

Warszawa, dnia 24 czerwca 2020 r.

## SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej POLNORD S.A. z siedzibą w Warszawie w roku 2019 oraz z wyników oceny:

- sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2019 i sprawozdania finansowego POLNORD S.A. za rok 2019; sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w roku 2019 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019, a także wniosku Zarządu co do pokrycia straty netto za rok 2019;
- sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych w zakresie stosowania „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 r.”;
- sytuacji Spółki z uwzględnieniem zarządzania ryzykiem, systemów kontroli wewnętrznej oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance);
- racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

### 1. Skład i organizacja Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 13 ust. 1 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 osób, powołanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję.

W przypadku rezygnacji któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi powyżej. Zgodnie z § 13 ust. 4 Statutu Spółki czynności podjęte przez Radę Nadzorczą są ważne, o ile Rada Nadzorcza liczy co najmniej 5 osób.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza składała się z 7 członków, przy czym skład osobowy Rady w roku 2019 zmieniał się następująco:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej Artura Pustelnika, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej;
- w dniu 21.01.2019 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Grzegorza Magdziarza oraz Pawła Laskowskiego – Fabiszewicza;
- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Henry’ego Gabay oraz Dariusza Krawczyka, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej;
- w dniu 04.03.2019 r. do Spółki wpłynęły dwie rezygnacje tj. Henry’ego Gabay oraz Dariusza Krawczyka z pełnienia przez nich funkcji Członków Rady Nadzorczej;
- w dniu 09.05.2019r. XXXVII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Katarzynę Miłek oraz Kamila Borowika, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej;
- w dniu 21.06.2019r. XXVIII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej powołało do Rady Nadzorczej nowej kadencji następujące osoby: Kamila Borowika, Grzegorza Janasa, Konrada Milczarskiego, Katarzynę Miłek, Artura Pustelnika, Michała Rokosza oraz Piotra Woźniaka.

W roku 2019 w Radzie Nadzorczej Spółki, podobnie jak w latach poprzednich, działał Komitet Audytu, w tym w następujących składach osobowych:

- w okresie do 21.01.2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził: Grzegorz Janas – Przewodniczący oraz Paweł Łaskowski-Fabisiewicz, Konrad Milczarski i Piotr Woźniak;
- w dniu 21.01.2019 r. Paweł Łaskowski-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 Komitetu;
- w dniu 28.06.2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła zmieniony następujący skład Komitetu Audytu (bez określenia funkcji), a następnie w dniu 21 sierpnia 2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła następujące funkcje ww. członków Komitetu: Piotr Woźniak-Przewodniczący, Grzegorz Janas – Wiceprzewodniczący, Kamil Borowik – Członek.
- Członkowie Rady Nadzorczej: Kamil Borowik, Grzegorz Janas, Konrad Milczarski, Katarzyna Mitek, Artur Pustelnik, Michał Rokosz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia, że spełniają kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15.02.2005 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 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Członkowie Komitetu Audytu Piotr Woźniak, Grzegorz Janas oraz Kamil Borowik złożyli oświadczenia, że posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej jak również posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa POLNORD S.A. i na poparcie powyższego przedstawili następujące informacje:

- 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, gdzie był m.in. odpowiedzialny za przygotowanie części sprawozdania skonsolidowanego Banku. 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., gdzie odpowiadał m.in. za przygotowanie sprawozdań finansowych i raportów okresowych. Następnie w latach 2012-2013 Prezes Zarządu Baltic Ceramics S.A. (główna inwestycja spółki IndygoTech Minerals S.A.), a także w latach 2013-2014 roku Prezes Zarządu Baltic Ceramics Investments S.A. (spółki notowanej na rynku alternatywnym New Connect, w której odpowiadał m.in. za przygotowanie sprawozdań finansowych i raportów okresowych. W latach 2014-2019 Doradca Zarządu w Colian Holding S.A., gdzie doradzał przy planowaniu i analizie realizacji budżetu Grupy, Relacjach Inwestorskich, a także wspierał Zarząd w przygotowaniu raportów okresowych publikowanych na GPW. Był niezależnym członkiem Rady Nadzorczej: Kredyt-Inkaso SA, Krynicki Recykling SA, Libet SA oraz Artifex Mundi SA. Od lipca 2015 rok niezależny członek Rady Nadzorczej Qumak S.A.

w upadłości, gdzie od listopada 2017 r. pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Od listopada 2017 r. niezależny członek Rady Nadzorczej w Polnord SA, oddelegowany na okres 3,5 m do Zarządu Polnord SA, w 2018 roku. Od października 2019 roku niezależny członek Rady Nadzorczej Lentex S.A. W obu spółkach sprawuje obowiązek Przewodniczącego Komitetu Audytu i w 2020 roku został powołany na nową wspólną kadencję Rady Nadzorczej.

Prowadzi własną działalność gospodarczą Piotr Woźniak Management oraz firmę ZENIT Management sp. z o.o., gdzie pełni funkcję Prezesa Zarządu. Od września 2019 roku pełni funkcję Dyrektora Finansowego w spółce Forever-Entertainment S.A., notowanej na rynku NewConnect, gdzie m.in. odpowiada za przygotowanie sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych. Ponadto sprawuje funkcję Członka Zarządu Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych.

- 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).

W roku 2019 w Radzie Nadzorczej Spółki działał Komitet Nominacji i Wynagrodzeń, którego zmieniony skład w dniu 28.06.2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła (bez określenia funkcji) następująco: Michał Rokosz, Katarzyna Milek i Artur Pustelnik, a następnie Rada Nadzorcza w dniu 21.08.2019 r. ustaliła następujące funkcje ww. członków Komitetu: Katarzyna Milek – Przewodnicząca, Artur Pustelnik – Wiceprzewodniczący, Michał Rokosz – Członek.

## **II. Zasady i zakres działania Rady Nadzorczej**

1. Rada Nadzorcza działała w roku 2019 zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej (określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności) oraz zasadami określonymi w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016”.

W 2019 roku, podobnie jak w latach poprzednich, Rada Nadzorcza wykonywała czynności nadzorcze głównie na posiedzeniach. W sprawach pilnych – na wniosek Zarządu – Rada podejmowała uchwały w trybie pisemnym (przez głosowanie korespondencyjne).

Na posiedzeniach Rady analizowano sytuację finansową Spółki, wyniki Spółki za miniony okres działalności, w tym w szczególności poziom sprzedaży i kosztów w poszczególnych obszarach działalności POLNORD S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w której POLNORD S.A. jest podmiotem dominującym, a także wskaźniki rentowności i płynności finansowej.

Rada Nadzorcza analizowała i nadzorowała działania podejmowane przez Zarząd Spółki w zakresie: stanu projektów inwestycyjnych realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej POLNORD; banku ziemi ze szczególnym zwróceniem uwagi na nieruchomości nie nadające się do zabudowy – przeznaczone do sprzedaży; najmu i komercjalizacji, a przede wszystkim procesu sprzedaży budynków biurowych zlokalizowanych w Warszawie w Wilanowie; stanu zatrudnienia z uwzględnieniem fluktuacji kadry; istotnych postępowań sądowych i administracyjnych Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej POLNORD (głównie w sprawach odszkodowawczych); efektywności Spółki na tle konkurencji oraz restrukturyzacji krótkoterminowego finansowania zewnętrznego, którego skumulowana wartość była wymagalna pod koniec 2019 roku.

Rada Nadzorcza analizowała ponadto bieżące działania Zarządu dotyczące m. in. współpracy POLNORD S.A. ze spółkami z Grupy Kapitałowej POLNORD oraz zarządzania płynnością finansową Spółki.

W 2019 roku odbyło się 11 posiedzeń Rady. Ponadto, zgodnie z art. 388 § 3 Kodeksu spółek handlowych i § 17 ust. 2 i 3 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w trybie pisemnym (przez głosowanie korespondencyjne).

W 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła łącznie 51 uchwał, w tym w szczególności w sprawach:

- formalnych związanych z funkcjonowaniem Rady i jej Komitetów,
  - ustalenia mierników efektywności pracy Członków Zarządu warunkujących wypłatę premii za rok 2019,
  - dokonywania zmian ilościowych i osobowych w składzie Zarządu Spółki oraz ustalenia warunków zatrudnienia nowo powołanego członka tego organu,
  - w związku z rozszerzeniem kompetencji Rady Nadzorczej w Statucie Spółki: ustalenia sposobu głosowania przez Spółkę nad uchwałami zgromadzeń wspólników spółek zależnych dot. wyboru członków organów tych spółek, wyrażania zgody na zawieranie umów i zaciąganie przez Spółkę zobowiązań pozabilansowych,
  - opiniowania uchwały zarządu dot. emisji przez Spółkę obligacji do kwoty 150 mln zł,
  - przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2018 roku;
  - możliwości wyrażania opinii odnośnie projektów uchwał na Walne Zgromadzenia,
  - uchwalenie ceny emisyjnej akcji serii T Polnord SA na kwotę 2,12 zł.
2. Jak wynika z dokumentacji Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, zakres działania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej obejmował w okresie sprawozdawczym wypełnianie wszystkich obowiązków ustawowych, doradztwo i wykonywanie czynności opiniodawczych oraz monitoring 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:
- a) sprawozdawczości finansowej;
  - b) badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, w tym m.in. sposobu prezentowania kluczowych kwestii audytu sprawozdania finansowego, jaki obowiązuje zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 537/2014 z 16 kwietnia 2016 r. w sprawie szczegółowych wymogów dot. ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego;
  - c) skuteczności systemu *compliance*, kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem, w tym m.in. przeprowadzanych w Spółce audytów.

Jak wynika z dokumentacji Komitetu Audytu w roku 2019 odbyło się 8 posiedzeń tego Komitetu.

3. Jak wynika z dokumentacji Rady Nadzorczej oraz Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej, zakres działania tego Komitetu obejmował w okresie sprawozdawczym: rekomendowanie Radzie Nadzorczej kandydatów na Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego tego Komitetu; rekomendowanie Radzie Nadzorczej harmonogramu oraz szczegółowych zasad postępowania kwalifikacyjnego w stosunku do kandydatów na Członka Zarządu odpowiedzialnego za sprawy inwestycyjne i deweloperskie; przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego na wybór tego Członka Zarządu oraz określenie ramowych warunków zatrudnienia i zakazu konkurencji dla wybranego Członka Zarządu ds. Inwestycyjnych i Deweloperskich.

Jak wynika z dokumentacji Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń w roku 2019 odbyło się 5 posiedzeń tego Komitetu.

### **III. Samoocena pracy Rady Nadzorczej w roku 2019.**

W ocenie Rady Nadzorczej, skład osobowy Rady oraz organizacyjne wyodrębnienie opisanych wyżej Komitetów Rady stanowi przesłankę do stwierdzenia, że Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym dawała rękojmię należytego wykonywania powierzonych zadań. Członkowie Rady posiadali kompetencje do profesjonalnego sprawowania obowiązków nadzorczych, wynikające z ich wykształcenia, posiadanej wiedzy i umiejętności popartych doświadczeniem zawodowym.

### **IV. Ocena sprawozdań finansowych POLNORD S.A. i Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019**

1. Rada Nadzorcza, działając w ramach swoich statutowych obowiązków, rozpatrzyła i oceniła sytuację ekonomiczno-finansową Spółki oraz Grupy Kapitałowej POLNORD za rok obrotowy 2019 w oparciu o następujące dokumenty:

- a) sprawozdanie Zarządu Spółki z działalności Spółki w roku 2019;
- b) sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, w tym:
  - sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 840 341 tys. zł,
  - rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujący stratę netto w kwocie 131 099 tys. zł,
  - sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie (minus) - 131 099 tys. zł,
  - zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 131 099 tys. zł,
  - sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 8 159 tys. zł,
  - informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.
- c) sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w roku 2019;
- d) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, w tym:
  - skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 004 501 tys. zł,
  - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujący stratę netto w kwocie 138 057 tys. zł,
  - skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie (minus) -138 057 tys. zł,
  - zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 138 057 tys. zł,

- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 41 295 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające,

uwzględniając przy tym opinie i raporty biegłego rewidenta – spółki KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. („biegły rewident” lub „Audytor”) z badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019.

2. Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2019 stwierdził, iż sprawozdanie to: przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r., finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości; jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki; – zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Audytor – po zapoznaniu się z treścią sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2019 – potwierdził również, że informacje zawarte w tym sprawozdaniu, we wszystkich istotnych aspektach: zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa; oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

3. Biegły rewident badający skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019 stwierdził, iż sprawozdanie w zakresie objętym badaniem: przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 r., skonsolidowanych finansowych wyników działalności oraz skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości; jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Audytor – po zapoznaniu się z treścią sprawozdania z działalnością Grupy Kapitałowej POLNORD w roku 2019 – potwierdził również, że informacje zawarte w tym sprawozdaniu zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa; oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uwzględniając przywołane w pkt. 2 i pkt. 3 powyżej opinie Biegłego rewidenta – działając zgodnie z § 16 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 Statutu POLNORD S.A. – Rada Nadzorcza w ramach swoich statutowych obowiązków pozytywnie oceniła:

- a) sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2019;
- b) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2019;
- e) sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019;
- d) sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w roku 2019.

Rada Nadzorcza na podstawie materiałów i informacji uzyskanych od Audytora, Zarządu Spółki oraz przedstawicieli Spółki stwierdza, że:

- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za 2019 rok zawierające Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2019 rok rzetelnie przedstawia sytuację ekonomiczno-finansową i majątkową Spółki jak również Grupy Kapitałowej Polnord SA i jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,

- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. oraz Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord za rok obrotowy 2019 zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia: Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord za 2019 rok zawierające Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki SA za 2019 rok. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. oraz Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord za rok obrotowy 2019.

#### **V. Ocena propozycji Zarządu co do sposobu pokrycia straty netto za rok 2019**

Działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 16 ust. 3 pkt 2 Statutu POLNORD S.A., Rada Nadzorcza – po rozpatrzeniu przedłożonych jej dokumentów i po zapoznaniu się ze sprawozdaniami biegłego rewidenta, a także mając na względzie pozytywną ocenę sprawozdań, o których wyżej mowa – pozytywnie oceniła wniosek Zarządu klerowany do XXIX Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, aby stratę netto ujawnioną w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy 2019 w wysokości 131 098 890,96 zł pokryć w całości z zysków z lat następnych.

#### **VI. Ocena sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych, w tym w zakresie stosowania „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”**

Rada Nadzorcza, na podstawie analizy i oceny raportów bieżących i okresowych publikowanych przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, stwierdziła, że Spółka w roku 2019, w sposób prawidłowy i zgodny ze stanem faktycznym wypełniała obowiązki informacyjne.

Spółka w 2019 r. stosowała w całości większość rekomendacji i zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, za wyjątkiem 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, które nie są stosowane trwale.

Uwzględniając sprawozdania biegłego rewidenta wydane po zapoznaniu się przez Audytora się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego (Dobrych Praktyk) stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, Rada Nadzorcza potwierdza, że Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust 2 ustawy z dnia 20 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **VII. Ocena sytuacji Spółki w 2019 roku**

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniami finansowymi, o których mowa w pkt. IV niniejszego Sprawozdania, a także z opiniami i raportami uzupełniającymi biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD, a także informacjami przekazywanymi przez Zarząd podczas posiedzeń Rady – Rada Nadzorcza stwierdza, że osiągnięte w roku 2019 wyniki, jak i ogólna sytuacja finansowa POLNORD S.A., nie wskazują na zagrożenie dla kontynuacji działalności

Spółki w roku 2020, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości. Zdaniem Rady Nadzorczej Zarząd Spółki podejmuje właściwe działania, aby stawić czoła wyzwaniom rynkowym w roku 2020 i lat następnych związanych z koniecznością wzrostu rentowności sprzedawanych inwestycji, zapewnieniem ich finansowania oraz spłatą krótko i długoterminowych zobowiązań.

#### **VIII. Ocena zarządzania ryzykiem istotnym dla POLNORD S.A., systemu kontroli wewnętrznej oraz zgodności działalności z prawem (compliance)**

1. Za zarządzanie ryzykiem istotnym dla Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD odpowiedzialny jest Zarząd Spółki (jako podmiotu dominującego w Grupie); natomiast na poziomie poszczególnych realizowanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej inwestycji deweloperskich – członkowie Zarządów pozostałych spółek z Grupy, w tym w szczególności spółek zależnych. W ramach budowania w roku 2016 strategii Grupy POLNORD S.A. na lata 2016 - 2019 zostały zdiagnozowane główne ryzyka istotne dla Spółki i Grupy w odniesieniu do prowadzonej działalności gospodarczej. Ryzyka te, jak niżej, w roku 2019 nie uległy generalnie zmianie w stosunku do poprzednich lat, a są nimi:

- Ryzyko handlowe – obejmujące w szczególności zagrożenie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach realizowanych inwestycji deweloperskich ze zbyt niskimi marżami, nie zapewniającymi satysfakcjonującej rentowności. W roku 2019 Grupa odnotowała spadek sprzedaży o 51% w stosunku do 2018 roku (sprzedaży brutto, bez anulacji). Rentowność ze sprzedaży brutto wyniosła 14% w 2019 roku, wykazując niewielki spadek w porównaniu do 2018 roku w którym wyniosła 15%.
- Ryzyko działalności operacyjnej – obejmujące m.in. ryzyko ponoszenia kosztów wyższych niż zakładane w procesie kalkulacji w modelach finansowych, na skutek np. wzrostu cen i płac w trakcie realizacji inwestycji deweloperskich. W trakcie roku 2019 Zarząd Spółki analizował bieżące wyniki finansowe, porównując je z przyjętymi budżetami, wykorzystując stosowaną w Grupie Kapitałowej POLNORD sprawozdawczość zarządczą, jednakże sytuacja płynnościowa Spółki wywarła istotny negatywny wpływ na możliwość osiągnięcia optymalnych rentowności realizowanych inwestycji.
- Ryzyko finansowe – obejmujące m.in. zagrożenia związane z zapewnieniem środków finansowych na funkcjonowanie i rozwój Grupy Kapitałowej POLNORD oraz bezpiecznych wskaźników płynności oraz ryzyko prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z MSR, MSSF oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym Spółka stanęła przed koniecznością refinansowania zapadającego zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji. 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 Spółce i w Grupie Kapitałowej POLNORD należą:
  - Zintegrowany system informatyczny, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości (Asseco Softlab ERP);
  - Elektroniczny dziennik obrotu 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.



- Ryzyko podatkowe – Spółka na bieżąco współpracuje z uznaną Kancelarią Podatkową, która współuczestniczy w: opracowywaniu i realizacji strategii podatkowej w ramach Grupy Kapitałowej POLNORD oraz jej modyfikacji do bieżących potrzeb; przeprowadzaniu audytów podatkowych w celu weryfikacji ryzyk podatkowych Grupy; a także realizacji polityki w zakresie cen transferowych w Grupie.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o dokumentację Rady dot. okresu sprawozdawczego, ocenia zarządzanie ryzykiem w Spółce i Grupie Kapitałowej POLNORD w roku 2019 jako adekwatne do sytuacji Spółki i Grupy kapitałowej POLNORD.

2. System kontroli wewnętrznej oraz *compliance* oparty jest przede wszystkim na nadzorze realizowanym przez przełożonych zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD. W zależności od podejmowanych decyzji biznesowych, ich rodzaju i znaczenia ekonomicznego, decyzje są podejmowane na coraz wyższych szczeblach struktury organizacyjnej.
3. Funkcjonalnie w okresie sprawozdawczym zadania kontroli wewnętrznej w Spółce realizował Zespół *Compliance*, który zgodnie z *Regulaminem Zespołu Compliance Polnord S.A.* został powołany w celu skutecznego zarządzania ryzykiem braku zgodności, wykrywania i usuwania naruszeń przepisów prawa, a także regulacji wewnętrznych Polnord S.A. oraz przestrzegania zasad etyki biznesu. Do zadań Zespołu realizowanych w okresie sprawozdawczym należało w szczególności:
  - planowanie i prowadzenie audytów wewnętrznych,
  - planowanie i prowadzenie kontroli wewnętrznych,
  - współpraca z Komitetem Audytu,
  - bieżący kontakt z przedstawicielami organów ścigania, tj. Prokuraturą i Policją,
  - zagadnienia związane z ochroną danych osobowych – RODO,
  - nadzór nad bezpieczeństwem przedsiębiorstwa,
  - opracowanie, nadzór i prowadzenie systemu zarządzania zgodnością w Polnord SA i Grupie Kapitałowej, w tym niezbędnych procedur i polityk,
  - bieżąca analiza funkcjonujących w Spółce i Grupie Kapitałowej procedur i przepisów wewnętrznych pod kątem ich zgodności z obowiązującymi regulacjami prawnymi oraz efektywności i adekwatności wraz z rekomendowaniem Zarządowi Polnord S.A. potrzeby opracowania nowych procedur lub aktualizacji/zmian już obowiązujących, w tym przegląd odstępstw od obowiązujących regulacji pod kątem ustalenia ich przyczyn,
  - monitorowanie i diagnozowanie sytuacji, które mogą wskazywać na nieprawidłowości i nadużycia w Spółce lub na naruszenia wewnętrznych procedur lub polityk Polnord SA i Grupy Kapitałowej,
  - ustalenie przyczyn i skutków stwierdzonych nieprawidłowości i naruszeń oraz osób odpowiedzialnych za ich powstanie, a także wdrażanie i monitoring działań naprawczych oraz rekomendacje personalne,
  - budowanie świadomości w zakresie zagrożeń korupcyjnych – tworzenie kultury antykorupcyjnej w Spółce, poprzez:
    - zapoznanie wszystkich pracowników z zasadami zachowań etycznych,
    - organizowanie cyklicznych szkoleń dot. zasad zachowań etycznych w Spółce,
    - bezzwłoczne oraz stanowcze reagowanie na wszelkie zgłoszenia oraz uzyskane sygnały dot. możliwości łamania zasad zachowań etycznych,
  - kontrola prawidłowości wykorzystania zasobów (materialnych i niematerialnych) będących w dyspozycji Spółki,
  - weryfikacja kontrahentów Polnord SA i Grupy Kapitałowej (zgodnie z ustaloną Instrukcją),
  - przygotowanie i przeprowadzanie szkoleń okresowych dla pracowników z zakresu Compliance,
  - kontrola przestrzegania procedur obowiązujących w Polnord SA i Grupie Kapitałowej,
  - prowadzenie rejestru postępowań wyjaśniających,

- prowadzenie rejestru zakończonych kontroli i audytów,
- prowadzenie rejestru naruszeń, zawierającego informacje o zgłoszeniach naruszeń oraz informacje o podjętych działaniach następczych,
- prowadzenie rejestru oświadczeń o braku konfliktu interesów, zaistniałych przypadkach konfliktu interesu oraz ich zgłoszeń,
- prowadzenie rejestru umów sponsoringowych,
- prowadzenie rejestru darowizn,
- prowadzenie rejestru zgłoszonych upominków oraz udzielonych zgód na przyjęcie lub wręczenie upominków przez pracowników/współpracowników.

Rada Nadzorcza ocenia system kontroli wewnętrznej i compliance funkcjonujący w Spółce i Grupie Kapitałowej POLNORD w roku 2019 jako adekwatny do sytuacji Spółki i Grupy kapitałowej POLNORD.

4. Rada Nadzorcza w ramach prowadzonych w roku 2019 czynności nadzorczych, udokumentowanych w dokumentacji Rady, zwracała m. in. uwagę na zgodność bieżącej działalności Spółki z obowiązującym prawem (ustawami i przepisami aktów niższego rzędu), regulacjami wewnętrznymi i dobrowolnie przyjętymi standardami, w tym w szczególności – na przyjęty w Spółce system funkcjonalny, o którym niżej mowa, zmierzający do ograniczenia mogących wystąpić ryzyk prawnych.

Szczegółowe zasady postępowania w ramach Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD określają akty prawa wewnętrznego – w Spółce wydawane były przez Zarząd przepisy regulujące funkcjonowanie całej Grupy lub też poszczególnych komórek organizacyjnych (biur) Spółki (regulaminy, procedury, polityki, instrukcje, zasady postępowania, itp.) zgodnie z zasadami i trybem określonymi w „Instrukcji w zakresie opracowywania, wydawania i publikacji wewnętrznych aktów normatywnych w POLNORD S.A.”

W Spółce funkcjonuje Biuro Prawne odpowiedzialne za monitorowanie przestrzegania przepisów prawa w Grupie POLNORD, które (współpracując w miarę potrzeb z wyspecjalizowanymi zewnętrznymi kancelariami prawnymi) na bieżąco śledzi zmiany otoczenia prawnego i informuje osoby zarządzające o zmianach wpływających na działalność gospodarczą Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD, wraz z rekomendowaniem niezbędnych do podjęcia działań, mając na celu wzmocnienie bezpieczeństwa Spółki jako uczestnika obrotu gospodarczego poprzez:

- a) zapewnienie zgodności podejmowanych działań z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
- b) ograniczenie ryzyka prawnego związanego z prowadzoną przez Polnord działalnością – rozumianego jako ryzyko poniesienia straty lub ryzyko niezyskania możliwych do osiągnięcia zysków, wynikające z: nieznanomości, nieprawidłowego zrozumienia i zastosowania obowiązujących norm prawnych; niezastosowania najefektywniejszych (z możliwych do przyjęcia w ramach obowiązującego porządku prawnego) standardów postępowania; niemożności wyegzekwowania postanowień wadliwie zawartych przez Spółkę umów; bądź nieuprawnionej niekorzystnej interpretacji prawa przez merytorycznych pracowników i /lub współpracowników lub kontrahentów Spółki.

Rada Nadzorcza nie stwierdziła w okresie sprawozdawczym niezgodności z prawem w zakresie działalności prowadzonej przez Spółkę w tym w szczególności w obszarach: korporacyjnym (Statut, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu, Regulamin Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, Regulamin Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej, Regulamin Walnych Zgromadzeń, procedur i polityk Komitetu Audytu Rady Nadzorczej dot. wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych oraz zasad współpracy

z biegłym rewidentem lub firmą audytorską i monitorowania ich niezależności w Spółce, zgodności działalności Spółki z „Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW 2016”); wdrożonych w Spółce regulacji w zakresie wykonywania obowiązków informacyjnych wynikających z wejścia w życie rozporządzenia MAR (w tym w szczególności: polityki obiegu informacji poufnych i raportowania w Spółce, zasad prowadzenia list: osób mających w Spółce dostęp do informacji poufnych, listy osób pełniących w Spółce obowiązki zarządcze oraz osób blisko z nimi związanych); finansowym oraz operacyjnym (działalność deweloperska).

#### **IX. Ocena racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki sponsoringowej, charytatywnej lub Innej o zbliżonym charakterze**

Rada Nadzorcza Spółki, wypełniając rekomendacje I.R.2 Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW 2016, potwierdza, iż Spółka w okresie sprawozdawczym wspierała wydarzenia o charakterze kulturalnym, czy sportowym.

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.

Rada Nadzorcza nie zgłasza zastrzeżeń do polityki sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze prowadzonej przez Spółkę w 2019 roku.

Rada Nadzorcza ocenia, iż tego typu działania wnoszą pozytywny wkład w rozwój polskiej kultury, czy sportu, a równocześnie budują pozytywny wizerunek Spółki i budzą zaufanie do Spółki jako podmiotu gospodarczego realizującego zasady społecznej odpowiedzialności biznesu.

#### **X. Wnioski Rady Nadzorczej do XXIX Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w zakresie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019**

Na podstawie § 22 ust. 1 pkt 8 Statutu POLNORD S.A. Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019;
2. zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2019;
3. zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2019;
4. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD S.A. w roku 2019;
5. pokrycie straty netto za rok 2019 w sposób zaproponowany przez Zarząd;
6. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za okres sprawowania funkcji w roku 2019.

Rada Nadzorcza wnosi jednocześnie do XXIX Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o przyjęcie

niniejszego sprawozdania i udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2019.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej POLNORD S.A. za rok 2019 zostało sporządzone w dwóch wersjach językowych: polskiej i angielskiej. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersją w języku polskim i wersją w języku angielskim, wersja w języku polskim jest wiążąca.

Tibor Földi  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Rezső Ezer  
Członek Rady Nadzorczej  
Pál János Darida  
Członek Rady Nadzorczej  
Grzegorz Janas  
Członek Rady Nadzorczej  
Piotr Woźniak  
Członek Rady Nadzorczej



Podpis jest prawdziwy  
Dokument podpisany przez Grzegorz Janas  
Data: 2020.06.24 20:43:30 CESZ.....