inwestycyjne	292 564	315 920
Wartości niematerialne	262	456
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	45 801	64 671
Wartość firmy	16	16
Należności długoterminowe	91 282	123 572
Pożyczki udzielone	140	3 737
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13 080	12 610
Pozostałe aktywa finansowe	34	34
Aktywa obrotowe	553 853	687 689
Zapasy	486 034	411 896
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 550	43 114
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	185	812
Należności z tytułu podatku dochodowego	24	161

Rozliczenia międzyokresowe	368	524
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	12 369	29 469
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 323	43 518
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	158 195
AKTYWA RAZEM	1 004 501	1 210 822

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		
Kapitał podstawowy	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 835	936 835
Pozostałe kapitały rezerwowe	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(858 627)	(720 570)
Kapitał własny razem	348 366	486 423
Zobowiązania długoterminowe	164 243	192 939
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 839	64 800
Obligacje	76 750	117 684
Rezerwy	12 054	5 898
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 245	3 805
Pozostałe zobowiązania	1 355	752
Zobowiązania krótkoterminowe	491 892	531 460
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	45 835	55 167
Zobowiązania z tytułu leasingu	112 465	58 048
Kredyty	30 000	76 042
Obligacje	102 382	136 706
Rezerwy	55 133	70 492
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	14 624	18 081
Zobowiązania z tytułu umów	128 775	116 674
Otrzymane dywidendy zaliczkowe	2 500	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	178	250
Zobowiązania razem	656 135	724 399
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 004 501	1 210 822

3. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Na koniec 2019 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 147,5 mln zł.

Przychody uzyskane z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły 140,3 mln zł. Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 480 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A., z czego najwięcej w inwestycji Neptun Ząbki II etap II (197 lokali, 40% udział w przychodach) oraz w inwestycji Fotoplastykon w Trójmieście (155 lokali, 27% udział w przychodach).

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.

W koszcie własnym sprzedaży (KWS) zostały także ujęte odwrócenia odpisów aktualizujących rentowność realizowanych projektów. Grupa Kapitałowa regularnie przegląda i aktualizuje wyceny realizowanych projektów. Odwrócenie odpisów aktualizujących dotyczyło w największym stopniu inwestycji Fotoplastykon (odwrócenie odpisu w kwocie 5,5 mln zł), Neptun (3,6 mln zł) oraz Ku Słońcu (1,5 mln zł). Łączna wartość odwróconych odpisów ujętych w KWS wyniosła 11 mln zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 38,3 mln zł i były niższe o 2,9 mln zł w porównaniu do 2018 roku.

Istotny spadek (3,5 mln zł) zanotowano w kosztach sprzedaży w głównej mierze wynikający z ograniczenia i optymalizacji działań promocyjno-reklamowych oraz ujęcia w kosztach 2018 roku prowizji od sprzedaży płaconej podmiotom zewnętrznym. Grupa Kapitałowa w 2018 roku zmieniła sposób zatrudniania handlowców oraz prowadzi sprzedaż głównie w oparciu o własne biura obsługi klientów.

Koszty ogólnego zarządu pozostały na podobnym poziomie w porównaniu do porównywalnego okresu 2018 roku.

W wykonaniu 2019 roku ujęto amortyzację umorzenia prawa do korzystania z aktywów ujętych w związku z pierwszym zastosowaniem MSSF 16 w wysokości 0,6 mln zł, rezerwę na podatek od nieruchomości dotyczący oczyszczalni wód opadowych „Karuzela” w wysokości 1 mln zł oraz opłatę notarialną związaną z podwyższeniem kapitału zakładowego w wysokości 0,75 mln zł. Wpływ na wysokość kosztów ogólnego zarządu miało także ujęcie kosztów związanych bezpośrednio z transakcją sprzedaży budynków biurowych (obsługa prawna oraz prowizja) w wysokości 1 mln zł. Eliminując wpływ powyższych kosztów nie mających miejsca w 2018 roku, koszty ogólnego zarządu spadły o 3,3 mln zł. Dodatkowo w 2019 roku zanotowano spadek wynagrodzeń w stosunku do porównywalnego okresu o 2,0 mln zł, przy czym w 2018 roku ujęta była odprawa dla Zarządu w wysokości 0,7 mln zł.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 6,1 mln zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 66,9 mln zł. Na wartość wpływa głównie ujęcie odpisu aktualizującego należności dot. 10H w wysokości 40,9 mln zł wynikająca z różnicy pomiędzy ujętą wartością należności (pierwszy raz rozpoznano należność w SSF za 2017 rok) a otrzymanym operatem wykonanym na zlecenie Starosty Legionowskiego. Polnord zgłosił Staroście Legionowskiemu zastrzeżenia i uwagi do ww. operatów (głównie w zakresie przyjętej metodologii nie uwzględniającej cen rynkowych działek na warszawskim Wilanowie). Postępowanie jest w toku. Drugi istotny wpływ na wartość kosztów operacyjnych miało zawiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów (nieruchomość Łódź Bałuty) w kwocie 11,1 mln zł.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych zostały ujęte m.in. odpisy dotyczące wyceny budynków biurowych Wilanów Office Park wynikające z warunków zawartej w dniu 01.07.2019 r. transakcji oraz aktualizacja wyceny nieruchomości znajdującej się w Dopiewcu k. Poznania.

Przychody finansowe w opisywanym okresie wyniosły 1,6 mln zł.

W opisywanym okresie koszty finansowe wyniosły 18,0 mln zł i składają się na nie odsetki i prowizje od kredytów i obligacji 11,1 mln zł oraz ujęcie leasingu zgodnie z MSSF 16 w kwocie 6,7 mln zł. Szczegółowy podział znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 11.8 Koszty Finansowe.

W 2019 roku i do dnia opublikowania niniejszego Sprawozdania, Zarząd z sukcesem przeprowadził działania poprawiające krótkoterminową płynność Spółki i istotnie obniżając jej zadłużenie obejmujące zamknięcie transakcji sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park Budynek B1 i B3 za cenę netto wynoszącą 30,8 mln EUR, sprzedaż lokalu użytkowego przy al. Sikorskiego w Warszawie za cenę netto 7,8 mln zł i nieruchomości gruntowej przy ulicy Senatorskiej w Łodzi za cenę netto 8,4 mln zł. W rezultacie powyższych transakcji Spółka:

- spłaciła zadłużenie z tytułu kredytów w PKO BP w łącznej kwocie 55,8 mln zł;
- wykupiła obligacje Serii NS4 w kwocie 30 mln zł;
- wykupiła obligacje Serii NS5 w kwocie 20 mln zł;
- wykupiła obligacje Serii NS6 w kwocie 6,8 mln zł;
- wykupiła obligacje Credit Value (Seria O) w kwocie 20 mln zł;

Łącznie w 2019 roku Spółka spłaciła zadłużenie nominalne z tytułu obligacji i kredytu w łącznej kwocie 132,6 mln zł.

4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ ZA DANY ROK

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2019 rok nie była publikowana.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Najważniejsze nietypowe zdarzenia odzwierciedlone w skonsolidowanym wyniku netto Grupy Kapitałowej na koniec 2019 roku to:

Pozytywny wpływ na wynik netto w kwocie 4,1 mln zł:

- (+) 4,1 mln zł – odwrócenie odpisów aktualizujących zapasy w związku ze zmianą Generalnego Wykonawcy na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie 95,5 mln zł:

- (-) 33,9 mln zł – częściowe spisanie należności z tytułu przyszłego odszkodowania, które GK spodziewa się uzyskać od Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Kwota została oszacowana w oparciu o operat przekazany przez Starostę Legionowskiego. Spółka zakwestionowała poprawność przedstawionego operatu.
- (-) 26,1 mln zł – aktualizacja wycen nieruchomości inwestycyjnych na podstawie operatów szacunkowych m.in. we wsi Dopiewiec k. Poznania.
- (-) 24,4 mln zł – aktualizacja wyceny budynków biurowych Wilanów Office Park budynek B1 i B3 wynikająca z warunków zawartej transakcji sprzedaży – uwzględniono koszty transakcji oraz kwoty o małym prawdopodobieństwie odzyskania np. nieuregulowane zachęty dla najemców.
- (-) 11,1 mln zł - zawiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów (nieruchomość Łódź Bałuty).

IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY SPRAWOZDANIE WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ

1.1. PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W dniu 05.11.2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii PND01 o wartości nominalnej 1 mln zł każda („Obligacje”). Łączna wartość nominalna emisji Obligacji określona została do kwoty 150 mln zł.

Minimalna wartość nominalna emitowanych Obligacji, których objęcie było konieczne dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosiło 75 mln zł. W dniu 06.12.2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o niedoјсiу do skutku emisji Obligacji. Niedoјсiе emisji do skutku spowodowane było nieosiągnięciem minimalnego wymaganego progu emisji Obligacji.

1.2. WYKUP OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 27.07.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 20.09.2019 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9,6 mln zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy al. Sikorskiego 11,
- w dniu 20.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji seria NS4 w kwocie 20,4 mln zł,
- w dniu 22.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji seria NS5 w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 30.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji seria NS6 w kwocie 6,8 mln zł.

Po dniu bilansowym Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.

1.3. PROGRAM EMISJI AKCJI

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez

emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki („Uchwała Emisyjna”), z zastrzeżeniem że podwyższenie kapitału dojdzie do skutku w przypadku osiągnięcia minimalnych wpływów z tytułu emisji w wysokości 75 mln zł.

Emisja Akcji Serii T została przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów.

W dniu 13.11.2019 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu działań w celu wykonania Uchwały Emisyjnej poprzez emisję nie więcej niż 75.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii T, o wartości nominalnej 2,00 złote każda („Akcje Serii T”).

W dniu 16.12.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia ceny emisyjnej za Akcje Serii T Spółki („Cena Emisyjna”). Cena Emisyjna została ustalona w wysokości 2,12 zł za jedną Akcją Serii T Spółki.

W dniu 19.12.2019 r. inwestorzy wpłacili środki pieniężne na pokrycie Akcji Serii T w łącznej wysokości przekraczającej 75.000.000,00 zł. W konsekwencji, przewidywane środki (wpływy brutto) możliwe do pozyskania z emisji Akcji Serii T, z uwzględnieniem Ceny Emisyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2019 r. przekroczyły wskazany w § 10 Uchwały Emisyjnej, próg uprawniający Zarząd Spółki do zaoferowania inwestorom Akcji Serii T.

W dniu 20.12.2019 r. Zarząd Spółki otrzymał od Noble Securities S.A. (działającym jako oferujący Akcji Serii T Spółki) informację o: (i) zamknięciu w dniu 19.12.2019 r. przyjmowania wpłat od podmiotów biorących udział w ofercie Akcje Serii T Spółki („Oferta”); (ii) dokonaniu przez inwestorów, którzy wzięli udział w Ofercie, wpłat o łącznej wartości 137.482.000,00 zł tytułem objęcia łącznie 64.850.000 Akcji Serii T. Jednym z inwestorów, który dokonał wpłaty na poczet objęcia Akcji Serii T, była spółka CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Cordia”). Objęcie przez Cordia 63.668.800 Akcji Serii T, na pokrycie których Cordia dokonała wpłaty, wymagało uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji.

W dniu 24.01.2020 r. Zarząd otrzymał od CORDIA zawiadomienie o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 23.01.2020 r. decyzji wyrażającej zgodę na koncentrację polegającą na przejęciu przez Cordia kontroli na Spółką.

W dniu 10.02.2020 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał postanowienie o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przeprowadzonego w drodze emisji 64.850.000 szt. Akcji Serii T. Po rejestracji Akcji Serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji.

Środki pochodzące z emisji Akcji Serii T zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, ponadto na spłatę wierzytelności Getin Noble Bank SA w kwocie 30 mln zł z tytułu umowy kredytu, spłatę części obligacji serii D w kwocie 30 mln zł na rzecz SGB Bank SA oraz wykupu obligacji seria NS7 w kwocie 14,7 mln zł.

1.4. ISTOTNE UMOWY

W dniu 01.07.2019 r. dwie spółki z Grupy Kapitałowej, określone poniżej, zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości S.A.) umowę sprzedaży, na mocy której:

- 1) Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 15, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego „B1”, tj. budynku biurowego „Bethone” w ramach projektu „Wilanów Office Park”,
- 2) Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o. sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 17, wraz z prawem własności posadowionego na działce budynku biurowego „B3”, tj. budynku biurowego „Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park” (dalej łącznie „Nieruchomości”, „Sprzedający”).

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 30,8 mln EUR netto. Zgodnie z umową sprzedaży, cała cena została wpłacona na rachunek escrow i jest zwalniana zgodnie z dyspozycjami Sprzedających.

W dniu 19.09.2019 r. została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ulicy Senatorskiej. Cena sprzedaży brutto wynosiła 10,27 mln zł.

W dniu 17.12.2019 r. Spółka zawarła z SGB - Bank SA aneks do umowy o organizację i obsługę emisji Obligacji serii D oraz umowę konwersyjną, zmieniającą warunki emisji Obligacji serii D, na mocy których dokonano m.in. zmiany terminu wykupu Obligacji serii D tj. 60 000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł z dnia 18 grudnia 2019r. na:

- a. 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł;

- b. 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;
- c. 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

Ponadto Spółka zobligowana była do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy. Wykup Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł nastąpił w dniu 19.02.2020 r.

W dniu 24.12.2019 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank SA („Bank”) aneks do umowy kredytu w kwocie 30.000.000 zł („Kredyt”), na mocy którego wydłużony został okres spłaty Kredytu z dnia 31.12.2019 r. do dnia 31.03.2020 r. Zgodnie z postanowieniami aneksu, środki pochodzące z emisji Akcji Serii T w pierwszej kolejności miały zostać przeznaczone na spłatę wierzytelności Banku z tytułu Kredytu. Całkowita spłata kredytu nastąpiła w dniu 21.02.2020 r. Dodatkowo Bank wyraził zgodę na przeznaczenie środków z tytułu nadwyżki finansowej przysługującej Spółce wygenerowanej przez Stacja Kazimierz III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie na spłatę obligacji serii NS4, NS5 oraz NS6.

W dniu 04.12.2019 r. Wspólnicy spółki Stacja Kazimierz III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. podjęli Uchwałę, w której postanowili, że zrealizują wypłaty ze spółki komandytowej kwoty po 18 719 887,52 zł dla każdego Komandytariusza w postaci zmniejszenia wkładów własnych. W dniu 06.12.2019 r. Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. sp. k. wypłaciła powyższą kwotę na rzecz Polnord S.A.

1.5. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 21.06.2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 31/2019.

1.6. NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 23.10.2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 44/2019

2. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

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

3. TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE 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”, nota 35. Sprawy Sądowe.

4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

Opisane w pkt 1.3 powyżej.

Emisje obligacji

Opisane w pkt 1.1 powyżej.

Wykup obligacji

Opisane w pkt 1.2 powyżej.

5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Na dzień 31.12.2019 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord S.A. obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2018*	Wykup/emisja w 1-4Q 2019	Zadłużenie na 31.12.2019*	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]		Termin wykupu
					2020	2021	
		Wartość nominalna [mln zł]					
27.07.2016	Credit Value	20,0	(20,0)	-			27.07.2019
20.12.2016	Noble	30,0	(30,0)	-			20.12.2019
22.12.2016	Noble	20,0	(20,0)	-			22.12.2019
30.12.2016	Noble	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
18.12.2015	SGB Bank	60,0		60,0	60,0		31.12.2020**
07.03.2018	Credit Value	36,8		36,8		36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0		40,0		40,0	22.06.2021
RAZEM		256,8	(76,8)	179,9	103,2	76,8	

*kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie

**W dniu 17.12.2019 r. Spółka zawarła z SGB - Bank SA aneks do umowy o organizację i obsługę emisji Obligacji serii D oraz umowę konwersyjną, zmieniającą warunki emisji Obligacji serii D, na mocy których dokonano m.in. zmiany terminu wykupu Obligacji serii D tj. 60 000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł z dnia 18.12.2019 r. na:

- 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł;
- 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;
- 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

Ponadto Spółka zobligowana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.

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

Zestawienie kredytów Polnord S.A. oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2019 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kredytu (bieżącego zadłużenia) [mln zł]	Termin spłaty
					1Q2020	
Polnord S.A.	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	30,0	31.03.2020

W związku z zawarciem transakcji sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park B1 i Wilanów Office Park B3, w dniu 01.07.2019 r. kredyty PKO BP zostały całkowicie spłacone.

W dniu 24.12.2019 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank SA aneks do umowy kredytu w kwocie 30.000.000 zł („Kredyt”), na mocy którego wydłużony został okres spłaty Kredytu z dnia 31.12.2019 r. do dnia 31.03.2020 r., przy czym środki pochodzące z emisji Akcji Serii T

w pierwszej kolejności miały zostać przeznaczone na spłatę wierzytelności Banku z tytułu Kredytu. Całkowita spłata kredytu nastąpiła w dniu 21.02.2020 r.

6. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A.

Na dzień 31.12.2019 r. Polnord S.A. nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12. 2019 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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 UDZIELONYCH POŻYCZKACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD SA, INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie zostały zawarte żadne nowe umowy pożyczek, które nie podlegają włączeniu konsolidacyjnym.

Zarówno w 2019 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

8. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółki z Grupy nie prowadzą działań w zakresie badań i rozwoju.

9. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W 2019 roku 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 39 Instrumenty finansowe.

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 WPLYW 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:

- 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 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;
- ryzyko dewelopowania posiadanych gruntów;
- ryzyko toczących się spraw sądowych;
- ryzyko opóźnień realizowanych projektów;
- ryzyko uzyskania zakładanych cen ze sprzedaży wytypowanych działek non-core;
- ryzyko prowadzonej reorganizacji i redukcji kosztów;
- ryzyko załamania popytu na rynku apartoteli i najmu krótkoterminowego;
- ryzyko związane z wpływem koronawirusa na działalność Grupy Polnord.

Pojawienie się okoliczności niepewnych i nieprzewidywalnych, w tym epidemia zakażeń wirusem SARS-CoV-2 i związane z tym konsekwencje ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego, może w perspektywie krótko- i długoterminowej negatywnie wpłynąć na działalność, możliwości rozwoju i kondycję finansową Grupy POLNORD. Istotnymi obszarami, które Spółka na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Grupy POLNORD są:

- problem z dostępnością kadry budowlanej, który może przyczynić się do opóźnienia prowadzonych procesów budowlanych,
- opóźnienia w dostawach materiałów budowlanych,
- obniżenie skłonności osób prywatnych do podejmowania decyzji związanych z zakupem nieruchomości,
- opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej, w tym w szczególności w zakresie wydawania pozwoleń na budowę,
- decyzje zamawiających o zawieszeniu prac na poszczególnych kontraktach budowlanych.

Spółka po dniu bilansowym w wyniku przeprowadzonej emisji akcji Serii T pozyskała środki w łącznej wysokości 137,5 mln zł co przewyższa wartość krótkoterminowego długu.

Pod względem ryzyka działalności operacyjnej, projekty w trakcie realizacji (tj. Studio Morena, Fotoplastykon etap II i etap III) znajdują się w końcowej fazie co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19. W przypadku pozostałych projektów Wilania, Wiktoria, Wioletta, Spółka spodziewa się ewentualnego wydłużenia terminów zakończenia inwestycji.

Pozostała działalność operacyjna spółki, związana jest z nowymi projektami, które aktualnie znajdują się w fazie przygotowania. Pozwala to reagować na rozwój sytuacji jeszcze na etapie modelowania inwestycji, tak by optymalnie dostosować ją do prognozowanego obrazu rynku nieruchomości.

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 obciążone 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, 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 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. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 12.12.2018 r. Rada Nadzorcza Polnord działając na podstawie § 16 ust. 3 pkt 8 Statutu Spółki - po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu - 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 roku i 2020 roku oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2019 oraz rok 2020. Umowa z audytorem została zawarta w dniu 27 sierpnia 2019 r.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania nastąpił zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, w szczególności zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku oraz w oparciu o wewnętrzne regulacje Spółki tj. "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.

Wynagrodzenie łączne za rok 2019 za badanie skonsolidowanego i jednostkowych sprawozdań finansowych Spółek Grupy Kapitałowej oraz przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi zgodnie z umową 510 tys. zł netto. Grupa nie korzystała z innych usług KPMG.

16. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Po dniu 31.12.2019 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- w dniu 30.01.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale - Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych („Fundusze”) zawiadomienie o zwiększeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Fundusze w dniu 21.01.2020 r. akcji Spółki w transakcjach na GPW w Warszawie.
Zgodnie z zawiadomieniem na dzień 21.01.2020 r. Fundusze posiadały 3.318.561 akcji, stanowiących 10,15% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 10,15% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 10.02.2020 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał postanowienie o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przeprowadzonego w drodze emisji 64.850.000 szt. Akcji Serii T. Po rejestracji Akcji Serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Gabor Futó, który działał osobiście oraz wraz z rodzicami Peterem Futó i Zsuzanną Futone Szanto - jako osoby występujące w porozumieniu i będące ostatecznymi rzeczywistymi właścicielami CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry (dalej „CORDIA”) o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od CORDIA zawiadomienie o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zgodnie z zawiadomieniem CORDIA posiada 64.042.109 akcji, co stanowi 65,66% kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 11.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. z siedzibą w Warszawie („TFI PZU”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych, tj.:
 - a. PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy,
 - b. PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum,
 - c. PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji,łącznie („Fundusze”) zawiadomienie, o zmniejszeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku rejestracji akcji serii „T” Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i tym samym podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny („Fundusz”) oraz Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA, działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy („OFE”) zawiadomienie, o:
 - iii) zmniejszeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce,
 - iv) zmniejszeniu przez OFE stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją 64.850.000 akcji serii T.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA zawiadomienie o zmniejszeniu stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- w dniu 13.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co Ltd. z siedzibą w Nikozji zawiadomienie, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 10.02.2020 r., udział akcjonariusza posiadany w kapitale zakładowym i ogólnej licznie głosów w Spółce zmniejszył się o ponad 2% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zmniejszył się do poziomu poniżej 10% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z zawiadomieniem akcjonariusz posiada 6.578.397 akcji, co stanowi 6,74% w kapitale zakładowym Spółki oraz 6,74% ogólnej liczby głosów w Spółce
- w dniu 14.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o zmniejszeniu przez akcjonariusza stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- W dniu 21.02.2020 r. Spółka dokonała spłaty kredytu w Getin Noble Bank SA w kwocie 30,0 mln zł.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- w dniu 27.03.2020 r. Odwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 02.04.2020 r. Zwołanie nowego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki na dzień 23.04.2020r. Decyzja spowodowana była trwającą epidemią wirusa SARS-CoV-2 i wprowadzonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ograniczeniami w zakresie przemieszczania się i odbywania zgromadzeń oraz zgłoszeniem przez akcjonariusza Spółki – CORDIA.

C. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

W 2019 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 PRZYCZYŃ TYCH ODSTĄPIENIA

Spółka w 2019 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 2019 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:

- a. transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- b. 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,
- c. 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 premiovana 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.

W czerwcu 2019 Polnord S.A. był patronem akcji „Garnitury na Rowery” wspierając miejskie aktywności.

Ponadto Polnord S.A. był obecny w wydarzeniu organizowanym przez Urząd Dzielnicy Wilanów dla wszystkich mieszkańców. Wydarzenie odbyło 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 Bieg Po Nowe Życie (drużyna Prezesa Marcina Gomoły zajęła 3 miejsce) .

Polnord S.A. patronował letniemu kinu w Miasteczku Wilanów oraz był organizatorem Letnich Seansów Filmowych w Kinie Cameralne Cafe w Gdańsku.

W sezonie zimowym 2019/2020 Spółka wspiera projekt „Zimowy Wilanów”. Przez 4 tygodnie mieszkańcy Wilanowa mogli korzystać z górki saneczkowej, która powstała specjalnie dla nich w okolicy Ratusza.

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 KONSOLIDOWANYCH 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. Wymieni tutaj należy:

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych;

- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej;
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych;
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla;
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądom i badaniom biegłego rewidenta;
- 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 31.12.2019 r. akcje Spółki uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Spółki na dzień 31.12.2019 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>	3.255.229	6.510.458	9,96%
<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%

Pozostali akcjonariusze łącznie	16.013.127	32.026.254	48,97%
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 miały miejsca zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki, opisane szczegółowo w Punkcie B.I.8

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 dokonanym 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.palnord.pl.

11. OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW ZE WSKAZANIEM SKŁADU OSOBOWEGO TYCH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZYŁY 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 31.12.2019 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Polnord S.A.:

- z dniem 21.08.2019r. został powołany nowy Członek Zarządu - Pan Jakub Kocjan
- w dniu 22.11.2019 r. Pan Jakub Kocjan złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu z powodów osobistych.

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 któregoś 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.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A., które miały miejsce w 2019 r. oraz po dniu bilansowym zostały szczegółowo opisane w pkt. 6 Sprawozdania.

Na dzień 31.12.2019 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.

Na dzień 31.12.2019 r. w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

Piotr Woźniak - Przewodniczący Komitetu

Grzegorz Janas - Wiceprzewodniczący Komitetu

Kamil Borowik - Członek Komitetu

Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Polnord SA, co zostało opisane szczegółowo w pkt. 7 str. 14 Sprawozdania.

Zmiany w składzie Komitetu Audytu w roku 2019 przedstawiały się następująco:

W okresie do dnia 21.01.2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził:

Grzegorz Janas - Przewodniczący

Paweł Laskowski-Fabisiewicz

Konrad Milczarski

Piotr Woźniak

W dniu 21.01.2019 r. Paweł Laskowski-Fabisiewicz zrezygnował z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, a tym samym członka Komitetu Audytu, w związku z czym Komitet działał w składzie trzyosobowym.

W dniu 04.03.2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła następujące funkcje dla członków Komitetu Audytu:

Grzegorz Janas - Przewodniczący

Piotr Woźniak - Wiceprzewodniczący

Konrad Milczarski - Członek

W dniu 28.06.2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła zmieniony następujący skład Komitetu Audytu (bez określenia funkcji):

Kamil Borowik

Grzegorz Janas

Piotr Woźniak

W dniu 21.08.2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła następujące funkcje ww. członków Komitetu Audytu:

Piotr Woźniak - Przewodniczący

Grzegorz Janas – Wiceprzewodniczący

Kamil Borowik – Członek

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

W dniu 18.09.2018 r. 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.

W dniu 12.12.2018 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: 8

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 premiovania, 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

Warszawa, 8 kwietnia 2020 r.

D. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie („Polnord”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki Polnord S.A. i Grupy Kapitałowej Polnord.

Ponadto sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Polnord w 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Polnord, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Warszawa, 8 kwietnia 2020 r.