



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ  
POLNORD

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2021 R.

## Spis treści

<b>A. LIST PREZESA ZARZĄDU</b>	<b>4</b>
<b>B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD</b>	<b>7</b>
I. INFORMACJE OGÓLNE	8
1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	8
2. OTOCZENIE RYNKOWE	8
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	10
4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	10
5. POLITYKA DYWIDENDY	10
6. OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	10
7. WŁADZE SPÓŁKI	13
8. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	16
9. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	17
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	19
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	19
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	19
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	19
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT	21
III. INFORMACJE FINANSOWE	22
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	22
2. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	23
3. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ ZA DANY ROK	24
4. CZYNNIKI I ZDARZENIA W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	24
IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	24
1. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY SPRAWOZDANIE WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	24
1.1. EMISJA OBLIGACJI	24
1.2. WYKUP OBLIGACJI	24
1.3. EMISJA AKCJI	24
1.6. ISTOTNE UMOWY	26
1.7. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	26
1.8. NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI	26
2. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	26
3. TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	26
4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	27
5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	27
6. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A.	28
7. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD SA, INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANÝCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	28
8. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	28
9. INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	28
10. INFORMACJE O ODDZIAŁACH	28

11.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	28
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	28
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	28
14.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	29
15.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	31
16.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM	32

## **C. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO** **34**

1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	35
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TYCH ODSTĄPIENIA	35
3.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	37
4.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI	38
5.	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	39
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	39
7.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	39
8.	ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI	39
9.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	39
10.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	40
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	41
12.	POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI	44

## **D. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU** **46**

## **A. LIST PREZESA ZARZĄDU**

Szanowni Państwo,

Miniony 2020 rok zostanie zapamiętany jako okres globalnej walki z wirusem, który przez swoją zakaźność i praktycznie nieskrępowaną mobilność ludzkości rozprzestrzenił się na niespotykaną dotąd skalę. Epidemia COVID-19 wpłynęła na życie każdego z nas. Był to trudny czas dla naszego kraju, gospodarki, przedsiębiorstw oraz pracujących w nich ludzi. Ubiegły rok obfitował w nieznane nam dotąd wyzwania, a istniejące trudności przybrały na sile.

Wprowadzenie w marcu 2020 roku stanu epidemii w Polsce i związane z nią restrykcje wymusiły liczne zmiany w sposobie funkcjonowania biznesu.

Grupa Kapitałowa Polnord S.A. dobrze poradziła sobie z tym wyzwaniem, wprowadzając szereg nowych procedur i wytycznych, polegających na minimalizacji kontaktów bezpośrednich poprzez zapewnienie pracownikom możliwości pracy zdalnej, odbywania spotkań online oraz przestrzeganie zasad higieny i bezpieczeństwa. Nasze biura sprzedaży pozostały otwarte, umożliwiając sprzedaż zdalną, a prace na budowach postępowały zgodnie z harmonogramem.

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

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.

Zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, które rozpoczęły się w 2020 roku a zakończyły w lutym 2021 roku skutkujące nabyciem przez CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Cordia”) 100% akcji Spółki stanowią pozytywny impuls rozwojowy a efekty synergii i doświadczenie zespołów GK Polnord S.A. i Cordii pozwolą na optymalne wykorzystanie potencjału tkwiącego w atrakcyjnym banku ziemi Spółki.

W dniu 8 stycznia 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji Spółki. Zarząd Spółki, w wykonaniu przedmiotowej uchwały, złożył w dniu 26 lutego 2021 roku do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym.

Na dzień publikacji Grupa Polnord posiada rekordowo niskie zadłużenie. W 2020 roku Spółka spłaciła obligacje na łączną kwotę 80,7 mln zł oraz w 2021 roku na kwotę 59,3 mln zł. Mimo to Spółka posiada wolne środki na realizację nowych projektów 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.

Grupa Kapitałowa Polnord S.A. wchodzi w nowy rok z szeregiem nowych planów, które pozwolą wykorzystać jej potencjał i doświadczenia na rynku deweloperskim. Spółka planuje wykorzystać sprzyjającą koniunkturę na rynku mieszkaniowym i istotnie zwiększyć udziały rynkowe. Gwarantem realizacji tych planów są niezmiennie

jakość organizacji i bezpieczeństwo finansowe Grupy Kapitałowej. Pozwala to z optymizmem patrzeć w nadchodzącą przyszłość.

Z wyrazami szacunku,

Michał Melaniuk

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 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 31.12.2020 r. i obejmujące okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

### 1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE

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.

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.

Na koniec 2020 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji jednego projektu mieszkaniowego, przedstawionego w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2020 r., w ramach którego zostanie wybudowanych 89 lokali, o łącznej powierzchni PUM/PUU wynoszącej prawie 6 200 m<sup>2</sup>.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 241 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 229 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. zostało anulowanych:

- a) 88 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 88 umów (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

#### Sprzedaż netto (umowy przedwstępne i rezerwacyjne) w 2020 r. i 2019 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Polnord i spółki 100% zależne	130	294
Spółki współkontrolowane*	11	28
<b>Razem</b>	<b>141</b>	<b>322</b>

\* dane ważone udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 229 lokali w opisywanym okresie 2020 roku oraz 479 lokali w analogicznym okresie w 2019 roku.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wyniosła 746 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

### 2. OTOCZENIE RYNKOWE

#### Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce w 2020 roku

W IV kwartale 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach w kraju sprzedanych zostało 14,0 tys. nowych mieszkań, o 4,9% więcej niż w poprzednim kwartale. Sytuacja w poszczególnych miastach dość mocno się różnicowała.

Najwyraźniej poprawiła się sytuacja w Trójmieście, gdzie sprzedaż wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem o ponad 16%. W tej aglomeracji odnotowano także najmniejszy spadek sprzedaży w całym 2020 r., która była niższa o 9% w



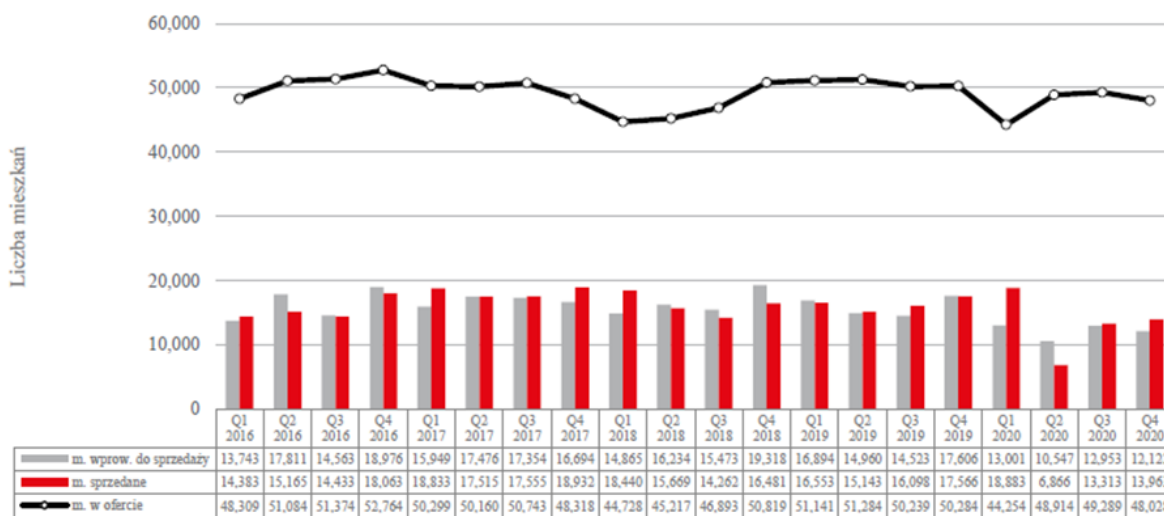
porównaniu z rokiem poprzednim. Sprzedaż w ujęciu kwartalnym wzrosła także w innych miastach. Najbardziej w Łodzi (13%), najmniej w Krakowie (2%). We Wrocławiu i Warszawie była o 6% wyższa. Tylko w Poznaniu wolumen transakcji wyraźnie zmalał (o prawie 15%), ale w tym mieście III kw. 2020 r. był sprzedażowo wyjątkowo dobry.

Spadki sprzedaży w całym 2020 roku w porównaniu z rokiem poprzednim poza Trójmiastem (9%) i Łodzią (14%) wyniosły w granicach 20%.

W 2020 roku zasadniczy wzrost skali transakcji odnotowano na dwóch rynkach - w Poznaniu i Łodzi. W 2016 roku w Poznaniu sprzedało się 4 tys. mieszkań, w 2019 r. – 6,4 tys., a w minionym roku 5,2 tys. Pomimo 20% spadku, wynik sprzedaży odnotowany w 2020 r. jest zatem drugim najlepszym osiągnięciem w historii tego rynku.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec IV kw. 2020 roku; (agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi), przedstawia wykres i tabela poniżej:

#### Liczba wprowadzonych do sprzedaży i sprzedanych mieszkań w 6 największych miastach w Polsce:



Źródło: JLL

W całym 2019 roku łączna oferta mieszkań w analizowanych miastach pozostawała na stabilnym poziomie 51-50 tys. jednostek. Po znacznym spadku w I kwartale 2020 roku, oferta powróciła do poziomu ok. 48,0 tys. jednostek.

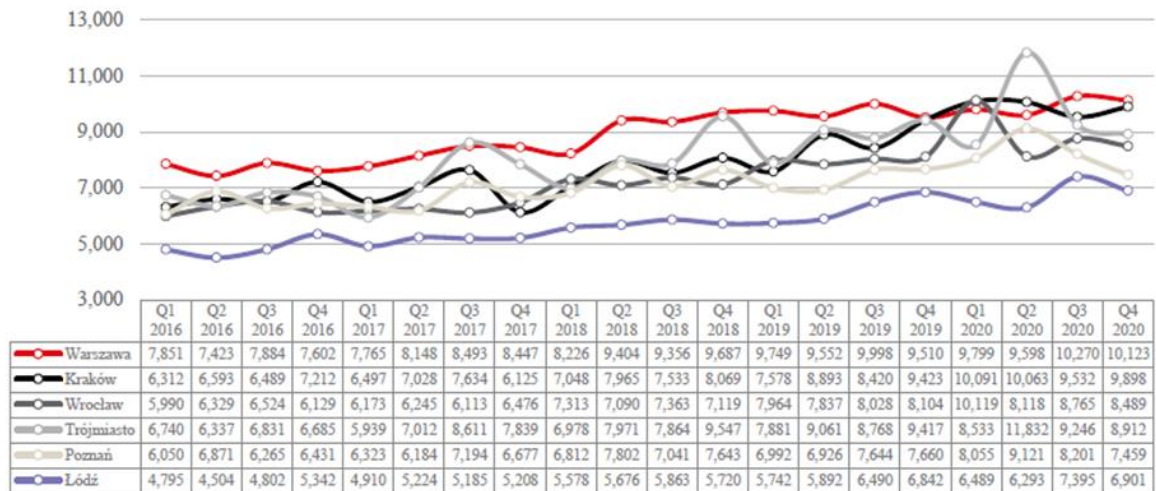
Pod względem liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, miniony kwartał można określić jako przeciętny dla minionego roku. W IV kwartale 2020 roku weszło do oferty 12,1 tys. mieszkań, czyli o 6% mniej niż w poprzednim kwartale. Łącznie w całym roku wprowadzono do sprzedaży 48,6 tys. mieszkań, o 24% mniej niż w roku 2019. Dla porównania, jest to wynik lepszy od odnotowanego w 2014 r., kiedy weszło na te same rynki 47,5 tys. mieszkań, ale słabszy od 2015 r., gdy takich mieszkań było prawie 52 tysiące.

Od kilku kwartałów w nadal w trendzie rosnącym znajduje się również średnia cena mieszkań w ofercie. Kwartalne wzrosty w 2020 roku były jednak mniejsze niż w poprzednich latach. Na koniec IV kwartału 2020 roku po raz kolejny cena mieszkań w ofercie poprawiła rekordowy wynik z poprzedniego kwartału.

Tylko na jednym rynku (krakowskim) odnotowano wzrost średniej ceny metra kwadratowego, liczonej dla lokali wprowadzonych do sprzedaży w IV kwartale 2020 r. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży w tym mieście były o 3,8% droższe niż w poprzednim kwartale.

Relatywnie tańsze mieszkania wprowadzono w minionym kwartale na pozostałych pięciu rynkach: w Poznaniu (o 9,0%), w Łodzi (6,7%), w Trójmieście (o 3,6%), we Wrocławiu (o 3,1%) i w Warszawie (o 1,4%). W porównaniu z wynikami sprzed roku, ceny mieszkań wprowadzonych wzrosły na czterech z sześciu analizowanych rynków. Największy wzrost rdr zanotowano w Warszawie i Krakowie (o 6,5% i 5,0%).

#### Średnie ceny ofertowe mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w okresie I kw. 2016 – IV kw. 2020



Zródło: JLL

### 3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Zarząd Spółki pracuje nad nową strategią Grupy Kapitałowej Polnord.

### 4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

#### WYBRANE DANE FINANSOWE – ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		tys. PLN		tys. EUR	
		od 01.01.2020	od 01.01.2019	od 01.01.2020	od 01.01.2019
		do 31.12.2020	do 31.12.2019	do 31.12.2020	do 31.12.2019
		<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
I	Przychody ze sprzedaży	271 742	154 918	60 735	36 012
II	Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	35 583	23 688	7 953	5 507
III	Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(43 030)	(98 898)	(9 617)	(22 990)
IV	Zysk/(strata) brutto	(56 713)	(94 513)	(12 676)	(21 971)
V	Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(66 730)	(100 858)	(14 914)	(23 446)
VI	Zysk/(strata) netto	(66 730)	(122 195)	(14 914)	(28 406)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	70 250	(25 959)	15 701	(6 034)
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 935	145 878	1 550	33 911
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12 970	(143 603)	2 899	(33 382)
X	Przepływy pieniężne netto razem	90 155	(23 684)	20 150	(5 506)
		<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>
		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
		<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
XI	Aktywa trwałe	449 932	484 726	97 498	113 826
XII	Aktywa obrotowe	435 135	557 080	94 291	130 816
XIII	Aktywa razem	885 067	1 041 806	191 789	244 642
XIV	Zobowiązania długoterminowe	89 019	164 615	19 290	38 656
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	354 880	503 767	76 900	118 297
XVI	Kapitał własny	441 168	373 424	95 599	87 689

### 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, uwzględnić będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

### 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 31.12.2020 r. jest nieoznaczony.

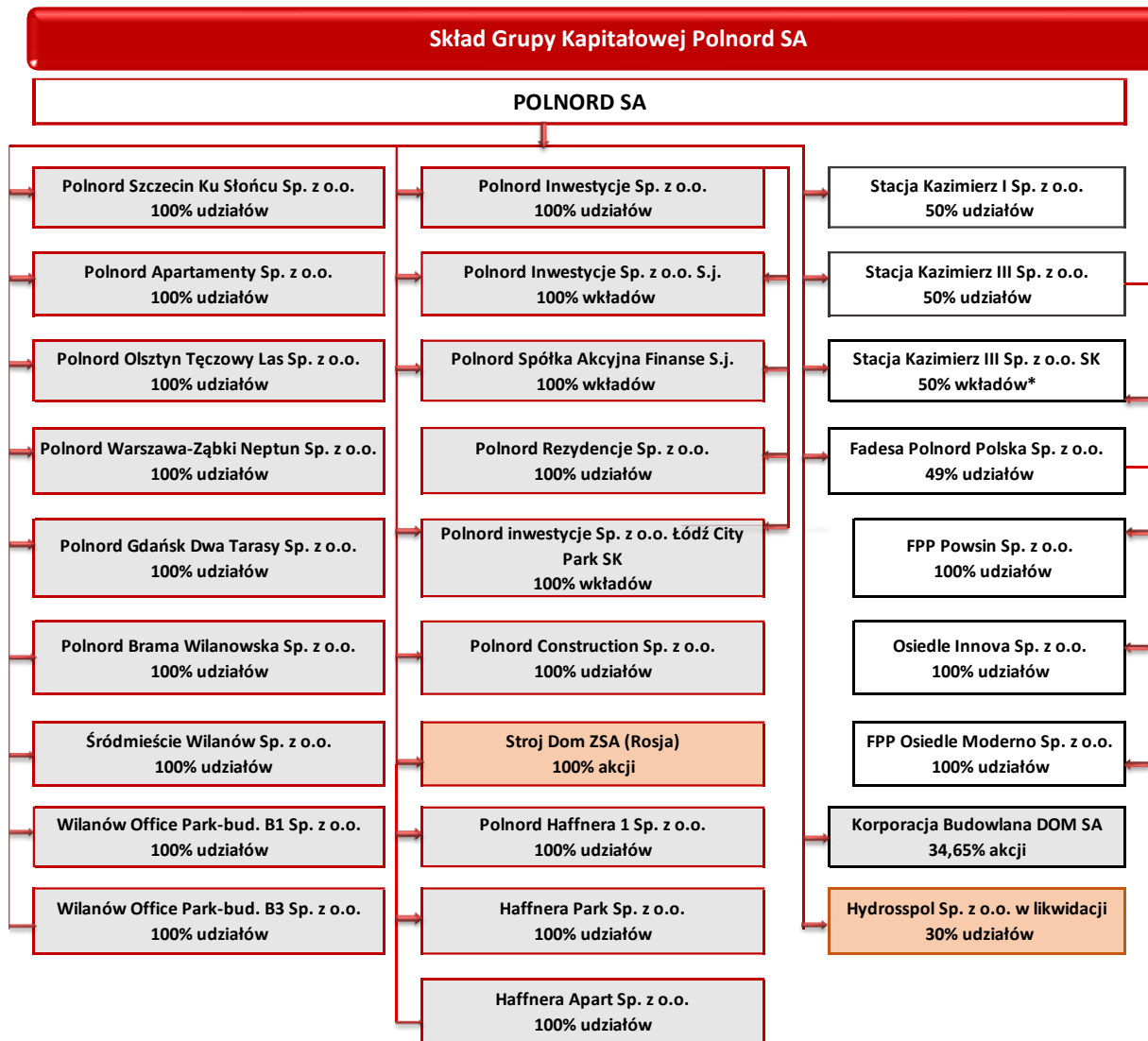
---

Pełna nazwa (firma)	<b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>
Siedziba	<b>02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15</b>
KRS	<b>0000041271</b>
Numer identyfikacji podatkowej NIP	<b>583-000-67-67</b>
Numer Identyfikacji REGON	<b>000742457</b>
Zarejestrowany kapitał zakładowy	<b>195.086.254 zł (w pełni opłacony)</b>
PKD	<b>6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek</b>
Strona www	<a href="http://www.polnord.pl">www.polnord.pl</a>
Relacje inwestorskie	<a href="mailto:ir@polnord.pl">ir@polnord.pl</a>

---

**6.1. 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 31.12.2020 R.**



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

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

Spółki Hydrosspol Sp. z o.o. oraz Stroj Dom ZSA (Rosja) nie ujęto w konsolidacji ze względu na rozpoczęty lub trwający proces likwidacji.

## 6.2. 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

Proces konsolidacji Grupy Kapitałowej KB Dom został opisany w nocie 3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok.

## 7. WŁADZE SPÓŁKI

**Zarząd Polnord S.A.** Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

ZARZĄD	
Michał Melaniuk	Prezes Zarządu
Marcin Gomoła	Członek Zarządu
Péter Bódis	Członek Zarządu

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Spółki.

W dniu 24.04.2020 r. Pan Marcin Mosz złożył rezygnację z Zarządu Spółki.

W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu obecnej kadencji Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Tomasza Łapińskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu.

W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Marcina Gomołę z funkcji Prezesa Zarządu i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu.

W dniu 01.07.2020 r. rezygnację z Zarządu złożył Pan Tomasz Łapiński.

W dniu 01.07.2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Spółki na nową trzy letnią kadencję Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Pétera Bódis i Pana Marcina Gomołę powierzając im pełnienie funkcji członków Zarządu.

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

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

### **Rada Nadzorcza**

Na dzień 31.12.2020 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

## Tibor Foldi Przewodniczący Rady Nadzorczej

Grzegorz Janas  
Członek Rady Nadzorczej

Tomasz Łapiński  
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Woźniak  
Członek Rady  
Nadzorczej

Karol Pilniewicz  
Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 19.02.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Konrad Milczarski.
- w dniu 09.04.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Artur Pustelnik, ze skutkiem od dnia 10.04.2020r.
- w dniu 21.04.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Kamil Borowik
- w dniu 23.04.2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały na mocy których odwołano dotychczasowych członków Rady Nadzorczej. Jednocześnie NWZ dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję w następującym składzie: Tibor Földi, Pál János Darida, Rezső Ezer, Grzegorz Janas oraz Piotr Woźniak.
- w dniu 01.07.2020 Pan Pál János Darida oraz Pan Rezső Ezer złożyli rezygnację z Rady Nadzorczej
- w dniu 01.07.2020 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wybrało do Rady Nadzorczej Pana Tomasza Łapińskiego oraz Pana Karola Pilniewicza.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Pan Piotr Woźniak, Pan Grzegorz Janas oraz Pan Karol Pilniewicz 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 z zakresu branży, w której działa Polnord SA są:

- 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 zawodowe na rynkach finansowych, na stanowiskach związanych z bankowością inwestycyjną oraz na stanowiskach menadżerskich i doradczych w spółkach kapitałowych prywatnych i publicznych. Atutem jest dogłębna znajomość w zakresie analizy finansowej, będąca podstawą kontrolingu finansowego, wycen, rozwoju nowych przedsięwzięć, fuzji i przejęć oraz dezinvestycji, zdobyte na polskim rynku kapitałowym, bankowym oraz w międzynarodowym private equity. To doświadczenie jest wzbogacone wieloletnią praktyką w zakresie prowadzenia całokształtu działań w ramach Relacji Inwestorskich dla spółek giełdowych. Przedsiębiorczy i decyzyjny w podejmowaniu wyzwań, posiadający doświadczenie we wprowadzaniu zmian i innowacji oraz w doskonaleniu istniejących procesów biznesowych, a także zdeterminowany w osiąganiu uzgodnionych celów. Posiada unikalną umiejętność łączenia budowania strategii biznesowych firm ze strategiami budowania relacji inwestorskich, w tym pozyskiwania kapitałów odpowiednich klas. Karierę zawodową rozpoczął w 1994 roku w Domu

Maklerskim Banku Gdańskiego SA. Później pracował 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. 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., a także Prezes Zarządu Baltic Ceramics Investments S.A., gdzie uzyskał ofertę nabycia akcji spółki przez inwestora strategicznego. W latach 2014-2018 doradca zarządu w Colian Holding S.A., gdzie doradzał przy planowaniu i analizie realizacji budżetu Grupy, Relacjach Inwestorskich, a także przy delistingu akcji spółki. Zasiadał w radach nadzorczych spółek publicznych Kredyt-Inkaso (2016), Qumak S.A w likwidacji (2015-2019), Krynicki Recykling S.A. (2016-2019), Libet S.A. (2017-2018) oraz Artifex Mundi S.A. (2017-2019). Obecnie zasiada w radach nadzorczych spółek publicznych Polnord S.A. (od 2017) oraz Lentex S.A. (od 2019). Prowadzi własną działalność gospodarczą Piotr Woźniak Management oraz firmę ZENIT Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, gdzie pełni funkcję prezesa zarządu. Sprawuje funkcję dyrektora finansowego (CFO) Forever-Entertainment S.A. z siedzibą w Gdyni. Jest założycielem członkiem zarządu Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych.

- Grzegorz Janas – Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie (2012-2016), członek Zarządu/Prezes Zarządu PZU Centrum Operacji SA w Warszawie (2016 – obecnie).

- Tomasz Łapiński - Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie (ukończył Wydział Finansów i Bankowości). W latach 1998-2000 pracował w firmie doradczej Central Europe Trust Polska natomiast w latach 2000-2008 w UniCredit CAIB Poland – banku inwestycyjnym należącym do Grupy UniCredit. W latach 2008 – 2017 był członkiem zarządu i dyrektorem finansowym Grupy Ronson. Od kwietnia do listopada 2017 roku pełnił obowiązki prezesa Ronson Europe. Od grudnia 2017 roku do lipca 2020 roku pełnił funkcje dyrektora finansowego i członka zarządu węgierskiego dewelopera Cordia, części międzynarodowej grupy Futureal a w okresie kwiecień – lipiec 2020r. również jako członek zarządu i dyrektor finansowy Polnord S.A. Od lipca 2020 r. do marca 2021 r. był udziałowcem funduszu Solter Capital i członkiem zarządu spółek zależnych. Od marca 2021 r. ponownie w Grupie Cordia – na stanowisku Chief Development Officer oraz jako członek zarządu polskich spółek Grupy Cordia.

#### **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 PRZEWIJDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA**

Powierzenie zarządzania Spółką następuje obecnie na podstawie umowy o pracę lub powołania do pełnienia funkcji na czas sprawowania funkcji Członka Zarządu. Uchwały Rady Nadzorczej o powołaniu nie zawierają zapisów dotyczących świadczeń na rzecz Członków Zarządu.

Świadczenia należne Członkowi Zarządu Spółki, w związku z rozwiązaniem stosunku pracy, są określone w umowie o pracę zawartej z danym Członkiem Zarządu.

Zgodnie z umową o pracę z Członkiem 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 Członkiem Zarządu, jest on zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki.

W związku z obowiązywaniem zakazu konkurencji po rozwiązaniu umowy o pracę, Członkowi 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 S.A.

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2020 r. (wypłacone i należne) wyniosło 2 654 892,42 zł.

### Wynagrodzenie Zarządu Polnord S.A.

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 Członek Zarządu <sup>(1)</sup>	1 278,4	4,8	-	-	-	1 283,2
Marcin Mosz Członek Zarządu <sup>(2)</sup>	349,7	2,0	1 020,0	-	-	1 371,7
<b>łącznie</b>	<b>1 628,1</b>	<b>6,8</b>	<b>1 020,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 654,9</b>

<sup>1)</sup> pełnienie funkcji Prezesa Zarządu do dnia 23.04.2020 r. Od dnia 24.04.2020 r. pełnienie funkcji Członka Zarządu Polnord S.A.

<sup>2)</sup> pełnienie funkcji Członka Zarządu Polnord S.A. do dnia 31.05.2020 r.

### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych przez Polnord SA i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wyniosła 337 053,68 zł.

### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [zł]
Kamil Borowik	27 804,72
Grzegorz Janas	87 779,91
Tomasz Łapiński	41 868,12
Karol Milczarski	5 329,30
Katarzyna Miłek	20 218,38
Karol Pilniewicz	32 206,26
Artur Pustelnik	17 892,37
Michał Rokosz	20 218,38
Piotr Woźniak	83 736,24
<b>łącznie</b>	<b>337 053,68</b>



## 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 31.12.2020 r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

### Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 31.12.2020 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság</i>	90.637.483	181.274.966	92,92 %
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	<i>6.905.644</i>	<i>13.811.288</i>	<i>7,08%</i>
<b>Ogółem</b>	<b>97.543.127</b>	<b>195.086.254</b>	<b>100,00%</b>

\*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.

Od dnia 01.01.2020 do dnia publikacji Sprawozdania miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariuszy:

- w dniu 30.01.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale - Nederlanden Powszechne 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 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 zawiadomienie od Gabor Futó, który działał osobiście oraz wraz z rodzicami Peterem Futó i Zsuzsanną Futone Szanto - jako osoby występujące w porozumieniu i będące ostatecznymi rzeczywistymi właścicielami CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság („Cordia”) zawiadomienie o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zgodnie z zawiadomieniem CORDIA posiadała 64.042.109 akcji, co stanowiło 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 Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA („PTE”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy zawiadomienie, o:
  - zmniejszeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce,
  - zmniejszeniu przez PTE 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 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 posiadał 6.578.397 akcji, co stanowiło 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, zarejestrowanej w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- W dniu 09.04.2020r. wpłynęło do Spółki od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrtkóruen Mukódó Reszvenytársaság („Cordia”) zawiadomienie o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 90% ogólnej liczby głosów w Spółce i zmianie o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 9 kwietnia 2020 r. wezwania do sprzedaży akcji Spółki ogłoszonego przez Cordia w dniu 14 lutego 2020 r.  
Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 64.042.109 akcji, stanowiących 65,66 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,66 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 90.637.483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 09.04.2020 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 Zrtkóruen Mukódó Reszvenytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry o nabyciu akcji Spółki powyżej 90 % ogólnej liczby głosów w Spółce, tym samym udział akcjonariusza w ogólnej liczbie akcji i głosów osiągnął 92,92%.
- W dniu 16.04.2020 r. wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co Limited zawiadomienie („Hanapeta”) w trybie art. 69 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zmniejszeniu przez Hanapeta stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 29.01.2021 r. wpłynęło do Spółki od Cordia zawiadomienie o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji Spółki o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce.  
Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 28 stycznia 2021 r. wezwania do sprzedaży akcji Spółki ogłoszonego przez Cordia w dniu 1 grudnia 2020. Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 90.637.483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 26.02.2021 r. wpłynęło do Spółki od Cordia zawiadomienie o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji Spółki o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 23 lutego 2021 r. przymusowego wykupu akcji Spółki, ogłoszonego przez podmiot pośredniczący w wykupie przymusowym tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział - Biuro Maklerskiego w Warszawie w dniu 18 lutego 2021. Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 97.543.127 akcji, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 100 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrtkóruen Mukódó Reszvenytársaság</i>	97.543.127	195.086.254	100,00%
<b>Ogółem</b>	<b>97.543.127</b>	<b>195.086.254</b>	<b>100,00%</b>

\*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.

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 akcjonariuszy i obligatariuszy.

## II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

Na koniec 2020 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 271,7 mln zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 99,7%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

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

#### Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	31.12.2020 r.		31.12.2019 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	271 001	99.7	152 199	98.2
Wynajem	338	0.1	924	0.6
Inne	403	0.1	1 795	1.2
<b>Razem</b>	<b>271 742</b>	<b>100.0</b>	<b>154 918</b>	<b>100.0</b>

\* 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 protokołu odbioru lokalu. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. była Polska. Działalność deweloperska Grupy 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

Na koniec 2020 największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka API Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Grupa Kapitałowa Polnord nie była uzależniona od żadnego dostawcy usług.

### 3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

#### 3.1. INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Wyszczególnienie [szt.]*	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Mieszkania sprzedane	229	479
Mieszkania wprowadzone do oferty	89	0
Wielkość oferty na koniec okresu	170	221

\*dane ważone udziałem Polnord

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła 141 na koniec 2020 roku oraz 322 w analogicznym okresie w 2019 roku.

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 31.12.2020 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.12.2020
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	148	1	1
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ 2019	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	203	5	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
Wilania	8 207	120	IIIQ 2020	Polnord Brama Wilanowska	100	13	7
Wiktoria	6 164	87	IVQ 2020	Polnord Rezydencje	35	-	52
Wioletta	6 181	89	IIQ 2021*	Śródmieście Wilanów	-	15	74
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	241	1	-
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ 2019	Polnord Apartamenty	157	-	-
Studio Morena	19 965	382	IQ 2020	Polnord Apartamenty	331	44	7
Fotoplastykon II	8 128	161	IIQ 2020	Polnord Apartamenty	116	31	14
Fotoplastykon III	3 325	66	IIQ 2020	Polnord Apartamenty	52	12	2
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	83	4	-
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ 2019	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	89	4	3
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ 2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	151	-	3
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>122 418</b>	<b>2 220</b>			<b>2 012</b>	<b>115</b>	<b>93</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>6 181</b>	<b>89</b>			<b>0</b>	<b>15</b>	<b>74</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>6 181</i>	<i>89</i>			<i>0</i>	<i>15</i>	<i>74</i>
<b>łącznie Część I</b>	<b>128 599</b>	<b>2 309</b>			<b>2 012</b>	<b>130</b>	<b>167</b>
<b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	384.7	2009-2013	Fadesa Polnord	384.2	-	0.5
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87.5	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	81.5	4	2.0
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40.0	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	39.0	1	0.0
<b>WROCŁAW</b>							
<b>Projekty w realizacji</b>							
Innova Concept	4 323	72.5	IVQ 2020	Osiedle Innova	66.2	6.4	0.0
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>39 000</b>	<b>584.7</b>			<b>570.8</b>	<b>11.4</b>	<b>2.5</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>			<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>0</i>	<i>0.0</i>			<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>
<b>łącznie Część II</b>	<b>39 000</b>	<b>584.7</b>			<b>570.8</b>	<b>11.4</b>	<b>2.5</b>
<b>Podsumowanie Części I i Części II</b>							
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>161 418</b>	<b>2 804.7</b>			<b>2 582.8</b>	<b>126.4</b>	<b>95.5</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>6 181</b>	<b>89.0</b>			<b>0.0</b>	<b>15.0</b>	<b>74.0</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>6 181</i>	<i>89.0</i>			<i>0.0</i>	<i>15.0</i>	<i>74.0</i>
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>167 599</b>	<b>2 893.7</b>			<b>2 582.8</b>	<b>141.4</b>	<b>169.5</b>

\*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 2020 ROKU

W 2020 roku Grupa skoncentrowana była na sprzedaży oferty wprowadzonej do sprzedaży w 2018 i 2019 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 2020 roku Grupa rozpoczęła sprzedaż w ramach inwestycji „Wioletta” z 89 lokalami mieszkalnymi (6.181 PUM).

### 3.3. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY

Grupa Kapitałowa zgodnie z wcześniej publikowanymi informacjami koncentruje się na sprzedaży posiadanych 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).

Poniższe zestawienie zawiera listę nowych projektów możliwych do wprowadzenia do sprzedaży w pierwszej kolejności.

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Planowany PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali/domów	Przynależny udział	Rozpoczęcie sprzedaży
Osiedle „Stacja Kazimierz bud 5”	Warszawa	6 139	100	50%	IQ 2021
Villa Botanica etap I	Warszawa-Powsin	5 218	22	49%	IQ 2021

<b>Łącznie - dane nieważone udziałem Polnord SA</b>	<b>11 357</b>	<b>122</b>
<b>Łącznie - dane ważone udziałem Polnord SA</b>	<b>5 626</b>	<b>61</b>

*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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wyniosła 746 sztuk (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy). W poniższej tabeli przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Projekt	2020			
	Lokale wykazane w wyniku		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Śródmieście Wilanów (bud. E)	0	0	38	0%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	0	0	33	0%
Neptun I (etap II)	1	56	421	0%
Neptun II (etap Ia)	1	58	391	0%
Neptun II (etap Ib)	0	0	4	0%
Neptun II (etap II)	8	583	3 220	1%
Wilania	93	6 177	51 702	20%
<b>Trójmiasto</b>				
Ostoja Myśliwska II	1	170	455	0%
2 Potoki III	0	0	18	0%
Chabrowe Wzgórze II C2	1	78	358	0%
Fotoplastykon I	1	57	288	0%
Fotoplastykon II	141	6 884	41 054	16%
Fotoplastykon III	61	3 059	18 616	7%
Studio Morena	368	19 070	135 477	53%
<b>Olsztyn</b>				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 7)	5	335	1 557	1%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	6	552	2 333	1%
<b>Szczecin</b>				
Ku Słońcu III (bud. 5)	2	158	788	0%
Ku Słońcu III (bud. 3)	0	0	16	0%
<b>łącznie Część I</b>	<b>689</b>	<b>37 238</b>	<b>256 771</b>	<b>100%</b>
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Ostoja Wilanów VI-VIII	0	0	62	0%
Stacja Kazimierz III	17	1 065	8 846	32%
<b>Wrocław</b>				
Innova Concept	41	2 403	18 943	68%
<b>łącznie Część II</b>	<b>57</b>	<b>3 468</b>	<b>27 850</b>	<b>100%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>				
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>746</b>	<b>40 706</b>	<b>284 621</b>	<b>100%</b>

### III. INFORMACJE FINANSOWE

#### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>271 742</b>	<b>154 918</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	271 001	152 199
Przychody ze sprzedaży usług	403	1 795
Przychody z wynajmu	338	924

<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(236 159)</b>	<b>(131 230)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 583</b>	<b>23 688</b>
Koszty sprzedaży	(2 884)	(4 776)
Koszty ogólnego zarządu	(23 479)	(36 800)
Pozostałe przychody operacyjne	26 788	7 152
Pozostałe koszty operacyjne	(51 732)	(67 719)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(27 306)	(20 443)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(43 030)</b>	<b>(98 898)</b>
Przychody finansowe	3 731	2 379
Koszty finansowe	(11 999)	(17 036)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(5 415)	19 042
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(56 713)</b>	<b>(94 513)</b>
Podatek dochodowy	(10 017)	(6 345)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(66 730)</b>	<b>(100 858)</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej (przypadający na akcjonariuszy spółki)	-	(21 337)
<b>Zysk (strata) netto roku obrotowego</b>	<b>(66 730)</b>	<b>(122 195)</b>

## 2. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Na koniec 2020 r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 271,7 mln zł.

Przychody uzyskane z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły 270,0 mln zł. Przychody z tytułu sprzedaży towarów wyniosły 1,65 mln zł. Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 689 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A., w tym największy udział miała inwestycja Studio Morena – przekazanych 368 lokali.

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”. Udział Grupy Kapitałowej Polnord w zysku w Stacjach Kazimierz wyniósł 2,99 mln zł, natomiast w wyniku rozpoznania odpisów aktualizujących grunty w Spółce Fadesa rozpoznano stratę w kwocie 8,78 mln zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 26,4 mln zł i były niższe o 15,2 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 26,8 mln zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 51,7 mln zł. Na wartość wpływa głównie ujęcie odpisów aktualizujących wartości zapasów (grunty znajdujące się na zapasach).

Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych związana jest z dokonaniem przez Spółkę przeglądem/analizą nieruchomości posiadanych przez Spółkę.

Przychody finansowe w opisywanym okresie wyniosły 3,7 mln zł, natomiast koszty finansowe wyniosły 12,0 mln zł.

W 2020 roku i do dnia opublikowania niniejszego Sprawozdania, Zarząd z sukcesem przeprowadził działania poprawiające krótkoterminową płynność Spółki i istotnie obniżając jej zadłużenie poprzez spłatę obligacji w łącznej kwocie 139,9 mln zł oraz kredytu bankowego w kwocie 30,0 mln

### **3. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ ZA DANY ROK**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2020 rok nie była publikowana.

### **4. 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 to:

Pozytywny wpływ na wynik netto w kwocie zł:

- dokonanie odwrócenia odpisu na jednej z nieruchomości w kwocie 2,95 mln złotych.

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie zł:

- rozpoznanie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości nieruchomości Spółki na łączną kwotę 52,1 mln złotych.

## **IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

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

#### **1.1. EMISJA OBLIGACJI**

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

#### **1.2. WYKUP OBLIGACJI**

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. 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.
- w dniu 24.04.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS8) w kwocie 5,257 mln zł.
- w dniu 22.05.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS9) w kwocie 5,201 mln zł.
- w dniu 29.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS10) w kwocie 18,0 mln zł.
- w dniu 30.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 7,5 mln zł.

Po dniu bilansowym Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 08.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria P) w kwocie 36,750 mln zł.
- w dniu 31.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 22,5 mln zł.

#### **1.3. EMISJA 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 Akcji 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 przejściu 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. ODPIS AKTUALIZACYJNY**

Do końca 2020 r. Spółka dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości Spółki na łączną kwotę 52,1 mln zł. Jednocześnie Zarząd Spółki dokonał odwrócenia odpisu na jednej z nieruchomości w kwocie 2,948 mln zł.

#### **1.5. DECYZJE USTALAJĄCE WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA DLA SPÓŁKI**

- W dniu **7 lipca 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, który reprezentuje Spółkę w postępowaniu administracyjnym, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. dwóch decyzji przez Starostę Legionowskiego, ustalających wysokość odszkodowania dla Spółki w łącznej kwocie 34.711.500,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu tj. dz. 4/40, 4/41, 4/42, 4/47, 4/48 oraz 7/61, przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie. Jednocześnie Starosta Legionowski odmówił ustalenia i przyznania odszkodowania za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 4/46 i 4/50 (stanowiących 2,2 m<sup>2</sup>).
- W dniu **10 lipca 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, który reprezentuje Spółkę w postępowaniu administracyjnym, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. kolejnej decyzji przez Starostę Legionowskiego, ustalającej wysokość odszkodowania dla Spółki w kwocie 14.748.100,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu tj. dz. 7/32, 7/34 oraz 7/39 przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie. Przedmiotowa Decyzja dotyczy ustalenia odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 2,5 ha.
- W dniu **14 września 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, który reprezentuje Spółkę w postępowaniu administracyjnym, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. kolejnej decyzji przez Starostę Legionowskiego ustalającej wysokość odszkodowania dla Spółki w kwocie 7.398.700,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu tj. dz. 2/50, 2/54, 2/55 oraz 2/62 przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie.

Łączna kwota przyznanego Spółce dotychczas odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ok. 10 ha wyniosła 56.858.300,00 zł.

#### **1.6. ISTOTNE UMOWY**

W dniu 02.07.2020 r. Spółka dokonała wypowiedzenia umowy o badanie sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań finansowych, zawartej w dniu 27.08.2019 r. z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych tj. z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, o czym poinformowała raportem bieżącym nr 53/2020 w dniu 03.07.2020 r. Ponadto Spółka raportem bieżącym nr 57/2020 z dnia 13 lipca 2020r. przekazała do publicznej wiadomości stanowisko KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie dot. wypowiedzenia powyższej umowy.

W dniu 3.08.2020 r. Spółka zawarła z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. umowę o badanie i przegląd jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych w latach 2020-2021.

W dniu 03.09.2020 r. Wspólnicy spółki Stacja Kazimierz III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. podjęli Uchwałę w sprawie wypłaty zaliczek na poczet udziału w zysku, w której postanowili, że zrealizują wypłaty ze spółki komandytowej kwoty po 8 291 700,00 zł na rzecz Polnord S.A. i MS Waryński Development S.A. oraz 16 600,00 zł na rzecz Stacji Kazimierz III Sp. z o.o. W dniu 15.09.2020 r. Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. sp. k. wypłaciła powyższą kwotę na rzecz Polnord S.A.

W dniu 22.12.2020 r. Wspólnicy spółki Stacja Kazimierz III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. podjęli Uchwałę, zgodnie z którą Wspólnicy podnieśli wartość wkładów do spółki komandytowej o kwotę 9 531 535,38 zł. MS Waryński Development S.A. w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której realizowana będzie inwestycja Stacja Kazimierz budynek 5, natomiast Polnord S.A. w postaci wkładu pieniężnego.

W dniu 28.12.2020 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Construction Sp. z o.o. podjęło Uchwałę, na mocy której postanowiło dokonać wypłaty dywidendy w kwocie 7 488 807,00 zł ze środków zgromadzonych w kapitale zapasowym Spółki.

W dniu 29.12.2020 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. 22 500 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 22.500.000 zł z dnia 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 marca 2021 roku.

#### **1.7. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI**

W dniu 1.07.2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 51/2020.

#### **1.8. NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI**

W dniu 23.04.2020 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 38/2020

### **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 37. 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 31.12.2020 r. stan zobowiązań Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat przedstawia się następująco:

##### Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord S.A. obligacji

Data emisji	Oferujący/ Obligatariusz	Zadłużenie na 31.12.2019*	Wykup/emisja w 2020 roku	Zadłużenie na 31.12.2020*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]	Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]				
27.02.2017	Noble	14,7	(14,7)	-	-	27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3	(5,3)	-	-	24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2	(5,2)	-	-	22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0	(18,0)	-	-	29.09.2020
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(37,5)	22,5	22,5	31.03.2021**
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	-	36,8	36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	40,0	22.06.2021
<b>RAZEM</b>		<b>180,0</b>	<b>(80,7)</b>	<b>99,3</b>	<b>99,3</b>	

\*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:

a. 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł; przy czym 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.

b. 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;

c. 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

W dniu 29.12.2020 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. 22 500 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 22.500.000 zł z dnia 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 marca 2021 roku.

W dniu 05.08.2020 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o transakcji w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od Cordia International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) o nabyciu w dniu 31.07.2020 r. przez Cordia 36.750 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą P, nie mających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 36.750.000,00 zł. Transakcja miała miejsce poza systemem obrotu. Cordia nabyła obligacje od Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie.

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

Na dzień 31.12.2020 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 31.12.2020 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 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 ZACIĄGIĘTYCH 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 wyłączeniom konsolidacyjnym.

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 2020 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 42 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 WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

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

- 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 apartotelu 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, Spółka jest aktualnie w trakcie realizacji jednego projektu inwestycyjnego. Osiedle Wilania uzyskało pozwolenie na użytkowanie w sierpniu 2020 roku, natomiast Osiedle Wiktoria uzyskało pozwolenie na użytkowanie w grudniu 2020 roku. W przypadku aktualnie realizowanego projektu tj. Osiedle Wioletta znajduje się w końcowej fazie budowy, co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19.

Pozostała działalność operacyjna spółki, związana jest z nowymi projektami, które aktualnie znajdują się w fazie przygotowania. Pozwala to reagować na rozwój sytuacji będący wynikiem koronawirusa 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 dodatkowo 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 nieoczekiwanej 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 2 lipca 2020r. Jednostka dominująca wypowiedziała umowę o badanie sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań finansowych, zawartą w dniu 27 sierpnia 2019 r. z KPMG Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Przyczyną wypowiedzenia było pozyskanie inwestora branżowego przejmującego kontrolę nad spółką Polnord S.A. – międzynarodowego dewelopera z siedzibą w Budapeszcie – spółkę CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság International („Cordia”). Dla Grupy Kapitałowej Polnord korzystnym rozwiązaniem, z punktu widzenia organizacyjnego, byłoby przeprowadzanie badania ustawowego przez audytora, który przeprowadza je na rzecz Cordia. Podstawą wypowiedzenia był art. 66 ust. 7 pkt. 3) Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

W dniu 29 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp.k. z siedzibą w Warszawie („PwC” „Audytor”) – biegłego niezależnego rewidenta, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki dominującej i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za lata 2020-2021.

W dniu 3 sierpnia 2020 r. Jednostka dominująca zawarła z Audytorem umowę o badanie i przegląd jednostkowych sprawozdań finansowych spółki Polnord S.A. i sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Polnord w latach 2020-2021.

Audytora badał i przeglądał grupowy pakiet sprawozdawczy na potrzeby konsolidacji Grupy Cordia. W 2020 roku Spółka nie korzystała z innych usług PwC.

## 16. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 31.12.2020 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- w dniu **22 stycznia 2021 r.** Sędzia komisarz działający w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie, na mocy którego zmienił swoje postanowienie z dnia 29 lipca 2020r. w przedmiocie ustanowienia Rady Wierzycieli powołanej dla Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, w ten sposób, że oddalił wniosek wierzycieli o ustanowienie Rady Wierzycieli jako złożony przez podmioty nieuprawnione do jego złożenia. Podstawą decyzji Sądu o oddaleniu postanowienia z dnia 29 lipca 2020r. był art. 359 par. 1 kpc w zw. z art. 209 Prawa restrukturyzacyjnego, przy czym przesłanką do jego zastosowania był komunikat - raport okresowy za pierwsze półrocze 2020r. Jednostki Dominującej opublikowany dnia 30 września 2020r., w którym to raporcie Jednostka Dominująca odniosła się do zastrzeżenia zawartego w raporcie biegłego rewidenta dotyczącego braku konsolidacji metodą pełną Grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom SA. Po dokonanej analizie Jednostka Dominująca podjęła decyzję o zmianie swojej wcześniejszej oceny i uznała, że faktyczne relacje pomiędzy Jednostką Dominującą a Grupą kapitałową Korporacja Budowlana Dom SA uzasadniają wniosek o sprawowaniu kontroli przez Jednostkę Dominującą nad Grupą kapitałową Korporacja Budowlana Dom S.A. O ustanowieniu Rady Wierzycieli Korporacja Budowlana Dom S.A. („KB Dom”) informował raportem bieżącym nr 17/2020 z dnia 12 sierpnia 2020r.
- w dniu **27 stycznia 2021 r.** KB Dom zawarł aneks do umowy pożyczki z dnia 19 września 2019r („Umowa pożyczki”) zawartej pomiędzy KB Dom (jako Pożyczkobiorca) a Jednostką Dominującą (jako Pożyczkodawca). W ramach aneksu do Umowy pożyczki Jednostka Dominująca udzieliła KB Dom pożyczki w kwocie 65 000,00 zł z przeznaczeniem na pokrycie niezbędnych, bieżących kosztów funkcjonowania KB Dom w roku 2021. Strony ustaliły, iż KB Dom spłaci dodatkową kwotę pożyczki udzieloną na podstawie aneksu do Umowy pożyczki ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym podmiotu zależnego tj. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji po zakończeniu procesu jej restrukturyzacji.
- w dniu **28 stycznia 2021 r.** KB Dom złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku był brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd KB Dom odnośnie możliwości spłaty zobowiązań zgodnie z oczekiwaniami wierzycieli. Ponadto wniosek został złożony z uwagi na zaistnienie przesłanek wynikających z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego tj. utratę zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych przez KB Dom.
- w dniu **28 stycznia 2021 r.** Jednostka Dominująca zawarła dwie umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13.329 m2 położonych w Warszawie za łączną cenę netto 26 mln zł.
- w dniu **29 stycznia 2021 r.** do Jednostki Dominującej wpłynęło od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) zawiadomienie w trybie art. 69 ust 2 pkt 2 oraz art. 77 ust 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Jednostce Dominującej.  
Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Jednostce Dominującej nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 28 stycznia 2021 r. wezwania do sprzedaży akcji ogłoszonego przez Cordia w dniu 1 grudnia 2020 r.  
Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 90.637.483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Jednostce Dominującej. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28% udziału w kapitale zakładowym oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Jednostce Dominującej.
- w dniu **19 lutego 2021 r.** Jednostka Dominująca zawarła umowę, na mocy której sprzedała dwie nieruchomości o łącznej powierzchni 13.329 m2 położone w Warszawie.  
Jednocześnie zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 2,0058 ha, położonej w Warszawie Dzielnica Bemowo. Na nieruchomości tej Jednostka Dominująca planuje wybudować osiedle w



zabudowie wielorodzinnej o planowanej liczbie mieszkań 250 o powierzchni użytkowej mieszkań 13.000 wraz z garażem podziemnym i lokalami usługowymi w parterze.

Zawarcie umowy przenoszącej własność uzależnione jest od spełnienia się warunków szczegółowo przewidzianych w w/w umowie.

- w dniu **24 lutego 2021 r.** Jednostka Dominująca otrzymała od akcjonariusza Cordia wniosek o podjęcie przez Zarząd uchwały w przedmiocie:

1) unieważnienia istniejących dokumentów akcji na okaziciela serii A i B, obejmujących:

- 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A; oraz

- 4.110 (cztery tysiące sto dziesięć) akcji serii B;

a także

2) wydania Cordia w miejsce dokumentów akcji unieważnionych, nowe odcinki zbiorowe akcji.

Ponadto Cordia poinformowała, iż w dniu 18 lutego 2021 r. rozpoczęła się proces przymusowego wykupu akcji Jednostki Dominującej. Akcjonariusze mniejszościowi Jednostki Dominującej posiadający niezdematerializowane akcje serii A i B, byli zobowiązani do złożenia dokumentów akcji w terminie do 23 lutego 2021 r. w jednostce organizacyjnej podmiotu pośredniczącego w przymusowym wykupie. Wobec niezłożenia dokumentów akcji w terminie i miejscu wskazanym powyżej, Cordia złożyła w/w wniosek na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 listopada 2005 roku w sprawie nabywania akcji publicznej w drodze przymusowego wykupu („Rozporządzenie”).

Jednocześnie, Cordia przedłożyła Jednostce Dominującej dowód zdeponowania środków pieniężnych stanowiących zapłatę ceny wykupu za ww. akcje, na rachunku pieniężnym podmiotu pośredniczącego w przymusowym wykupie, tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

W związku z powyższym, Zarząd Spółki Jednostki Dominującej działając na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia oraz odpowiednio stosowanego art. 358 KSH podjął uchwałę o unieważnieniu wszystkich istniejących dokumentów akcji na okaziciela serii A i serii B, obejmujące:

- 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A

- 4.110 (cztery tysiące sto dziesięć) akcji serii B

Jednostka Dominująca wystawiła w miejsce dokumentów akcji unieważnionych, nowe odcinki zbiorowe akcji.

- w dniu **26 lutego 2021 r.** do Jednostki Dominującej wpłynęło od Cordia zawiadomienie w trybie art. 69 ust 2 pkt 2 oraz art. 77 ust 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Jednostce Dominującej.

Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 23 lutego 2021 r. przymusowego wykupu akcji ogłoszonego przez podmiot pośredniczący w wykupie przymusowym tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział - Biuro Maklerskiego w Warszawie w dniu 18 lutego 2021 r.

Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28 % udziału w kapitale zakładowym oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Jednostce Dominującej. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 97.543.127 akcji, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100 % ogólnej liczby głosów w Jednostce Dominującej.

- w dniu **26 lutego 2021 r.** Jednostka Dominująca złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie wszystkich akcji Jednostki Dominującej z obrotu na rynku regulowanym.

Wniosek został złożony w celu realizacji Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 stycznia 2021 r. w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji tj. 32.688.727 akcji zwykłych, o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

- w dniu **10 marca 2021 r.** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował zmiany Statutu Jednostki Dominującej. W dniu 1 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 23/2020 w sprawie zmiany Statutu Spółki. Dokonano następujących zmian: w § 13 zmieniono ust. 1 oraz w § 18 po ust. 2 dodano ust. 3. Ponadto ZWZ podjęło uchwałę nr 24/2020 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Jednostki Dominującej.

Wskazane powyżej uchwały zostały przekazane do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 51/2020 z dnia 1 lipca 2020 roku.

- w dniu **19 kwietnia 2021 r.** Zarząd Jednostki Dominującej zwołała na dzień 1 czerwca 2021 roku na godzinę 12:00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki.

## **C. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

W 2020 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 2020 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 2020 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.

3 października 2020 roku w Warszawie odbył się 17. Bieg po Nowe Życie. To już siódma wizyta tego wydarzenia w stolicy. Tak jak w zeszłym roku odbyło się ono w wyjątkowych plenerach Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie. To także kolejny rok, kiedy Polnord SA został partnerem wydarzenia, a także wystawił swoją drużynę w sztafecie. Ideą tej wspaniałej inicjatywy jest zachęcenie do świadomego dawstwa narządów. Transplantologia potrzebuje wsparcia nas wszystkich. Jesteśmy dumni że możemy wspierać polską transplantologię.

Dodatkowo na przełomie września i października 2020 r. spółka Polnord SA wsparła akcję charytatywną „Gaszyn Challenge” w ramach, której pracownicy musieli wykonać zadanie (pompki lub przysiady), a firma wpłacić dowolną kwotę na jedną ze zbiórek na portalu Siepomaga. Spółka Polnord SA dokonała darowizny w wysokości 5 000,00 zł na rzecz Zosi cierpiącej na SMA.

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. Wymienić tutaj należy:

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych;
- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej;
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych;

- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla;
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądowi i badaniom biegłego rewidenta;
- Powstanie działu kontroli wewnętrznej oraz nadzoru właścicielskiego w ramach struktury Grupy Kapitałowej.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych oraz bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników działu finansowo-księgowego. Spółka, umożliwiając udział w szkoleniach oraz studiach kierunkowych, dokłada starań aby pracownicy w sposób ciągły podnosili swoje kwalifikacje, pozostając na bieżąco z wymaganiami narzucanymi przez regulacje zewnętrzne, jak i rozwiązaniami oraz narzędziami z zakresu szeroko rozumianego obszaru finansów.

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

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

Z punktu widzenia minimalizowania ryzyka wystąpienia błędów 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 31.12.2020 r. akcje Spółki uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

##### Skład Akcjonariatu Spółki na dzień 31.12.2020 r.

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrtkórúen Mukódó Reszvenytársaság</i>	90.637.483	181.274.966	92,92 %
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	<i>6.905.644</i>	<i>13.811.288</i>	<i>7,08%</i>
<b>Ogółem</b>	<b>97.543.127</b>	<b>195.086.254</b>	<b>100,00%</b>

*\*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.1.9

## **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.polnord.pl](http://www.polnord.pl).

## **11. OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW ZE WSKAZANIEM SKŁADU OSOBOWEGO TYCH ORGANÓW I ZMIAN, KTÓRE W NICH ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO**

### **Zasady działania Zarządu Spółki**

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

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

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

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

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

### **Zarząd Polnord SA**

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

<b>ZARZĄD</b>	
<b>Michał Melaniuk</b>	Prezes Zarządu
<b>Marcin Gomoła</b>	Członek Zarządu
<b>Péter Bódis</b>	Członek Zarządu

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Spółki.

W dniu 24.04.2020 r. Pan Marcin Mosz złożył rezygnację z Zarządu Spółki.

W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu obecnej kadencji Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Tomasza Łapińskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu.

W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Marcina Gomołę z funkcji Prezesa Zarządu i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu.

W dniu 01.07.2020 r. rezygnację z Zarządu złożył Pan Tomasz Łapiński.

W dniu 01.07.2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Spółki na nową trzy letnią kadencję Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Pétera Bódis i Pana Marcina Gomołę powierzając im pełnienie funkcji członków Zarządu.

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

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

### **Zasady działania Rady Nadzorczej**

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

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

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

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

Zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A., które miały miejsce w 2020 r. oraz po dniu bilansowym zostały szczegółowo opisane w pkt. 6 Sprawozdania.

Na dzień 31.12.2020 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

**Tibor Foldi**  
**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Grzegorz Janas**  
Członek Rady Nadzorczej

**Tomasz Łapiński**  
Członek Rady Nadzorczej

**Piotr Woźniak**  
Członek Rady Nadzorczej

**Karol Pilniewicz**  
Członek Rady Nadzorczej

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 31.12.2020 r. w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

Piotr Woźniak - Przewodniczący Komitetu

Grzegorz Janas - Wiceprzewodniczący Komitetu

Tomasz Łapiński - 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.

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.

W dniu 29.07.2020 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie („PwC” „Audytor”) – biegłego niezależnego rewidenta, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki dominującej i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za lata 2020-2021.

Liczba odbytych posiedzeń Komitetu Audytu: 9

## 12. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI

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

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

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

### § 1

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

### § 2

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

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

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

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

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

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

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

**Podpisy wszystkich Członków Zarządu:**

Prezes Zarządu

Michał Melaniuk

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Członek Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Warszawa, 30 kwietnia 2021 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 01.01.2020 roku do 31.12.2020 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 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Polnord, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Prezes Zarządu

Michał Melaniuk

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Warszawa, 30 kwietnia 2021 r.