



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU

ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2020 ROKU

WARSZAWA, 15 LIPCA 2020 R.

WYBRANE DANE FINANSOWE – ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2020	od 01.01.2019	od 01.01.2020	od 01.01.2019
	do 31.03.2020	do 31.03.2019	do 31.03.2020	do 31.03.2019
I Przychody ze sprzedaży	4 191	45 879	953	10 675
II Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	84	2 887	19	672
III Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(61 198)	(6 684)	(13 920)	(1 555)
IV Zysk (strata) brutto	(53 022)	(5 812)	(12 060)	(1 352)
V Zysk (strata) netto	(53 525)	(5 420)	(12 175)	(1 261)
VI Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 438	(20 667)	1 919	(4 809)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	3 920	-	912
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	62 041	6 500	14 112	1 512
IX Przepływy pieniężne netto razem	70 479	(10 247)	16 031	(2 384)

	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
XI Aktywa trwałe	431 305	450 648	94 744	105 823
XII Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	611 375	541 802	134 300	127 228
XIII Aktywa razem	1 042 680	992 450	229 044	233 052
XIV Zobowiązania długoterminowe	128 047	164 243	28 128	38 568
XV Zobowiązania krótkoterminowe	483 223	477 747	106 149	112 187
XVI Kapitał własny	431 410	350 460	94 767	82 297

WYBRANE DANE FINANSOWE – ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2020	od 01.01.2019	od 01.01.2020	od 01.01.2019
	do 31.03.2020	do 31.03.2019	do 31.03.2020	do 31.03.2019
I Przychody ze sprzedaży	5 354	5 619	1 218	1 307
II Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 354	5 619	1 218	1 307
III Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(42 091)	(3 729)	(9 574)	(868)
IV Zysk (strata) brutto	(41 169)	1 997	(9 364)	465
V Zysk (strata) netto	(42 712)	1 997	(9 715)	465
VI Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 812)	1 566	(2 459)	364
VII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 040)	(7 175)	(237)	(1 669)
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	59 930	7 615	13 632	1 772
IX Przepływy pieniężne netto razem	48 078	2 006	10 936	467

	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
XI Aktywa trwałe	471 493	492 912	103 572	115 748
XII Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	386 094	347 429	84 812	81 585
XIII Aktywa razem	857 587	840 341	188 385	197 333
XIV Zobowiązania długoterminowe	115 504	150 844	25 372	35 422
XV Zobowiązania krótkoterminowe	321 565	360 741	70 638	84 711
XVI Kapitał własny	420 518	328 755	92 375	77 200

Powyższe dane finansowe za okres 3 miesięcy 2020 i 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku – 4,3963 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku – 4,2978 EUR/PLN;
- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2020 roku – 4,5523 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 – 4,2585 EUR/PLN.

Spis treści

	0
A.	3
I.	3
II.	4
III.	5
IV.	6
V.	7
1.	7
2.	8
3.	9
4.	11
5.	12
6.	12
7.	12
8.	13
12.	15
13.	16
14.	16
15.	17
16.	17
17.	18
18.	18
19.	19
20.	20
21.	20
22.	22
23.	22
24.	22
24.1.	22
24.2.	24
24.3.	24
24.4.	26
24.5.	27
25.	27
26.	27
27.	28
28.	29
29.	30
30.	30
31.	30
B.	33
I.	33
1.	33
2.	34
3.	37
4.	38
5.	38
6.	38
7.	40
8.	42
II.	44
1.	44
2.	44
3.	45
4.	47
III.	48
1.	48
2.	48
3.	49
4.	49
IV.	50
1.	50
1.1.	50
1.2.	50
1.3.	50
1.4.	51
32.	51
33.	51
34.	51
35.	51
36.	52
37.	52
38.	52
39.	53
40.	53
41.	53
42.	53
43.	53
44.	54
C.	57
I.	57
II.	58
III.	59
IV.	60
V.	61
1.	61
2.	61
3.	62
4.	62
5.	64

A. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

I. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres 3 miesiące od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres 3 miesiące od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	8.1	4 191	45 879
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów*		4 112	43 175
Przychody ze sprzedaży usług		41	101
Przychody z wynajmu		38	2 603
Koszt własny sprzedaży	8.2	(4 107)	(42 992)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		84	2 887
Koszty sprzedaży		(756)	(982)
Koszty ogólnego zarządu		(6 636)	(7 084)
Pozostałe przychody operacyjne	8.3	3 102	1 061
Pozostałe koszty operacyjne	8.4	(27 756)	(1 925)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	8.5	(29 236)	(641)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(61 198)	(6 684)
Przychody finansowe	8.6	950	567
Koszty finansowe	8.7	(3 077)	(3 269)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	9	10 303	3 574
Zysk (strata) brutto		(53 022)	(5 812)
Podatek dochodowy		(503)	392
Zysk (strata) netto		(53 525)	(5 420)

*zmiana momentu rozpoznania przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań została zaprezentowana w nocie 2.4

Inne całkowite dochody:

Zysk (strata) netto za okres	(53 525)	(5 420)
Zysk (strata) netto za okres	(53 525)	(5 420)
Inne całkowite dochody:	-	-
Łączne całkowite dochody:	(53 525)	(5 420)

Zysk netto przypadający na:

Akcjonariuszy jednostki dominującej	(53 525)	(5 420)
Akcjonariuszy/udziałowców niekontrolujących	-	-

Całkowite dochody netto przypadające na:

Akcjonariuszy jednostki dominującej	(53 525)	(5 420)
Akcjonariuszy/udziałowców niekontrolujących	-	-

Zysk/(Strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	(0.55)	(0.17)
---	--------	--------

Noty przedstawione na stronach 7-32 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.03.2020 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>zbadane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		431 305	450 648
Rzeczowe aktywa trwałe		7 764	7 469
Nieruchomości inwestycyjne	12	263 328	292 564
Wartości niematerialne		233	262
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14	56 099	45 801
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	15	92 088	91 282
Pożyczki udzielone		133	140
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16	11 610	13 080
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa obrotowe		611 375	541 802
Zapasy	17	471 209	473 983
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	35 863	35 550
Pożyczki udzielone		90	185
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 712	24
Rozliczenia międzyokresowe		330	368
Środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych		8 097	12 369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		94 074	19 323
AKTYWA RAZEM		1 042 680	992 450

	Nota	Stan na 31.03.2020 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>zbadane</i>
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	19		
Kapitał podstawowy		195 086	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 610	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(910 058)	(856 533)
Kapitał własny razem		431 410	350 460
Zobowiązania długoterminowe		128 047	164 243
Zobowiązania z tytułu leasingu	20	69 649	69 839
Obligacje	21	40 000	76 750
Rezerwy	22	11 190	12 054
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	5 788	4 245
Pozostałe zobowiązania		1 420	1 355
Zobowiązania krótkoterminowe		483 223	477 747
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23	33 921	45 835
Zobowiązania z tytułu leasingu	20	104 796	102 952
Kredyty	21	-	30 000
Obligacje	21	95 044	102 382
Rezerwy	22	78 750	79 270
Zobowiązania z tytułu umów		168 079	114 630
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		2 500	2 500
Pozostałe zobowiązania finansowe		133	178
Zobowiązania razem		611 270	641 990
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 042 680	992 450

Noty przedstawione na stronach 7-32 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z wynikiem na działalności zaniechanej)	(53 022)	(5 812)
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(10 303)	347
Amortyzacja	-	217
Odsetki i dywidendy, netto	2 127	(698)
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	29 236	-
Podatek dochodowy zapłacony	-	(3 437)
Pozostałe	(2 315)	392
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu należności	(313)	(1 975)
Zmiana stanu zapasów	2 774	(40 285)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	41 600	29 821
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	38	(837)
Zmiana stanu rezerw	(1 384)	1 600
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 438	(20 667)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Dywidendy otrzymane	-	3 920
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	3 920
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-	9 730
Wpływ z tytułu emisji akcji	136 129	-
Splata pożyczek	-	(1 115)
Splata kredytów	(30 000)	-
Wykup obligacji	(44 088)	-
Odsetki zapłacone (obligacje i kredyty)	-	(2 115)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	62 041	6 500
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	70 479	(10 247)
Środki pieniężne na początek okresu*	31 692	72 987
Środki pieniężne na koniec okresu*	102 171	62 740

* Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych wykazane w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 01.01.2020	65 386	936 835	-	204 772	(856 533)	350 460	-	350 460
Wynik roku	-	-	-	-	(53 525)	(53 525)	-	(53 525)
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	-	137 482	-	137 482
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty emisji akcji	-	(3 007)	-	-	-	(3 007)	-	(3 007)
Całkowite dochody ogółem	129 700	4 775	-	-	(53 525)	80 950	-	80 950
Na dzień 31.03.2020	195 086	941 610	-	204 772	(910 058)	431 410	-	431 410
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 835	-	204 772	(720 570)	486 423	-	486 423
Wynik roku	-	-	-	-	(5 299)	(5 299)	-	(5 299)
Zmiana momentu rozpoznania przychodu	-	-	-	-	(121)	(121)	-	(121)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(5 420)	(5 420)	-	(5 420)
Na dzień 31.03.2019	65 386	936 835	-	204 772	(725 990)	481 003	-	481 003

Noty przedstawione na stronach 7-32 stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD

1.1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Polnord jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka Polnord S.A. realizuje projekty deweloperskie i komercyjne przede wszystkim poprzez spółki celowe.

Podstawowe dane Jednostki dominującej – Polnord S.A. zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

1.2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

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

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.03.2020r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 31.03.2020r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Rodzaj jednostki
1	Polnord Szczecin Ku Stońcu Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
2	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k.**	Warszawa	100.000	100%	Jednostka zależna
3	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Warszawa	1.050.000	100%	Jednostka zależna
4	Polnord Rezydencje Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100%	Jednostka zależna
5	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Warszawa	5.000.000	100%	Jednostka zależna
6	Polnord Warszawa – Żabki Neptun Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
7	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
8	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Warszawa	8.582.656	100%	Jednostka zależna
9	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100%	Jednostka zależna
10	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
11	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Jednostka zależna
12	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
13	Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
14	Polnord S.A. Finanse Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Jednostka zależna
15	Polnord Construction Sp. z o. o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
16	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
17	Haffnera Park Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
18	Haffnera Apart Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
19	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.056.000	50%	Wspólne przedsięwzięcia
20	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Wspólne przedsięwzięcia
21	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	9.372.444	50%	Wspólne przedsięwzięcia
22	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Jednostka Stowarzyszona
23	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Jednostka Stowarzyszona

24	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Jednostka Stowarzyszona
25	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247.450	49%	Jednostka Stowarzyszona
26	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	13.758.614	34,65%	Jednostka Stowarzyszona
27	Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Jednostka zależna
28	Hydrospol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Jednostka stowarzyszona

* pośrednio poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

** 100% kapitału poprzez Spółki zależne

Na dzień 31.03.2020 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Jednostki Dominującej w kapitałach tych jednostek.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. oraz po dniu bilansowym do dnia publikacji w Grupie Kapitałowej Polnord nie miały miejsca zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

1.3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 15 lipca 2020 roku. Datą publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest 15 lipca 2020 roku.

2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.2. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacje wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757) i przedstawia sytuację Grupy Kapitałowej Polnord („Grupa”, „Grupa Polnord”) na dzień 31 marca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku i 31 marca 2019 roku.

2.3. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku za wyjątkiem zmiany podejścia w zakresie rozpoznawania przychodów.

2.4. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE ROZPOZNAWANIA PRZYCHODÓW

Grupa Kapitałowa Polnord w opublikowanych wcześniej sprawozdaniach finansowych rozpoznawała przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych, miejsc garażowych) w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością, w tym znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Grupa przyjmowała następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań i powierzchni komercyjnych: przychód rozpoznawany jest w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienia istotnych ryzyk na klienta, w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad składnikiem aktywów. Transfer kontroli oraz znaczącego ryzyka i korzyści z tytułu własności następował z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Po nabyciu pakietu większościowego akcji Spółki Polnord S.A. przez akcjonariusza CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Grupa Kapitałowa Polnord postanowiła dostosować politykę rachunkowości do polityki rachunkowości udziałowca większościowego.

W związku z powyższym przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych, miejsc garażowych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Niniejsza zmiana została zastosowana retrospektywnie.

Wpływ zmian polityki rachunkowości na niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentuje poniższa tabela:

	Przychody wg aktów notarialnych		Przychody wg protokołów	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	14 795	5 338	4 112	43 175
Koszt własny sprzedaży	(14 197)	(5 034)	(4 107)	(42 992)
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	598	304	5	183

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

3.1. WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY POLNORD

Wpływ koronawirusa na gospodarkę

Początek 2020 roku zostanie zapamiętany jako okres globalnej walki z wirusem, który przez swoją zakaźność i praktycznie nieskrępowaną mobilność ludzkości rozprzestrzenił się na niespotykaną dotąd skalę.

Bezpośrednim skutkiem walki z pandemią jest i będzie bezprecedensowy w ostatnich latach spadek międzynarodowej wymiany gospodarczej. Z uwagi na zamknięcie granic, centrów handlowych, restauracji, obiektów kulturalnych w najbliższych miesiącach drastycznie spadnie konsumpcja prywatna. Część sektorów gospodarczych, jak branża rozrywkowa, restauracyjna, a przede wszystkim branża turystyczna i transportowa musi liczyć się z gwałtownym spowolnieniem.

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

Działania podjęte przez Grupę w związku z pandemią COVID-19

W momencie ogłoszenia przez rząd pandemii COVID-19 Grupa podjęła szereg działań w celu ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się wirusa oraz ochrony pracowników i klientów Spółki, m.in.:

- wprowadzono szereg nowych procedur i wytycznych, polegających na minimalizacji kontaktów bezpośrednich poprzez zapewnienie pracownikom możliwości pracy zdalnej,
- zalecono ograniczenie wyjazdów służbowych i uczestnictwa w spotkaniach służbowych, a w zamian korzystanie ze środków przekazu takich jak telefony, komunikatory internetowe, wideokonferencje,
- wyposażono pracowników w środki ochrony (maski ochronne, rękawiczki) i środki dezynfekcyjne oraz wprowadzono procedury higieniczno-sanitarne i odkażające,
- w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania podstawowej działalności Grupy biura sprzedaży nie przestały funkcjonować w okresie pandemii, natomiast sprzedaż odbywała się zdalnie, poprzez kanały internetowe i telefoniczne. Począwszy od 15 czerwca biura sprzedaży są czynne, otwarte dla klientów, funkcjonują jak przed pandemią.

Działania wspomagające gospodarkę

Grupa na bieżąco dostosowuje swoje działania do zmieniających się warunków gospodarczych. Grupa liczy na to, że wdrażane przez rząd działania w zakresie pomocy przedsiębiorcom w ramach tzw. „tarczy antykryzysowej” dodatkowo przyczynią się do zmniejszenia potencjalnych problemów z płynnością dla części klientów, którzy w największym stopniu mogą odczuć negatywne skutki nawet przejściowego zmniejszenia popytu w związku z kwarantanną.

Rada Polityki Pieniężnej już trzykrotnie od momentu rozpoczęcia pandemii obniżyła stopy procentowe, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na oprocentowanie kredytów. To pierwsza taka zmiana od marca 2015 roku. Zmian należy spodziewać się również ze strony polityki fiskalnej, gdzie rząd będzie musiał przeciwdziałać negatywnym skutkom dla gospodarki. Poluzowanie polityki pieniężnej NBP ma na celu łagodzenie negatywnych skutków pandemii, ograniczając skalę spadku aktywności gospodarczej oraz wspierając dochody gospodarstw domowych i firm. W efekcie, powinno przyczynić się do ograniczenia spadku zatrudnienia oraz pogorszenia sytuacji finansowej firm, oddziałując w kierunku szybszego ożywienia gospodarczego po zakończeniu pandemii.

Sytuacja płynnościowa

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Grupa nie identyfikuje obecnie problemów z płynnością. Nie widzi też ryzyka braku wywiązania się ze spłaty zadłużenia. Grupa zakłada utrzymanie bezpiecznego poziomu długu netto oraz kowenantów.

Grupa odnotowała pojedyncze przypadki kontaktu ze strony klientów w związku z pandemią. Najczęściej było to wnioskowanie o przedłużenie terminu płatności umownej transzy – głównie z powodu znacznego spowolnienia rozpatrywania wniosków kredytowych klientów w bankach kredytujących zakup nieruchomości. Grupa podchodziła do tych wniosków elastycznie, wyrażając zgodę na zmianę terminu płatności bez odsetek.

Na bazie przeprowadzonej analizy oraz biorąc pod uwagę powyższe argumenty, jak również fakt, że ze względu na stosunkowo krótki okres trwania epidemii, brak jest obecnie dostępnych, wiarygodnych danych, na bazie których Grupa mogłaby oszacować dodatkowy element ryzyka spłat należności w nadchodzącej przyszłości. Produkty dostępne dziś w ofercie Polnord oraz przygotowane w ramach wprowadzeń na 2020 rok adresowane są do stosunkowo szerokiego kręgu odbiorców co powinno zminimalizować negatywny wpływ spadkowego cyklu. Pozostała działalność operacyjna spółki związana jest z nowymi projektami, które aktualnie znajdują się w fazie przygotowania. Pozwala to spółce reagować na rozwój sytuacji jeszcze na etapie modelowania inwestycji tak by optymalnie dostosować ją do prognozowanego obrazu rynku nieruchomości. Obecnie jedynym ryzykiem związanym z tą częścią działalności są ewentualne decyzje o przesunięciu wprowadzenia do realizacji w konsekwencji ewolucji otoczenia rynkowego.

3.2. OPIS DOKONAŃ GRUPY, CZYNNIKÓW MAJĄCYCH ISTOTNY WPLYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W I kwartale 2020 roku pozytywnym aspektem było pojawienie się inwestora strategicznego tj. Spółki CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jednego z największych deweloperów mieszkaniowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, co ustabilizowało sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polnord i pozwoli na jej długoterminowy rozwój.

3.3. OPIS SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY

W celu pozyskania środków pieniężnych na spłatę zadłużenia, Zarząd Jednostki dominującej podjął działania ukierunkowane na pozyskanie finansowania poprzez emisję akcji. W dniu 23 października 2019 roku XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie 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. W dniu 10 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W ramach emisji Jednostka dominująca pozyskała środki pieniężne w wysokości 136,13 mln złotych. Środki te pozwoliły na spłatę w I kwartale 2020 roku części zadłużenia względem SGB w wysokości 30 mln złotych, Noble Securities w kwocie 14,7 mln złotych oraz spłaty kredytu Getin Noble Bank na sumę 30 mln złotych.

Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zadłużenie nominalne z tytułu obligacji wynosi 124,8 mln złotych. Znaczne obniżenie zadłużenia umożliwi zwolnienie spod zabezpieczeń hipotecznych gruntów, co pozwoli na realizację nowych projektów inwestycyjnych.

Informacje o terminach zapadalności zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji opisano w nocie 21 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

W wyniku podjętych działań, Grupa pozyskała nie tylko środki pieniężne, ale również silnego akcjonariusza branżowego, który deklaruje chęć dalszego dokapitalizowania Grupy, oraz jej rozwoju, co potwierdza poprzez ogłoszenie wezwania innych akcjonariuszy do sprzedaży posiadanych akcji na jego rzecz.

Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Grupy są:

- problem z dostępnością kadry budowlanej, który może przyczynić się do opóźnienia prowadzonych procesów 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,
- opóźnienie w płatnościach.

Pod względem ryzyka działalności operacyjnej, projekty w trakcie realizacji (tj. Fotoplastykon etap II i etap III) znajdują się w końcowej fazie budowy, co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19. W przypadku pozostałych projektów tj. Osiedle Wilania, Osiedle Wiktorja, Osiedle Wioletta, Spółka liczy się z ewentualnym ryzykiem wydłużenia terminów zakończenia inwestycji.

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

4. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek zależnych Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Jednostki dominującej jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN).

Transakcje wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Poniższa tabela przedstawia kursy przyjęte dla potrzeb wyceny:

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		
Waluta	31.03.2020	31.12.2019
USD	4,1466	3,7977
EUR	4,5523	4,2585

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat		
Waluta	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
USD	3,9907	3,6113
EUR	4,3963	4,2978

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

5.1. PROFESJONALNY OSĄD

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu Jednostki dominującej odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31.03.2020r. miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych w nocie 8.5. i 17, następnie nie miały miejsca zmiany metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub okresy przyszłe, śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

5.2. USTALENIE CZY SPÓŁKA POLNORD S.A. KONTROLUJE SPÓŁKĘ KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.

Przesłanki kontroli w niektórych aspektach nie są jednoznaczne i w związku z tym ustalenie stopnia wpływu Polnord S.A. na KB Dom S.A. wymaga dokonania osądu w obszarze prawa do samodzielnego kierowania KB Dom S.A.. Według Zarządu kluczowa jest ocena możliwości obecności innych akcjonariuszy na WZA tj. ocena możliwości aby inni akcjonariusze byli obecni na WZA i w konsekwencji byli w stanie przegłosować Polnord S.A.. Na bazie wszystkich dostępnych faktów i okoliczności, w ocenie Zarządu, występuje możliwość, aby wystarczająca liczba pozostałych akcjonariuszy (w tym freefloat) była obecna na WZA, aby łącznie ze znaczącymi akcjonariuszami (tj. posiadającymi powyżej 5% głosów) posiadać większość głosów i w konsekwencji mieć możliwość przegłosowania Polnord S.A. podczas podejmowania uchwał. W związku z powyższym w ocenie Zarządu, Polnord S.A. nie kontroluje KB Dom S.A. lecz posiada znaczący wpływ, gdyż nie jest spełniony warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A. Grupa wyjaśnia, że w świetle par. B41 MSSF 10 podmiot, który nie dysponuje większością praw głosu powinien dysponować innymi prawami, które zapewniają mu praktyczną możliwość kierowania istotnymi działaniami w sposób jednostronny. Polnord S.A. nie posiada instrumentów prawnych ani faktycznych, aby ograniczyć udział w walnych zgromadzeniach innych akcjonariuszy. Fakt stawiennictwa bądź niestawiennictwa pozostałych akcjonariuszy KB Dom S.A. leży poza władztwem Polnord S.A., a w takiej sytuacji nie można mówić o spełnieniu się dyspozycji przepisu par. B41 MSSF 10, który wyraźnie wskazuje na „zapewnienie władzy”. Użycie zwrotu „zapewnienie” ma charakter gwarancyjny i nie może zostać zrównane ze skutkami okoliczności, które leżą poza zakresem wpływów danego podmiotu.

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Zarząd jednostki dominującej, dokonał rewizji podejścia do prezentacji głównych segmentów działalności w celu wierniejszego zobrazowania działalności operacyjnej zgodnie ze stanem rzeczywistym. Wyniki operacyjne każdego segmentu działalności są regularnie przeglądane przez Zarząd jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w tym o alokacji zasobów do segmentu i oraz oceny wyników działalności prowadzonej w ramach danego segmentu.

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na terenie Polski. W I kwartale 2020 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności :

- Deweloperski - sprzedaż gruntów, mieszkań, lokali oraz miejsc garażowych,
- Biurowce - wynajem powierzchni poprzez Spółki celowe,
- Generalny wykonawca,
- Centrala:
 - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
 - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
 - inne aktywa, przychody i zobowiązania nie uwzględnione w powyższych segmentach.

Dane prezentowane w tabelach poniżej zostały podzielone w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

Za okres 01.01.2020 - 31.03.2020							
	DEVELOPERSKI	BIUROWCE	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Rachunek zysków i strat							
Przychody ze sprzedaży	4 112	-	5 600	5 397	15 108	(10 917)	4 191
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	6	-	37	5 395	5 438	(5 354)	84
Zysk(strata) netto za rok obrotowy	(15 266)	(1 142)	(725)	(39 829)	(56 962)	3 437	(53 525)
Stan na 31.03.2020							
AKTYWA	844 813	40 420	19 452	1 192 411	2 097 095	(1 054 415)	1 042 680
ZOBOWIĄZANIA	545 730	124 047	12 683	702 759	1 385 219	(773 949)	611 270

Za okres 01.01.2019 - 31.03.2019							
	DEVELOPERSKI	BIUROWCE	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Rachunek zysków i strat							
Przychody ze sprzedaży	43 253	2 721	20 100	5 627	71 702	(25 823)	45 879
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	183	1 899	2 121	5 773	9 976	(7 089)	2 887
Zysk(strata) netto za rok obrotowy	(4 873)	(1 854)	1 483	1 944	(3 300)	(2 120)	(5 420)
Stan na 31.12.2019							
AKTYWA	790 505	47 094	26 191	1 193 925	2 057 715	(1 065 265)	992 450
ZOBOWIĄZANIA	473 140	122 983	18 697	704 267	1 333 232	(677 097)	641 990

8. PRZYCHODY I KOSZTY

8.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody z tytułu umów, w tym:		
- przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 112	43 175
- przychody ze sprzedaży usług	41	101
Przychody z tytułu umów razem	4 153	43 276
Przychody z wynajmu	38	2 603
Przychody ze sprzedaży razem	4 191	45 879
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	2 246

Przychody z tytułu umów rozpoznawane są w momencie wyświadczenia usługi i dostarczenia towaru.

8.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Amortyzacja	(254)	(544)
Zużycie materiałów i energii	(452)	(1 404)
Usługi obce	(30 622)	(45 602)
Podatki i opłaty	(287)	(636)
Wynagrodzenia	(4 245)	(4 996)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(858)	(885)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 607)	(2 008)
Koszty według rodzaju, razem	(38 325)	(56 075)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	26 826	5 017
+ Koszty sprzedaży	756	982
+ Koszty ogólnego zarządu	6 636	7 084
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	(4 107)	(42 992)
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	(4 107)	(42 992)
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	(819)

8.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Odwrocenie odpisu aktualizującego na zapasach*	2 948	-
Otrzymane odszkodowania	20	-
Dyskonto należności długoterminowych	-	895
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	102	-
Otrzymane odsetki od należności handlowych	5	-
Pozostałe	27	166
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 102	1 061
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	1

*opisane w nocie 17

8.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	1 200	1 214
Odszkodowania	207	-
Koszty postępowań sądowych/spornych	218	142
Odpisy aktualizujące na zapasach*	25 881	-
Pozostałe	250	569
Pozostałe koszty operacyjne razem	27 756	1 925
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	56

*opisane w nocie 17

8.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W I kwartale 2020 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 29,24 mln zł.

Na kwotę aktualizacji składała się głównie wycena w dół: gruntów zlokalizowanych w Powsinie i Dopiewcu w kwotach kolejno 8,94 mln zł i 8,31 mln zł, systemu oczyszczania wód deszczowych na ulicy Karuzela w kwocie 7,99 mln zł, Miasteczko Wilanów II na kwotę 3,32 mln zł, oraz pozostałych odpisów 0,68 mln zł.

W I kwartale 2019 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 0,64 mln zł.

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki zaprezentowano w nocie 12, natomiast wartość godziwą w nocie 28.2.

8.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody z tytułu odsetek bankowych	26	71
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	5	369
Dyskonto należności długoterminowych	825	-
Pozostałe	93	127
Przychody finansowe razem	950	567
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	-

8.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizji	860	2 658
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	2 149	-
Pozostałe	68	611
Koszty finansowe razem	3 077	3 269
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	1 019

9. UDZIAŁ W ZYSKU JEDNOSTKI WYCENIANEJ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Sp. k. w I kwartale 2020 roku osiągnęła zysk. W związku z powyższym udział Grupy Kapitałowej Polnord w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności wyniósł 10,3 mln zł.

10. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym jednostki Grupy nie zawarły istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

11. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym jednostki Grupy nie posiadały istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

12. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	I kwartał 2020	2019
Stan na początek okresu	292 564	315 920
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	-	(2 913)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat*	(29 236)	(20 443)
Stan na koniec okresu	263 328	292 564

*opisano w notcie 8.5

Wycena bilansowa Nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystania aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

Współczynnik korygujący jest zależny od:

- położenia
- funkcji wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- sąsiedztwa
- dostępności komunikacyjnej
- infrastruktury technicznej

Wpływ nieobserwowalnych zmiennych na wycenę:

- Wzrost ceny działek podobnych spowodowałby wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Wzrost współczynnika korygującego spowodowałby wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Istnieje bezpośrednia zależność pomiędzy tymi zmiennymi, gdyż są one częściowo determinowane przez rynek.

Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień bilansowy przede wszystkim na podstawie operatów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości.

Operaty, opinie te bazują na cenach rynkowych podobnych nieruchomości oraz na założeniach i modelach wyceny przyjętych przez rzeczoznawców. Założenia te są z reguły uzależnione od rynku tak jak ceny średnie porównywalnych nieruchomości. Są one określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym wynosiła na dzień 31 marca 2020 roku 183,8 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku 227,34 mln zł.

13. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH I NIEFINANSOWYCH INNYCH NIŻ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, ZAPASY I NALEŻNOŚCI.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, WNIP oraz nie nastąpiło odwrócenie opisanych odpisów.

14. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD S.A. są:

- **FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
 - **FPP Powsin Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
 - **Osiedle Innova Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
 - **FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa).

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- [Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.](#)

Spółka powołana wspólnie z hiszpańskim deweloperem Martinsa Fadesa. Spółka realizuje obecnie projekt we Wrocławiu (Innova Concept). Polnord posiada 49% udziałów. Poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji utrzymuje jej współkontrolę.

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. posiada spółki zależne, w których jest właścicielem 100% udziałów: FPP Powsin Sp. z o.o., Osiedle Innova Sp. z o.o., FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

- spółki Stacje Kazimierz

Projekt Stacja Kazimierz realizowany jest wspólnie z Grupą Holdingową Waryński SA. Na terenie po byłych zakładach Waryński powstanie duży kompleks mieszkaniowo-usługowy. Poszczególne etapy projektu realizowane są przez kolejne i niezależne od siebie spółki celowe: Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. oraz Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Polnord wraz z partnerem (Waryński SA) posiadają po 50% udziałów w poszczególnych spółkach. Polnord niezależnie od relacji właścicielskich pełni względem spółek projektowych funkcję dewelopera, czyli za wynagrodzeniem prowadzi cały proces deweloperski.

Do jednostek stowarzyszonych Grupy zaliczana jest Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom SA.

- Korporacja Budowlana Dom SA

Do jednostek stowarzyszonych zaliczana jest również Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom (**Korporacja Budowlana Dom SA**) podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Budowlana nr 3, 84-110 Kartoszyńno).

Spółka, której głównym aktywem pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyńnie (woj. pomorskie). Polnord posiada w spółce Korporacja Budowlana Dom SA 34,65% akcji.

15. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Nota	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	24.3.1.	55 558	55 257
Postępowanie o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego (Pol-Aqua)	24.4.1.	23 118	22 787
Kwoty zatrzymane na rachunku escrow w związku ze sprzedażą biurów		12 150	11 976
Należności z tytułu kaucji długoterminowych (najem biura)		1 241	1 241
Pozostałe		21	21
Należności długoterminowe razem		92 088	91 282

*aktywa niefinansowe, pozostałe to aktywa finansowe

Szczegółowy opis spraw sądowych jest w nocie 24.

16. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	Stan na 31.03.2020	Wynik finansowy za I kwartał 2020	Stan na 31.12.2019
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	4 855	57	4 798
Niezapłacone odsetki od pożyczki	7 308	1 375	5 933
Pozostałe	45	(2)	47
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	12 208	1 430	10 778
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Rezerwa na koszty	1 990	(29)	2 019
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	651	2	649
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	4 946	(452)	5 398
Rezerwa na pozostałe sprawy sądowe	770	-	770
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	7 525	(35)	7 560
Wycena kontraktów	1 072	(195)	1 267
Odpisy na zapasach	495	(1)	496
Pozostałe	581	(873)	1 454
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	18 030	(1 583)	19 613
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	5 822	(3 013)	8 835

Prezentacja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 610	13 080
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 788	4 245
Razem	5 822	8 835

17. ZAPASY

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Materiały	42	42
Wartość brutto	42	42
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku	159 120	266 155
Wartość brutto	171 186	277 357
Odpis aktualizujący	(12 066)	(11 202)
Produkty gotowe	144 929	18 757
Wartość brutto	151 794	25 471
Odpis aktualizujący	(6 866)	(6 714)
Towary	164 955	186 872
Wartość brutto	209 058	209 058
Odpis aktualizujący	(44 103)	(22 186)
Zaliczki na dostawy	2 163	2 157
Zapasy netto razem	471 209	473 983

	I kwartał 2020	2019
Wartość odpisu aktualizującego na początek okresu	40 102	38 315
Utworzenie	25 881	11 707
Odwrócenie	(2 948)	(3 776)
Wykorzystanie	-	(775)
Reklasyfikacja	-	(5 369)
Wartość odpisu aktualizującego na koniec okresu	63 035	40 102

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 marca 2020 roku wynosi 29,34 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 42,32 mln.

Dokonane odpisy obejmują aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi oraz zapasów o innym przeznaczeniu.

Na kwotę składały się odpisy: gruntu zlokalizowanego w Sopocie przy ul. Haffnera na kwotę 6,79 mln zł, gruntu w Warszawie na Wilanowie przy ul. Worobczuka na kwotę 6,18 mln zł, gruntu w Łodzi przy ul. Zgierska na kwotę 4,73 mln zł, gruntu w Bartągu pod Poznaniem na kwotę 2,69 mln zł, gruntu w Rembertowie w Warszawie przy ul. Admiralskiej na kwotę 1,39 mln zł, oraz odpisy innych gruntów na łączną kwotę 3,07 mln zł.

Jednocześnie nastąpiło odwrócenie odpisu aktualizującego gruntu w Warszawie na Wilanowie przy ul. Karuzela na kwotę 2,95 mln zł.

18. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Należności handlowe	5 250	5 606
- należności od jednostek powiązanych	290	523
Należności z tytułu podatków (głównie VAT)	19 523	18 324
Pozostałe należności	9 990	10 520
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	1 100
Razem	35 863	35 550

19. KAPITAŁ WŁASNY

19.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
Akcje zwykłe serii T o wartości nominalnej 2 złote każda	129 700	-
Razem	195 086	65 386

W okresie od 01.01.2020 r do 31.03.2020 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Polnord S.A. 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 o wartości nominalnej 2 zł każda akcja. Po rejestracji Akcji Serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji po 2 zł każda. W wyniku wyżej opisanej emisji CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság stała się większościowym akcjonariuszem spółki Polnord S.A.

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał zakładowy Spółki Polnord S.A. dzieli się na 97.543.127 akcji zwykłych na okaziciela.

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2,00 zł i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane, co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31 marca 2020 roku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</i>	90.637.483	181.274.966	92,92 %
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.578.397	13.156.794	6,74%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	327.247	654.494	0,34%
Razem	97.543.127	195.086.254	100,00%

Skład Akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

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

19.2. NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte, jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał

z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji kapitału.

W wyniku emisji akcji serii T nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi 941,16 mln, przyrost o kwotę 4,78 mln zł (koszty emisji akcji to 3,007 mln zł, a nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 7,782 mln zł).

19.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2019

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o pokryciu straty z 2019 roku w całości z zysków lat następnych.

20. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W wyniku zastosowania MSSF 16, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych
- prawo wieczystego użytkowania gruntów.

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	104 796	102 952
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	103 606	101 904
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 048
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	69 649	69 839
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 044	64 800
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	5 605	5 039
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	174 445	172 791

21. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	I kwartał 2020	2019
Stan na początek okresu	30 000	76 042
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	9 730
Splata kapitału	(30 000)	(55 772)
Naliczone odsetki	-	2 823
Splata odsetek	-	(2 823)
Stan na koniec okresu	-	30 000
w tym:		
- krótkoterminowe	-	30 000
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	I kwartał 2020	2019
Stan na początek okresu	179 132	254 390
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	-
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	298	1 870
Splata kapitału	(44 743)	(76 783)
Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	2 469	14 437
Splata odsetek	(2 112)	(14 782)
Stan na koniec okresu	135 044	179 132
w tym:		
- krótkoterminowe	95 044	102 382
- długoterminowe	40 000	76 750

Struktura zobowiązań z tytułu obligacji w wartościach nominalnych pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

Obligacje według terminu wymagalności	Stan na 31.03.2020*
Do 1 miesiąca	5 257
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 201
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	84 750
Powyżej 1 roku do 3 lat	40 000
Obligacje razem	135 208

*kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 marca 2020 w kwocie 1,05 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 marca 2020 w kwocie 842 tys zł.

Zadłużenie

Grupa Kapitałowa Polnord charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia.

HARMONOGRAM WYKUPU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI:

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2019*	Wykup/emisja w 1Q 2020	Zadłużenie na 31.03.2020*	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]		Termin wykupu
					2020	2021	
Wartość nominalna [mln zł]							
27.02.2017	Noble	14,7	(14,7)	-	-	-	27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3	-	5,3	5,3	-	24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2	-	5,2	5,2	-	22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0	-	18,0	18,0	-	29.09.2020
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(30,0)	30,0	30,0	-	31.12.2020**
07.03.2018	Credit Value	36,8	-	36,8	-	36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	-	40,0	22.06.2021
RAZEM		179,9	(44,7)	135,3	58,5	76,8	

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

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

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

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

EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje obligacji

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku Polnord S.A. nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 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.

Po dniu bilansowym Spółka dokonała wykupu poniższych obligacji:

- 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.

22. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe*	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 31.12.2019	8 466	1 736	32 807	48 315	91 324
Utworzenie	137	-	42	437	615
Rozwiązanie	(71)	-	(227)	(1 200)	(1 498)
Wykorzystanie	(502)	-	-	-	(502)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	-	-	-
Na dzień 31.03.2020	8 030	1 736	32 622	47 552	89 940
Krótkoterminowe	7 918	1 736	21 544	47 552	78 750
Długoterminowe	112	-	11 078	-	11 190

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe*	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 31.12.2018	7 110	788	12 291	56 201	76 390
Utworzenie	3 868	948	26 347	1 711	32 874
Rozwiązanie	(1 554)	-	(5 073)	(95)	(6 722)
Wykorzystanie	(958)	-	(758)	(614)	(2 330)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	-	(18 401)	(18 401)
Reklasyfikacja zobowiązania z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	-	9 513	9 513
Na dzień 31.12.2019	8 466	1 736	32 807	48 315	91 324
Krótkoterminowe	8 364	1 736	20 855	48 315	79 270
Długoterminowe	102	-	11 952	-	12 054

*zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego zaprezentowano w pozycji rezerwy w wysokości 14,624 mln zł

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25 952	37 233
Zobowiązania publiczno- prawne (VAT)	4 839	5 459
Pozostałe zobowiązania	3 129	3 143
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	33 921	45 835

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

- Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

24. SPRAWY SĄDOWE

24.1. SPRAWY SĄDOWE Z MIEJSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE:

24.1.1. POZEW PRZECIWKO MIEJSKIEMU PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE O ODPŁATNE PRZEJĘCIE URZĄDZEŃ

W dniu 05.03.2013 r. Polnord S.A. (wraz z Prokom Investments S.A.) wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejście części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Polnord S.A. domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

Sąd przeprowadza postępowanie dowodowe. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości urządzeń, oraz ustalenia podmiotu, który je wybudował.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 25 Aktywa warunkowe.

24.1.2. POZEW O ODSZKODOWANIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z URZĄDZEŃ WODNO-KANALIZACYJNYCH NA TERENIE MIASTECZKA WILANÓW

W dniu 25.04.2012 r. Jednostka dominująca złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11,8 mln zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów.

Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

Ponadto Polnord S.A. rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł.

Wyrokiem z dnia 03.11.2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25.04.2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23.12.2016 roku Jednostka dominująca złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzonej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25.04.2009 roku. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Apelacyjny w dniu 21.09.2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Pozwany złożył zażalenie do Sądu Najwyższego, Jednostka dominująca złożyła odpowiedź na zażalenie w dniu 25.01.2019 r.

06.03.2019 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, nakazując temu Sądowi merytoryczne rozpoznanie sprawy. Proces jest w toku, wyznaczono kolejny termin rozprawy.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 25 Aktywa warunkowe.

24.1.3. POZEW PRZECIWKO MIEJSKIEMU PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI I M.ST. WARSZAWA O ODPŁATNE PRZEJĘCIE URZĄDZEŃ SYSTEMU ODPROWADZANIA WÓD DESZCZOWYCH (SOWD)

25.10.2016 roku Polnord S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko MPWiK S.A. w m.st. Warszawie i Miastu Stołecznemu Warszawa. Pozew dotyczy odpłatnego przejęcia przez miejską spółkę lub m.st. Warszawa prawa własności wybudowanego przez Polnord w Miasteczku Wilanów kompleksowego Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych w Miasteczku Wilanów („SOWD”), którego Polnord S.A. jest właścicielem oraz roszczenia o zapłatę. Wysokość roszczeń Polnord sięga ok. 52 mln zł brutto.

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., która w umowie z dnia 01.06.2008 zleciła Polnord S.A. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązała się wobec Prokom Investments S.A. do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD oraz finansowania wszelkich prac dotyczących SOWD. Z systemu SOWD korzystają wszystkie funkcjonujące na terenie tzw. Miasteczka Wilanów inwestycje mieszkaniowe (ok. 30 Wspólnot Mieszkaniowych), Szpital Medicover, Świątynia Opatrzności Bożej, budynek Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy i inne.

Zgodnie z „Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” kompleksowy SOWD powinien zatem zostać odpłatnie przejęty przez właściwy podmiot samorządu lokalnego – w tym wypadku przez MPWiK lub Miasto Stołeczne Warszawa.

Sąd przeprowadza postępowanie dowodowe w sprawie, w tym, między innymi dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wybudowania i sfinansowania budowy oraz utrzymania SOWD przez Polnord.

W ocenie Zarządu Spółki wyżej opisane roszczenia Spółki są zasadne.

Grupa nie rozpoznała roszczeń z tego tytułu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

24.2. SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA

24.2.1. POSTĘPOWANIE O ZAPŁATĘ ODSZKODOWANIA OD SKARBU PAŃSTWA – ROSZCZENIE DELIKTOWE W ZWIĄZKU Z WYDANIEM NIEZGODNYCH Z PRAWEM DECYZJI

28.06.2013 r. Polnord S.A. skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m.st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki).

Polnord S.A. od 2009 roku pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009-2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Jednostce dominującej odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010r., unieważnił decyzje administracyjne i stwierdził, że roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

30.07.2013r. Jednostka dominująca złożyła zawezwanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

16.09.2013 r. Polnord S.A. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123 mln zł, co w toku postępowania zostało skorygowane na podstawie opinii powołanego przez sąd biegłego na kwotę 27 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Jednostka dominująca cofnęła pozew przeciwko Miastu ze względu, iż już po wniesieniu pozwu zapadł wyrok Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że odpowiedzialność za niezgodne z prawem decyzje ponosi tylko ten organ, który wydaje decyzje ostateczną, a więc organ drugiej instancji. Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek.

Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Jednostka dominująca jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Jednostka dominująca wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 05.12.2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. Postanowienie o zawieszeniu jest prawomocne, bowiem Sąd Apelacyjny postanowieniem oddalił zażalenie na postanowienie w przedmiocie zawieszenia.

Postępowanie o zapłatę odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji, odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w notce 25 Aktywa warunkowe.

24.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA

24.3.1. POSTĘPOWANIE O ZAPŁATĘ PRZEZ M.ST. WARSZAWĘ ODSZKODOWANIA Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK WYDZIELONYCH POD DROGI – TZW. ROSZCZENIE 10 H

28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o. w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę powołanego przez Jednostkę dominującą. Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach:

(i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r., ale wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n. Surplus Sp. z o.o. SKA jest uprawniona do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord S.A. oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA wniosła do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego. W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedała powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord S.A.), która to spółka przystąpiła do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezłatwienie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord S.A. połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015r. oraz 16.01.2015r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord S.A. W dniu 31.01.2018 r. odbyły się przed Naczelnym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

Przy ponownym rozpoznaniu, wobec występowania konfliktu interesów u organu, sprawa została przekazana do Starosty Legionowskiego w celu merytorycznego rozpoznania.

W dniu 26.07.2019 r. Starosta Powiatowy w Legionowie wydał decyzję administracyjną odmawiającą ustalenia i przyznania odszkodowania za jedną z przedmiotowych nieruchomości. Decyzja ta została przez Polnord S.A. zaskarżona do Wojewody Mazowieckiego.

W zakresie pozostałych nieruchomości postępowanie toczy się przed Starostą Legionowskim, który – na podstawie operatów szacunkowych opracowanych przez wskazanego przez niego rzeczoznawcę majątkowego – wycenił wartość rynkową tych nieruchomości na łączną kwotę 56,5 mln zł. Polnord S.A. zgłosił Staroście Legionowskiemu zastrzeżenia i uwagi do ww. operatów (głównie w zakresie przyjętej metodologii nie uwzględniającej cen rynkowych działek w Warszawie Wilanowie). Postępowanie jest w toku.

29 czerwca 2020r. Starosta Legionowski, wydał trzy decyzje ustalające wysokość odszkodowania dla Spółki w kwocie 49.459.600,00 zł za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie.

Przedmiotowe decyzje dotyczą ustalenia odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 8,4 ha.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 15 Należności długoterminowe oraz w nocie 25 Aktywa warunkowe.

24.4. SPRAWY SĄDOWE Z POL-AQUA SP. Z O. O.

24.4.1. POSTĘPOWANIE WILANÓW OFFICE PARK - BUDYNEK B1 SP. Z O.O. PRZECIWKO POL – AQUA SP. Z O.O. (DAWNIEJ: PRI POL-AQUA SA) O ZAPŁATĘ CZYNYSZU ZA NAJEM BUDYNKU BIUROWEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM B1

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o powierzchni najmu 7.277 m² w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. A. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania wymaganych przez Najemcę kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. A. Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek i zaprzestał płacenia czynszu, zaś w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 0,9 mln zł miesięcznie), które następnie w październiku 2016 roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

Obie sprawy (z powództwa Najemcy oraz Wynajmującego) zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Połączone postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym i obejmuje żądania:

- ze strony Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,
- ze strony Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01.04.2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25.04.2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała.

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu jest w toku. W dniu 06.07.2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym zasądził od Pol-Aqua wymagalne czynsze najmu i oddalił roszczenia Pol-Aqua, oraz roszczenie Wilanów Office Park-Budynek B1 o zapłatę kary umownej. Uznano, że wartość poszczególnych czynszów zostanie wyliczona po uprawomocnieniu się wyroku. Obie strony złożyły apelację. Obecnie postępowanie w zakresie rozstrzygniętym w wyroku częściowym jest rozpoznawane przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie, VII Wydział Gospodarczy.

W postępowaniu w zakresie dotyczącym roszczeń Wynajmującego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami.

W międzyczasie Pol-Aqua złożyła do Sądu Okręgowego oraz do Sądu Apelacyjnego wnioski o zabezpieczenie roszczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości należącej do Wilanów Office Park-Budynek B1. Sąd oddalił ten wniosek z uwagi na brak uprawdopodobnienia roszczenia, który Pol-Aqua zaskarżyła. Obecnie oba postępowania są w toku.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 15 Należności długoterminowe.

24.4.2. POSTĘPOWANIE POL-AQUA SP. Z O.O. PRZECIWKO WILANÓW OFFICE PARK – BUDYNEK B3 O ZAPŁATĘ ZA REALIZACJĄ ROBÓT W BUDYNKU WILANÓW OFFICE PARK B3

23.04.2014 roku PRI Pol-Aqua S.A. wniosła pozew przeciwko Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa-Wilanów IV Spółka z o.o.) o zapłatę w postępowaniu upominawczym, żądając zapłaty z tytułu wykonawstwa budynku B3 w kompleksie Wilanów Office Park, żądanie to zostało oparte na dwóch fakturach z dnia 26.09.2012 oraz 11.10.2012r.

Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty uwzględniając żądanie Pol-Aqua. Na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionego przez Spółkę nakaz utracił moc. Wilanów Office Park dokonało potrącenia należności o łącznej wartości 1.005.627,92zł. Natomiast pozwany podwyższył zarzut do kwoty 1.115.095,33 zł. 14.07.2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, do której sporządzono opinie uzupełniające.

Pismem z dnia 29.05.2018 r. Pol-Aqua zmodyfikowała powództwo w zakresie odsetek w związku z wejściem w życie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Obecnie postępowanie jest w toku i do chwili obecnej nie został jeszcze wyznaczony kolejny termin rozprawy.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 22 Rezerwy.

24.5. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA

24.5.1. SPÓR Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA – KOWR (NASTĘPCA PRAWNY ANR) O ZAPŁATĘ PODWYŻSZONEJ OPŁATY ROCZNEJ Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR w stosunku do Spółek z Grupy były nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej, a opłatą obowiązującą do 2007r. wraz z odsetkami.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 22 Rezerwy.

25. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	24.3.1.	29 524	29 524
Roszczenia deliktowe	24.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 610
Postępowanie przeciwko MPWiK	24.1.1.	52 266	52 266
Aktywa warunkowe razem		116 484	116 484

Szczegółowy opis spraw sądowych zamieszczono w nocie 24.

26. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W I kwartale 2020 roku oraz w 2019 roku Jednostka dominująca jak i Spółki z Grupy nie udzieliły żadnych nowych gwarancji i poręczeń.

27. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

27.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanyymi za dany okres sprawozdawczy.

	Sprzedaż		Zakupy	
	Za okres 01.01.2020 - 31.03.2020	Za okres 01.01.2019 - 31.03.2019	Za okres 01.01.2020 - 31.03.2020	Za okres 01.01.2019 - 31.03.2019
Podmioty Stowarzyszone	-	262	-	22
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	2	47	-	-
Razem	2	309	-	22

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Podmioty Stowarzyszone	210	-	215	178
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	91	258	25	200
Razem	301	258	240	378

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

27.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W I kwartale 2020 roku jak i w 2019 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanyymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

27.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W I kwartale 2020 roku jak i w 2019 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

27.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W I kwartale 2020 roku jak i w 2019 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

27.5. WYNAGRODZENIE ORGANÓW GRUPY

Wynagrodzenie Organów Spółki Dominującej:

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zarząd Polnord S.A.	416	417
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	121	117
Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom	537	534

Wynagrodzenie Organów Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zarząd Polnord Construction	150	175
Rada Nadzorcza	-	-
Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom	150	175

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

28.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 31.03.2020	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 863	-	-	35 863
Należności długoterminowe	36 530	-	-	36 530
Udzielone pożyczki	223	-	-	223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	102 171	-	-	102 171
Aktywa finansowe razem	174 787	34	-	174 821
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	135 044	135 044
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	33 921	33 921
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	174 445	174 445
Zobowiązania finansowe razem	-	-	343 410	343 410

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2019	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 550	-	-	35 550
Należności długoterminowe	36 025	-	-	36 025
Udzielone pożyczki	325	-	-	325
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	31 692	-	-	31 692
Aktywa finansowe razem	103 592	34	-	103 626
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	209 132	209 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	45 835	45 835
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	-	172 791	172 791
Zobowiązania finansowe razem	-	-	427 758	427 758

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta nie jest istotny;
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

28.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Klasy aktywów niefinansowych	Stan na 31.03.2020			Stan na 31.12.2019		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne*	-	-	196 495	-	-	223 760
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	-

*zaprezentowana wartość godziwa jest w kwocie pomniejszonej o przyszłe zobowiązania z tytułu leasingu, o których mowa w nocie 20

Dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio.

Dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

29. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie

- w Jednostce dominującej kształtowało się następująco:

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia	10	9
Pion Prawny	5	7
Pion Deweloperski, Realizacji	11	11
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	18	18
Pion Sprzedaży i Marketingu	13	15
Razem	59	62

- w jednostkach zależnych kształtowało się następująco:

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia, Księgowo-kontrolingowy	3	3
Pion Generalne Wykonawstwo	15	18
Razem	20	23

30. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2019 nie została uchwalona i wypłacona.

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

Po dniu 31.03.2020 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu **9 kwietnia 2020 r.** do Spółki wpłynęło od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) zawiadomienie w trybie art. 69 ust 1 i 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 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 **9 kwietnia 2020 r.** do Spółki wpłynęło od Gabor Futó, który działa osobiście i wraz z rodzicami Peterem Futó i Zsuzanną Futone Szanto - jako osoby występujące w porozumieniu i będące ostatecznymi rzeczywistymi właścicielami CORDIA i podmiotów od niego zależnych, zawiadomienie w trybie art. 69 ust 1 i art. 69 ust 2 pkt 2 w zw. z art. 69a ust 1 pkt 3) oraz 87 ust 1 pkt 5) Ustawy o nabyciu akcji Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem przed zmianą udziału, ww. osoby posiadały 64.042.109 akcji, stanowiących 65,66 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,66 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, posiadały 90.637.483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu **9 kwietnia 2020 r.** do Spółki wpłynęła rezygnacja, ze skutkiem na dzień 10.04.2020r., członka Rady Nadzorczej Spółki Pana Artura Pustelnika.

- W dniu **16 kwietnia 2020 r.** do Spółki wpłynęło od Hanapeta Holdings Co Limited („Hanapeta”) zawiadomienie w trybie art. 69 ust 1 pkt 2 Ustawy o zmniejszeniu przez Hanapeta stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu **21 kwietnia 2020 r.** do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej Spółki Pana Kamila Borowika.
- W dniu **23 kwietnia 2020 r.** Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”) odwołało wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Spółki, 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. Jednocześnie NWZ zmieniło Statut Spółki m.in. w zakresie przedmiotu działalności oraz sposobu funkcjonowania i kompetencji organów.
- W dniu **24 kwietnia 2020 r.** do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z Zarządu Spółki.
- W dniu **24 kwietnia 2020 r.** Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:
 1. powołała do składu Zarządu Spółki, w ramach obecnej kadencji - Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki,
 2. odwołała Pana Marcina Gomołę z funkcji Prezesa Zarządu, jednocześnie powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu Spółki,
 3. powołała do składu Zarządu Spółki, w ramach obecnej kadencji - Pana Tomasza Łapińskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu Spółki.
- W dniu **30 czerwca 2020 r.** Spółka poinformowała o rozpoznaniu odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości nieruchomości Spółki. Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartości nieruchomości na łączną kwotę 55,116 mln złotych. Jednocześnie Zarząd Spółki dokonał odwrócenia odpisu na jednej z nieruchomości w kwocie 2,948 mln złotych. Powyższe działania przełożyły się na obniżenie kapitałów własnych w kwocie 52,168 mln złotych (w sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31 marca 2020 r.)
- W dniu **1 lipca 2020 r.** do Spółki wpłynęła:
 - rezygnacja członka Zarządu Pana Tomasza Łapińskiego, ze skutkiem natychmiastowym,
 - rezygnacja członka Rady Nadzorczej Spółki Pana Rezső Ezer,
 - rezygnacja członka Rady Nadzorczej Spółki Pana Pál János Darida,
- W dniu **1 lipca 2020 r.** odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym zostały m.in. podjęte uchwały o powołaniu do Rady Nadzorczej obecnej kadencji Pana Tomasza Łapińskiego oraz Pana Karola Pilniewicza. Ponadto, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki m.in. dokonało zatwierdzenia sprawozdań finansowych, sprawozdań Zarządu, udzieliło absolutorium członkom organów, pokryło stratę poniesioną przez Spółkę w roku 2019 oraz przyjęło politykę wynagrodzeń.
- W dniu **1 lipca 2020 r.** Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Zarządu w dniu odbycia tegorocznego XXIX Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia („ZWZ”), podjęła uchwały o powołaniu do składu Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję, następujących osób: pana Michała Melaniuka na stanowisko Prezesa Zarządu, pana Pétera Bódis na stanowisko Członka Zarządu, pana Marcina Gomołę na stanowisko Członka Zarządu,
- w dniu **2 lipca 2020 r.** Zarząd Spółki dokonał wypowiedzenia umowy o badanie oraz przegląd sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych zawartej w dniu 27 sierpnia 2019 r. z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych tj. z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Spółka dokonała wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 30 dni kalendarzowych. Przyczyną wypowiedzenia było pozyskanie inwestora branżowego przejmującego kontrolę nad Spółką – Cordia. Podstawą wypowiedzenia był art. 66 ust. 7 pkt. 3) Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
- 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 (łącznie jako „Decyzje”), ustalających wysokość odszkodowania dla Spółki w łącznej kwocie 34.711.500,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, 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 2,2 m2.
- W dniu **10 lipca 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. kolejnej decyzji przez Starostę Legionowskiego („Decyzja”), ustalającej wysokość odszkodowania dla Spółki w kwocie 14.748.100,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu 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. łączna kwota przyznanego Spółce dotychczas odszkodowania za

działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 8,4 ha wyniosła 49.459.600,00 zł. Decyzja nie jest ostateczna, przysługuje od niej odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie.

B. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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 31.03.2020 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 31.03.2020 r. i obejmujące okres od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r.

1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

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

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

Na koniec pierwszego kwartału 2020 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 6 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 31.03.2020 r., w ramach których zostanie wybudowanych 590 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 36 300 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 132 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 124 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. zostało anulowanych:

- a) 37 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 37 umowy (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

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

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Polnord i spółki 100% zależne	80	10
Spółki współkontrolowane*	7	(19)
Razem	87	(9)

* dane ważone udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 124 lokali w opisywanym okresie 2020 roku oraz 95 lokali w analogicznym okresie w 2019 roku.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. wyniosła 11 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

Wprowadzenie

Część statystyczna sprawozdania z działalności zarządu jest podsumowaniem stanu rynku przed wyhamowaniem obrotów wskutek epidemii. Część analityczna natomiast wskazuje bardziej na możliwe scenariusze rozwoju sytuacji, odnosząc się w pewnym stopniu do doświadczeń z poprzedniego kryzysu, ale także porządkując bardziej i mniej prawdopodobne czynniki, które mają i będą miały wpływ na rynek nowych mieszkań w perspektywie kilku kwartałów i kilku najbliższych lat.

Biorąc pod uwagę zahamowanie sprzedaży, które miało miejsce począwszy od drugiego tygodnia marca, wyniki są zatem przede wszystkim odzwierciedleniem sprzedaży i wprowadzeń do sprzedaży mającej miejsce przed połową marca. Sprzedaż na potrzeby tego opracowania jest definiowana nie tylko jako zawarte umowy deweloperskie, ale także umowy rezerwacyjne. W normalnej sytuacji, a zwłaszcza przy nadwyżce popytu nad podażą, ogromna większość umów rezerwacyjnych zamienia się w umowy deweloperskie. Jednak już w marcu zjawisko wycofywania się z zawartych rezerwacji istotnie wzrosło. Jest wysoce prawdopodobne, że będzie to miało także miejsce w drugim kwartale. Na rezygnowanie z przekształcania rezerwacji w umowy deweloperskie nałoży się jeszcze w kolejnych miesiącach zjawisko wycofywania się nabywców z już zawartych umów deweloperskich.

W takiej sytuacji wynik sprzedaży netto, liczonej jako bilans nowo zawartych rezerwacji i umów deweloperskich pomniejszonych o liczbę rezygnacji (zwrotów) może w drugim, a może nawet kolejnym kwartale okazać się zbliżony do zera lub nawet ujemny. Oferta natomiast może wzrosnąć nawet wówczas, gdy w sprzedaży nie pojawią się nowe mieszkania.

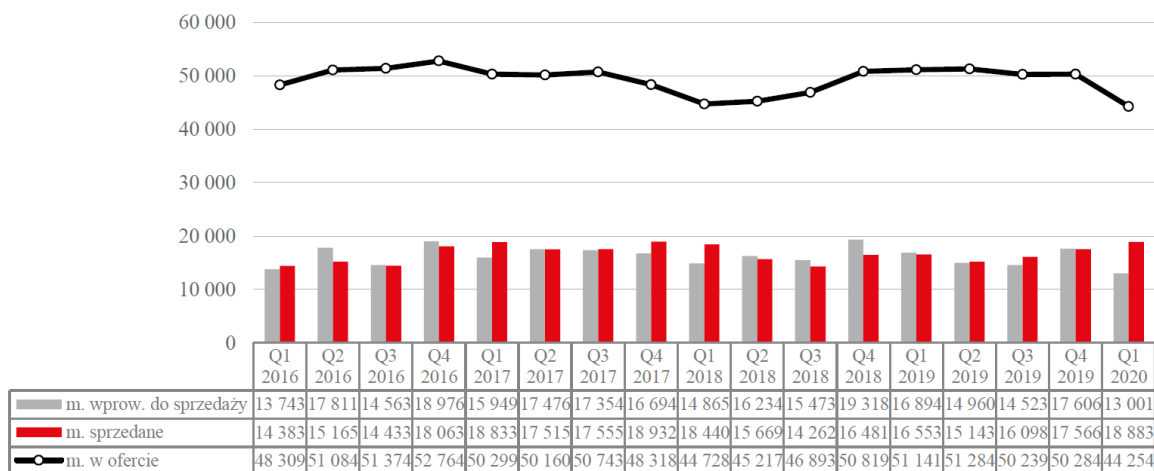
Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce – Część statystyczna

Pierwszy kwartał okazał się dla deweloperów działających w branży mieszkaniowej bardzo dobrym okresem pod względem liczby sprzedanych (w tym zarezerwowanych) lokali i bardzo słabym pod względem liczby mieszkań, których sprzedaż rozpoczęto.

Łącznie na sześciu największych rynkach sprzedanych zostało 18,9 tys. jednostek, czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. Był to wynik niewiele gorszy od uzyskanego w rekordowym, IV kwartale 2017 roku, czyli ostatnim, w którym można było jeszcze kupić mieszkanie z dotacją z rządowego programu Mieszkanie dla Młodych. Dzięki tak dobremu wynikowi tego kwartału, łącznie w ostatnich 12 miesiącach sprzedano na sześciu rynkach 67,7 tys. mieszkań.

Od początku roku do sprzedaży wprowadzono 13 tys. nowych mieszkań, czyli o 26% mniej niż w IV kwartale 2019 r. i o 23% mniej niż rok temu. Wcześniej tak niski poziom nowej podaży odnotowaliśmy w I kwartale 2016 r. łącznie w czterech minionych kwartałach do sprzedaży trafiło 60 tys. lokali. Był to najniższy, liczony w czterech kolejnych kwartałach wynik podaży od 5 lat.

Wykres 4. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec I kw. 2020 roku; (agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)



Źródło: JLL

Wskutek tak wyraźnej przewagi liczby sprzedanych mieszkań nad nowymi wprowadzeniami oferta na koniec kwartału zmniejszyła się bardzo wyraźnie: o 12% w porównaniu z końcem 2019 r. i o 13% w porównaniu z wynikiem sprzed roku. W ofercie pozostało 44,3 tys. mieszkań. Tak niskiej oferty, zsumowanej dla sześciu miast, nie było od końca czerwca 2014 r., czyli prawie sześciu lat. Równocześnie ze spadkiem liczby mieszkań w ofercie redukcji (o 12% k/k) uległa również liczba mieszkań gotowych niesprzedanych, która sięgnęła zaledwie 3,7 tys. Dzięki równoległemu spadkowi liczby mieszkań w sprzedaży na rynku pierwotnym i lokali gotowych, udział tych ostatnich w ofercie wyniósł – podobnie jak w końcówce 2019 roku – zaledwie 8%.

Paradoksalnie jest to na początku kryzysu spowodowanego pandemią bardzo dobra wiadomość dla branży. Im niższa oferta, tym mniejsze zagrożenie, że spadek sprzedaży zagrozi całemu rynkowi, oraz że duże liczby niesprzedanych lokali zmuszą wielu deweloperów do głębokich obniżek cen.

Choć sprzedaż we wszystkich miastach była na bardzo wysokim poziomie, a w niektórych, jak w Poznaniu i Łodzi, padły nawet sprzedażowe rekordy, to sytuacja na poszczególnych rynkach nie jest wcale podobna. Dla rozwoju sytuacji rynkowej istotna jest przede wszystkim wielkość oferty w relacji do potencjału sprzedaży oraz poziom przedsprzedaży, zwłaszcza w inwestycjach znajdujących się w początkowej fazie realizacji.

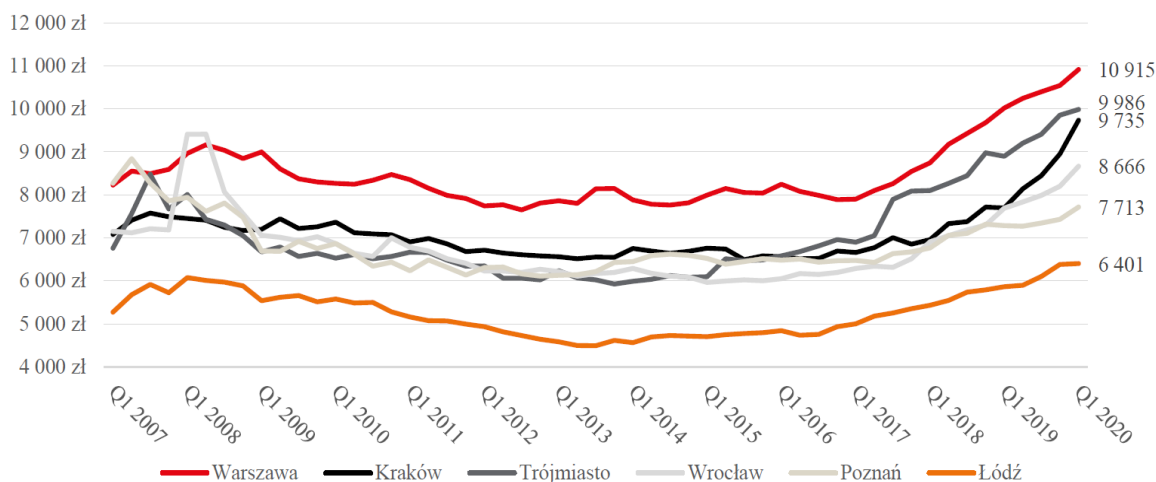
Najwyższy poziom sprzedaży w inwestycjach planowanych do zakończenia w okresie najbliższych 12-24 miesięcy miał miejsce w Warszawie, gdzie nabywców znalazło 53% znajdujących się w nich mieszkań. Ponad połowę mieszkań z analogicznej puli sprzedali także deweloperzy w Trójmieście, a prawie połowę – w Krakowie. Najbardziej niepokojąco może wyglądać sytuacja w Łodzi, gdzie w ofercie pozostaje 2,1 tys. lokali (59% wszystkich planowanych do oddania w tym okresie), które oddane zostaną nie wcześniej niż za rok.

Oczywiście, istotne jest, jak te wskaźniki i liczby wyglądały w poprzednich okresach, zwłaszcza w latach kryzysu. Otóż jak się okazuje są obecnie najlepsze od 2008 roku, a najniższy liczony analogicznie poziom sprzedaży odnotowano w 2013 r. W przypadku Warszawy było to wówczas 22% (wobec 53% obecnie), we Wrocławiu zaledwie 6% (dziś 44%), a w Krakowie 13% (dziś 49%). Stwierdzić zatem można zdecydowanie, że pod względem poziomu przedsprzedaży inwestycji znajdujących się mniej więcej w połowie procesu budowy, rynek jest dziś w lepszej sytuacji niż jesienią 2008 roku.

Najwięcej emocji budzą obecnie ceny, rosnące w większości miast nieprzerwanie od początku 2017 roku. Trend wzrostowy utrzymał się w minionym kwartale w czterech największych miastach. Rekordowe podwyżki miały miejsce w Krakowie, gdzie ceny lokali w ofercie wzrosły w ciągu ostatnich trzech miesięcy o prawie 9%. W porównaniu do cen sprzed roku były wyższe aż o 26%. Z kolei praktycznie na niezmiennym poziomie w porównaniu do grudnia 2019 roku pozostały ceny w Łodzi (wzrost o 0,4%) i Trójmieście (1,3%). Natomiast rok do roku najniższy wzrost odnotowano w Poznaniu, 6%, czyli zaledwie 2% powyżej obecnej inflacji.

Jednocześnie średnie ceny mieszkań sprzedawanych rosną zauważalnie wolniej niż średnie ceny tych pozostających w ofercie. Klienci wyraźnie poszukiwali mieszkań tańszych. W Poznaniu średnia z puli sprzedanej w tym kwartale była nawet niższa (o 1%), niż przeciętna cena mieszkań sprzedanych w końcówce roku.

Wykres 6. Średnie ceny mieszkań w ofercie



Część analityczna

Sytuacja na rynku na początku i w trakcie epidemii

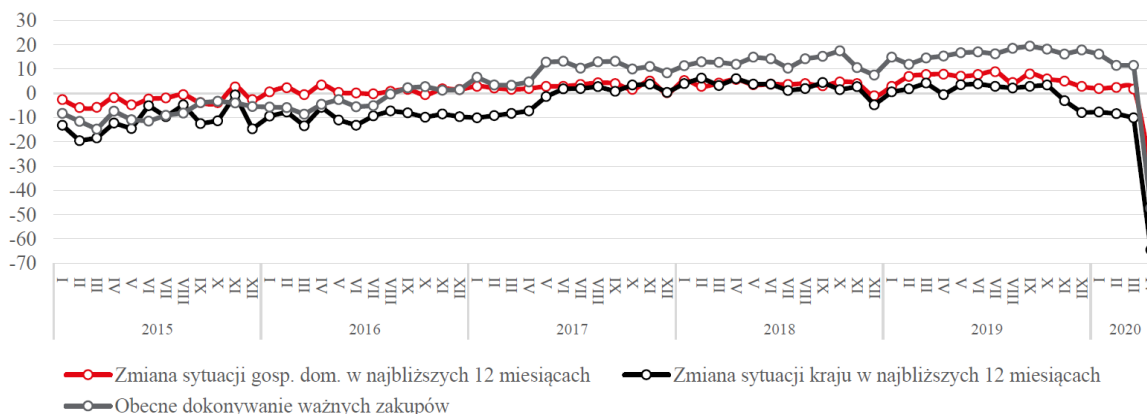
Wprowadzone ograniczenia administracyjne spowodowane „lock-downem” oraz niepewność co do przyszłości finansowej potencjalnych nabywców, może powodować odroczenie decyzji o zakupie nowych mieszkań. Dodatkowo, część nabywców, która w ostatnim czasie podpisała rezerwacje, może podjąć decyzje o niepodpisaniu umów deweloperskich, jednocześnie, prawdopodobnie jakaś część będzie szukała możliwości rozwiązania umów i wycofania wpłaconych pieniędzy.

Potencjalnie wpływ na rynek deweloperski mogą mieć również problemy w sektorze wykonawczym: nieobecności pracowników, zakłócenia w dostawach materiałów, związane z epidemią wzrosty cen produktów.

Ważnym zjawiskiem po stronie podaży, jest przeniesienie procesu sprzedaży i obsługi klienta do Internetu. Jest to jeden z najszybciej zachodzących procesów, którego następstwa pozostaną na rynku i będą nadal w coraz większym stopniu widoczne po epidemii.

W połowie kwietnia GUS opublikował comiesięczne badanie wskaźnika ufności konsumenckiej, ale pierwsze uwzględniające zmiany nastrojów spowodowane epidemią. Wskaźnik dla pytania „obecne dokonywanie ważnych zakupów”, najbliższy badaniu zakupów nieruchomości, zmalał z +12 w marcu do -47 w kwietniu i jest to poziom wyraźnie niższy niż w szczycie kryzysu w 2008 r. Badanie odnoszące się wprost do zakupów mieszkań GUS prowadzi raz na kwartał, zatem opublikowane zostanie w połowie lipca.

Wykres 1. Wybrane wartości składowe bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (BWUK) według miesięcy w latach 2015–2020



Źródło: GUS

Sytuacja po zakończeniu stanu epidemii

Sytuacja poszczególnych inwestycji będzie bardzo zróżnicowana w zależności od zaawansowania budowy, poziomu sprzedaży, harmonogramu płatności, umów z nabywcami, sposobu finansowania budowy, a także charakterystyki grupy docelowej i niesprzedanych lokali.

Sytuacja firm będzie zależała z kolei od kompozycji portfela realizowanych inwestycji, finansowania, z którego firma korzysta, w tym w szczególności charakterystyki zobowiązań takich jak obligacje korporacyjne, rezerw gotówki i dostępności do kapitału właścicielskiego.

Istotny wpływ na zachowanie rynku będzie mieć również dostęp do finansowania zarówno dla nabywców mieszkań i deweloperów. Zaostrzenie polityki kredytowej przez banki oraz mniejsza skłonność do zaciągania kredytów przez kupujących może negatywnie wpływać na popyt na rynku. Jednocześnie mniejsza skłonność do udzielania finansowania projektowego może wpływać na mniejszą ilość nowych inwestycji

Potencjalne scenariusze rozwoju sytuacji na rynku

Zmiany popytu

Popyt na rynku mieszkaniowym na przełomie 2019 i 2020 roku był w części uzależniony od osób kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych. Ta grupa to z reguły przedsiębiorcy, menadżerowie, samozatrudnieni specjaliści. Obecna sytuacja w pierwszej kolejności może powodować wycofanie się z rynku popytu spekulacyjnego, liczącego na szybki wzrost cen w okresie realizacji inwestycji. Widoczne jest również osłabienie rynku wynajmu krótkoterminowego, związanego z ruchem turystycznym.

Jednocześnie osoby poszukujące mieszkań w celu długoterminowego najmu mogą wstrzymać się z decyzjami inwestycyjnymi, nie wiedząc, czy i ile środków będą potrzebowały w przypadku utraty lub znacznego zmniejszenia źródła bieżących dochodów. Z drugiej strony rekordowo niski poziom stóp procentowych i oprocentowania lokat bankowych oraz wyższa od nich inflacja, powoduje że dochód z najmu staje się jedną z niewielu alternatyw dla inwestorów chcących osiągać dodatnie realne stopy zwrotu.

Kolejna ważna grupa popytowa to osoby, które chciałyby kupić mieszkanie dla siebie korzystając z kredytów. Na tę grupę klientów najważniejszy wpływ będzie miało zachowanie się rynku pracy oraz dostęp do finansowania. W konsekwencji może to spowodować zmiany popytu na pierwsze/większe mieszkania. Z tego względu możliwe jest również przesunięcie popytu z segmentu mieszkań 3-pokojowych do 2-pokojowych, wśród nabywców którzy do tej pory myśleli o zakupie większych mieszkań.

Najbardziej stabilny powinien być popyt związany z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych w grupie osób o dużych oszczędnościach i stabilnych dochodach. Zachowanie tej grupy będzie w pewnym stopniu uzależnione od elastyczności cenowej deweloperów. Prawdopodobnie część z nabywców będzie skłonna kupić mieszkanie w przypadku przekonania o korzystnej (niższej niż przed kryzysem) cenie.

Zmiany podaży

Potencjalnie następujące czynniki mogą oddziaływać na spowolnienie podaży w perspektywie następnych kilku kwartałów.

Są to:

- wolniejsza sprzedaż (i zwroty) w obecnie realizowanych projektach/etapach inwestycji w mogą powodować odsunięcie w czasie wprowadzenie kolejnych etapów w przypadku inwestycji wieloetapowych,
- spadek liczby transakcji na rynku gruntów,
- problemy w uzyskaniu decyzji administracyjnych,
- problemy w znalezieniu wykonawców lub podwykonawców i ustalenia ceny, co do której obie strony byłyby przekonane.
- opóźnione procesy przyłączeń i odbiorów technicznych, rejestrowania hipotek, wydzielania mieszkań, itp.

Zjawiskiem który może mieć wpływ na rynek pierwotny to potencjalnie zwiększona podaż na rynku wtórnym, związana z sytuacją na rynku najmu. Może mieć to negatywny wpływ na ceny nowych mieszkań.

3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Zarząd Spółki w składzie Marcin Gomoła i Marcin Mosh opracował wstępny dokument pt. „Strategia Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2019–2023”. Uwzględniła ona sytuację spółek Grupy, stan zaawansowania projektów, rynkowe perspektywy oraz scenariusze bezpiecznego rozwoju Spółki. Zarząd przeprowadził sesje warsztatowe z Radą Nadzorczą, podczas których poddano dyskusji przyjęte założenia i potwierdzono kierunki rozwoju Grupy, poszczególnych projektów deweloperskich oraz cele strategiczne. W trakcie pracy nad „Strategią” miały miejsce istotne zdarzenia biznesowe komunikowane przez Spółkę, a mające wpływ na sytuację Grupy takie jak np. zawarcie umów sprzedaży Wilanów Office Park. Spowodowało to konieczność modyfikacji przyjętych założeń. Zarząd przygotował zmodyfikowany dokument strategiczny i poddał go do dyskusji Rady Nadzorczej. Dokument ten nie został do końca marca 2020r. przyjęty przez Radę Nadzorczą. Na przyszłą strategię biznesową GK Polnord wpłynie też fakt pozyskania nowego inwestora strategicznego oraz jego plany w stosunku do Spółki. W dniu 23 kwietnia 2020 r. dokonano zmian w Radzie Nadzorczej Spółki, w ten sposób, że odwołano wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i powołano nową Radę Nadzorczą na trzy letnią wspólną kadencję. W dniu 24 kwietnia 2020r. rezygnację z Zarządu złożył Pan Marcin Mosh oraz dokonano zmian w Zarządzie Spółki. Ponadto w dniu 1 lipca dokonano kolejnych zmian w Radzie Nadzorczej Spółki oraz w Zarządzie. Zarząd Spółki pracuje nad nową strategią Grupy Kapitałowej Polnord.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE – ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE					
		tys. zł		tys. EUR	
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
I	Przychody ze sprzedaży	4 191	45 879	953	10 675
II	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	84	2 887	19	672
III	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(61 198)	(6 684)	(13 920)	(1 555)
IV	Zysk (strata) brutto	(53 022)	(5 812)	(12 060)	(1 352)
V	Zysk (strata) netto	(53 525)	(5 420)	(12 175)	(1 261)
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 438	(20 667)	1 919	(4 809)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	3 920	-	912
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	62 041	6 500	14 112	1 512
IX	Przepływy pieniężne netto razem	70 479	(10 247)	16 031	(2 384)

		Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
XI	Aktywa trwałe	431 305	450 648	94 744	105 823
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	611 375	541 802	134 300	127 228
XIII	Aktywa razem	1 042 680	992 450	229 044	233 052
XIV	Zobowiązania długoterminowe	128 047	164 243	28 128	38 568
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	483 223	477 747	106 149	112 187
XVI	Kapitał własny	431 410	350 460	94 767	82 297

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.

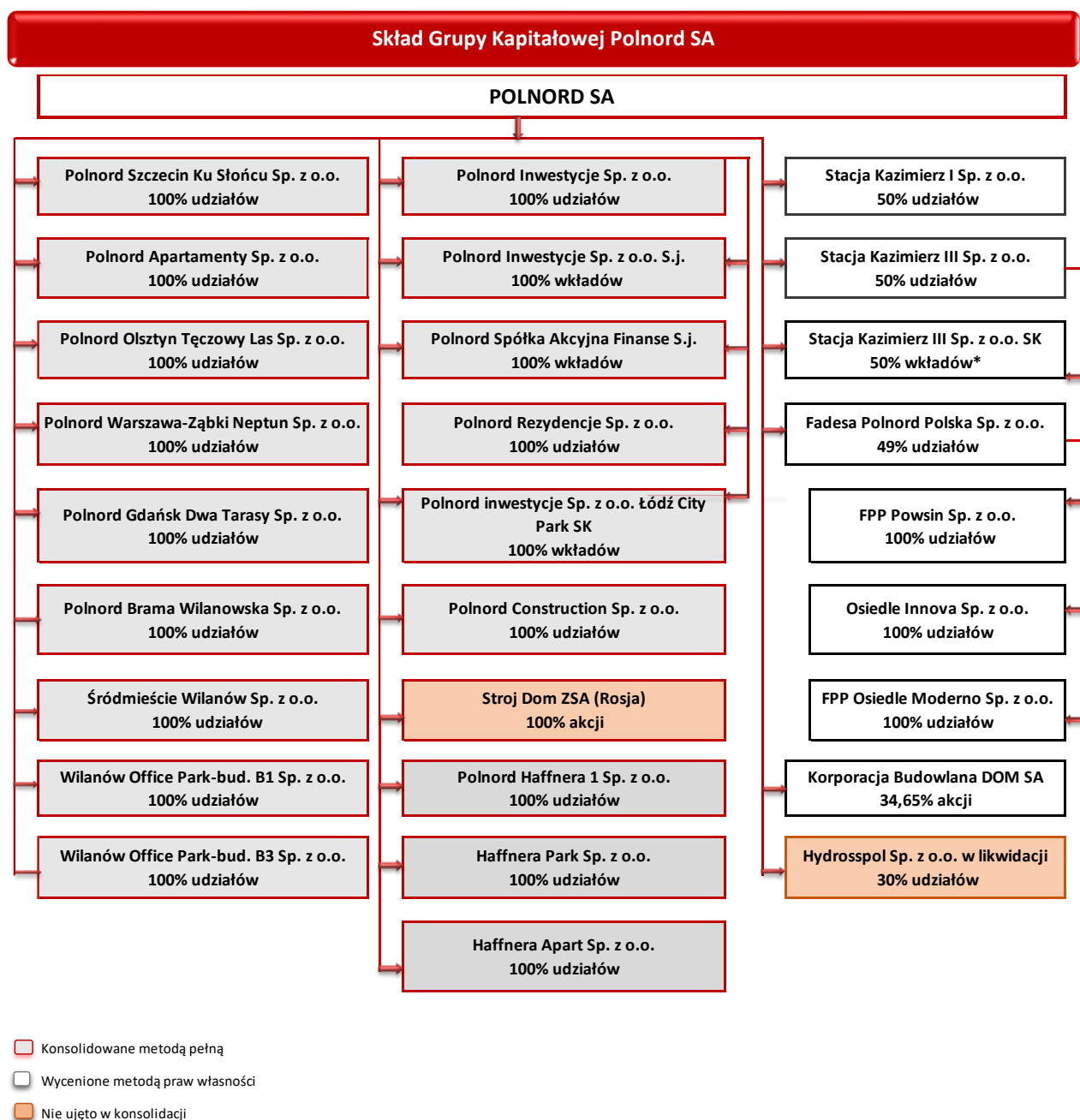
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.03.2020 r. jest nieoznaczony.

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

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 31.03.2020 R.



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

Spółki Hydrospol 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 31.03.2020 r. nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

7. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd Polnord S.A. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.03.2020 r. przedstawiał się następująco:



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

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. nie nastąpiły zmiany w zarządzie Spółki.

Po dniu bilansowym dokonano następujących zmian w Zarządzie Polnord S.A:

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

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

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

W dniu 01.07.2020r. 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 na członków Zarządu.

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.03.2020 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Janas
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Kamil Borowik
Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Artur Pustelnik
Członek Rady
Nadzorczej

Piotr Woźniak
Członek Rady
Nadzorczej

Michał Rokosz
Członek Rady
Nadzorczej

Katarzyna Miłek
Członek Rady
Nadzorczej

Wszyscy w/w członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia, iż spełniają kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz kryterium niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

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

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

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

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

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

- w dniu 09.04.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Artur Pustelnik, ze skutkiem od 10.04.2020r.

- w dniu 21.04.2020r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Kamil Borowik
 - w dniu 23.04.2020r. 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.
- Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka nie posiada programów akcji pracowniczych.

8. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.03.2020r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 31.03.2020r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</i>	90.637.483	181.274.966	92,92 %
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.578.397	13.156.794	6,74%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	327.247	654.494	0,34%
Ogółem	97.543.127	195.086.254	100,00%

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

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 Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych („Fundusze”) zawiadomienie

o zwiększeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Fundusze w dniu 21.01.2020 r. akcji Spółki w transakcjach na GPW w Warszawie. Zgodnie z zawiadomieniem na dzień 21.01.2020 r. Fundusze posiadały 3.318.561 akcji, stanowiących 10,15% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 10,15% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki 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 (dalej „CORDIA”) o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od CORDIA zawiadomienie o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zgodnie z zawiadomieniem CORDIA posiada 64.042.109 akcji, co stanowi 65,66% kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 11.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie („TFI PZU”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych, tj.:
 - a. PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy,
 - b. PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum,
 - c. PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji,łącznie („Fundusze”) zawiadomienie, o zmniejszeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku rejestracji akcji serii „T” Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i tym samym podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny („Fundusz”) oraz Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA, działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy („OFE”) zawiadomienie, o:
 - i) zmniejszeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce,
 - ii) zmniejszeniu przez OFE stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją 64.850.000 akcji serii T.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA zawiadomienie, o zmniejszeniu stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- w dniu 13.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co Ltd. z siedzibą w Nikozji zawiadomienie, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 10.02.2020 r., udział akcjonariusza posiadany w kapitale zakładowym i ogólnej licznie głosów w Spółce zmniejszył się o ponad 2% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zmniejszył się do poziomu poniżej 10% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z zawiadomieniem akcjonariusz posiada 6.578.397 akcji, co stanowi 6,74% w kapitale zakładowym Spółki oraz 6,74 % ogólnej liczby głosów w Spółce
- w dniu 14.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie zawiadomienie, o zmniejszeniu przez akcjonariusza stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- W dniu 09.04.2020r. wpłynęło do Spółki od 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 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 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 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.

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

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>	6.905.644	13.811.288	7,08%
Ogółem	97.543.127	195.086.254	100,00%

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

II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

Na koniec pierwszego kwartału 2020 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 4,2 mln zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 98,1%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

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

Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	31.03.2020 r.		31.03.2019 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	4 112	98.1	43 175	94.1
Wynajem	38	0.9	2 603	5.7
Inne	41	1.0	101	0.2
Razem	4 191	100.0	45 879	100.0

** Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy) po podpisaniu 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 31.03.2020 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 pierwszego kwartału 2020 największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord były spółka Polnord Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka API Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz spółka ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1. INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Mieszkania sprzedane*:

I kwartał 2020 r.

124

I kwartał 2019 r.

95

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży*:

I kwartał 2020 r.

83

I kwartał 2019 r.

0

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I kwartał 2020 r.

218

I kwartał 2019 r.

472

*dane ważone udziałem Polnord

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła 87 na koniec pierwszego kwartału 2020 roku oraz (9) 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 31.03.2020 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.03.2020
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2019	01.01.2020 - 31.03.2020	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	148	-	2
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ2019	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	203	3	3
Projekty w realizacji							
Wilania	8 207	120	IIQ2020*	Polnord Brama Wilanowska	100	8	12
Wiktoria	6 164	87	IVQ2020*	Polnord Rezydencje	35	3	49
Wioletta	6 181	83	IIQ2021*	Śródmieście Wilanów	-	10	73
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	241	1	-
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ2019	Polnord Apartamenty	157	-	-
Studio Morena	19 965	382	IQ2020	Polnord Apartamenty	331	33	18
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon II	8 128	161	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	116	14	31
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ2020*	Polnord Apartamenty	52	7	7
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	83	-	4
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ2019	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	89	1	6
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	151	-	3
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	96 594	1 786			1 709	38	39
Łącznie - projekty w realizacji	32 005	517			303	42	172
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>6 181</i>	<i>83</i>			<i>0</i>	<i>10</i>	<i>73</i>
Łącznie Część I	128 599	2 303			2 012	80	211
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	384,7	2009-2013	Fadesa Polnord	384,2	-	0,5
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87,5	IIIQ2018	Stacja Kazimierz III	81,5	1	5,5
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40,0	IIIQ2018	Stacja Kazimierz III	39,0	1	0,5
WROCŁAW							
Projekty w realizacji							
Innova Concept	4 323	72,5	IVQ2020*	Osiedle Innova	66,2	6,4	0,0
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	34 677	512,2			504,7	1,0	6,5
Łącznie - projekty w realizacji	4 323	72,5			66,2	6,4	0,0
<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>
Łącznie Część II	39 000	584,7			570,8	7,4	6,5
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	131 271	2 298,2			2 213,7	39,0	45,5
Łącznie - projekty w realizacji	36 328	589,5			369,2	48,4	172,0
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>6 181</i>	<i>83,0</i>			<i>0,0</i>	<i>10,0</i>	<i>73,0</i>
Łącznie Część I i II	167 599	2 887,7			2 582,8	87,4	217,5

*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 PIERWSZYM KWARTALE 2020 ROKU

W pierwszym kwartale 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 pierwszym kwartale 2020 roku Grupa rozpoczęła sprzedaż w ramach inwestycji „Wioletta” z 83 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).

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

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

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Planowany PUM (m ²)	Liczba lokali/domów	Przynależny udział
Osiedle „Stacja Kazimierz bud 5”	Warszawa	6 139	100	50%

Łącznie - dane nieważone udziałem Polnord SA	6 139	100
Łącznie - dane ważone udziałem Polnord SA	3 070	50

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 31.03.2020r. wyniosła 11 sztuk. 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 31.03.2020r.

Projekt	I kwartał 2020			
	Lokale wykazane w wyniku		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA				
Warszawa				
Neptun I (etap II)	1	56	421	10%
Neptun II (etap Ia)	0	0	33	1%
Neptun II (etap II)	4	269	1 518	37%
Trójmiasto				
2 Potoki III	0	0	13	0%
Chabrowe Wzgórze	1	78	358	9%
Fotoplastykon I	1	57	287	7%
Olsztyn				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 7)	1	56	269	7%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	1	95	425	10%
Szczecin				
Ku Słońcu III (bud. 5)	2	158	788	19%
Łącznie	11	770	4 112	100%

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	
	od 01.01.2020	od 01.01.2019
	do 31.03.2020	do 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	4 191	45 879
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 112	43 175
Przychody ze sprzedaży usług	41	101
Przychody z wynajmu	38	2 603
Koszt własny sprzedaży	(4 107)	(42 992)
Zysk brutto ze sprzedaży	84	2 887
Koszty sprzedaży	(756)	(982)
Koszty ogólnego zarządu	(6 636)	(7 084)
Pozostałe przychody operacyjne	3 102	1 061
Pozostałe koszty operacyjne	(27 756)	(1 925)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(29 236)	(641)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej	(61 198)	(6 684)
Przychody finansowe	950	567
Koszty finansowe	(3 077)	(3 269)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	10 303	3 574
Zysk /strata brutto	(53 022)	(5 812)
Podatek dochodowy	(503)	392
Zysk /strata netto	(53 525)	(5 420)

2. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Na koniec pierwszego kwartału 2020r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 4,2 mln zł.

Przychody uzyskane z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły 4,1 mln zł. Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 11 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A.

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”.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 7,4 mln zł i były niższe o 0,7 mln zł w porównaniu do 1Q 2019 roku.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 3,1 mln zł. Składa się na nie głównie odwrócenie odpisu w kwocie 2,9 mln zł na nieruchomości przy ul. Karuzela.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 27,8 mln zł. Na wartość wpływa głównie ujęcie odpisów aktualizujących wartości zapasów (nieruchomości 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 1,0 mln zł, natomiast koszty finansowe wyniosły 3,1 mln zł.

W pierwszym kwartale 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 55,2 mln zł oraz spłacie kredytu w kwocie 30,0 mln zł.

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 2,948 mln złotych.

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie zł:

- rozpoznanie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości nieruchomości Spółki na łączną kwotę 55,116 mln złotych.

Powyższe działania przekładają się na obniżenie kapitałów własnych w kwocie 52,168 mln złotych (w sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31 marca 2020r).

Poniższa tabela przedstawia rachunek zysków i strat przy założeniu wyeliminowania zdarzenia jednorazowego w postaci aktualizacji wartości nieruchomości.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	
	od 01.01.2020	do 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	4 191	
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 112	
Przychody ze sprzedaży usług	41	
Przychody z wynajmu	38	
Koszt własny sprzedaży	(4 107)	
Zysk brutto ze sprzedaży	84	
Koszty sprzedaży	(756)	
Koszty ogólnego zarządu	(6 636)	
Pozostałe przychody operacyjne	154	
Pozostałe koszty operacyjne	(1 875)	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej	(9 029)	
Przychody finansowe	950	
Koszty finansowe	(3 077)	
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	10 303	
Zysk /strata brutto	(853)	
Podatek dochodowy	(503)	
Zysk /strata netto	(1 356)	

IV. POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

1.1. PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. Spółka nie przeprowadziła publicznego programu emisji obligacji.

1.2. WYKUP OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 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.

Po dniu bilansowym Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- 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.

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 Akcję 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 Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Cordia”). Objęcie przez Cordia 63.668.800 Akcji Serii T, na pokrycie których Cordia dokonała wpłaty, wymagało uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji.

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

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

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

1.4. ISTOTNE UMOWY

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 r. Spółka nie zawarła żadnych istotnych umów.

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.

32. 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.

33. 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 25. Sprawy Sądowe.

34. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

Opisane w pkt 1.3 powyżej.

Emisje obligacji, Wykup obligacji

Opisane w pkt 1.1 i pkt. 1.2 powyżej.

35. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Na dzień 31.03.2020 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord S.A. obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2019*	Wykup/emisja w 1Q 2020	Zadłużenie na 31.03.2020*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]		Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2020	2021	
27.02.2017	Noble	14,7	(14,7)	-	-	-	27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3	-	5,3	5,3	-	24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2	-	5,2	5,2	-	22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0	-	18,0	18,0	-	29.09.2020
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(30,0)	30,0	30,0	-	31.12.2020**
07.03.2018	Credit Value	36,8	-	36,8	-	36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	-	40,0	22.06.2021
RAZEM		179,9	(44,7)	135,3	58,5	76,8	

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

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

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

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

36. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A.

Na dzień 31.03.2020 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 31.03.2020 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 kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków tytułem wykonania świadczenia, Grupa zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

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

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

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

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

38. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

39. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

40. INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

41. 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 29 Instrumenty finansowe.

42. 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.

43. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPLYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, czyli po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na sytuację Spółki;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- ryzyko związane z gwarancjami wobec nabywców na zrealizowane inwestycje;
- ryzyko dewelopowania posiadanych gruntów;
- ryzyko toczących się spraw sądowych;
- ryzyko opóźnień realizowanych projektów;
- ryzyko uzyskania zakładanych cen ze sprzedaży wytypowanych działek non-core;
- ryzyko prowadzonej reorganizacji i redukcji kosztów;
- ryzyko załamania popytu na rynku 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, projekty w trakcie realizacji (tj. Studio Morena, Fotoplastykon etap II i etap III) znajdują się w końcowej fazie co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19. W przypadku pozostałych projektów Wilania, Wiktoria, Wioletta, Spółka spodziewa się ewentualnego wydłużenia terminów zakończenia inwestycji.

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

44. 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, niewyptalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

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

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

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

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

- **ryzyko związane z kosztami budowy**

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

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

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

- **ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców**

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

- **ryzyko ekonomiczne i polityczne**

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

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

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

C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD S.A.

I. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Nota	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	5 354	5 619
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	5 280	5 348
Przychody z wynajmu	74	271
Koszt własny sprzedaży	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	5 354	5 619
Koszty sprzedaży	(797)	(991)
Koszty ogólnego zarządu	(6 274)	(7 616)
Pozostałe przychody operacyjne	2 960	949
Pozostałe koszty operacyjne	1.1 (16 782)	(1 690)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(26 552)	-
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(42 091)	(3 729)
Przychody finansowe	6 119	10 485
Koszty finansowe	(5 197)	(4 759)
Zysk (strata) brutto	(41 169)	1 997
Podatek dochodowy	(1 543)	-
Zysk (strata) netto	(42 712)	1 997
Inne całkowite dochody:		
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(42 712)	1 997
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(42 712)	1 997
Inne całkowite dochody:		
	-	-
Łączne całkowite dochody:	(42 712)	1 997
Zysk netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(42 712)	1 997
Akcjonariuszy/udziałowców niekontrolujących	-	-
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(42 712)	1 997
Akcjonariuszy/udziałowców niekontrolujących	-	-
Zysk/(Strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	(0.44)	0.06

Noty przedstawione na stronach 61-64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe		471 493	492 912
Rzeczowe aktywa trwałe		7 764	7 465
Nieruchomości inwestycyjne	2	265 304	291 856
Wartości niematerialne		233	262
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		58 009	58 009
Należności długoterminowe		112 690	112 388
Pożyczki udzielone		27 459	22 898
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa obrotowe		386 094	347 429
Zapasy	3	122 614	136 079
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		34 633	32 824
Pożyczki udzielone		176 734	174 444
Rozliczenia międzyokresowe		316	363
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		51 797	3 719
AKTYWA RAZEM		857 587	840 341

	Nota	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny	4		
Kapitał podstawowy		195 086	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 577	936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe		217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(933 763)	(891 051)
Kapitał własny razem		420 518	328 755
Zobowiązania długoterminowe		115 504	150 844
Zobowiązania z tytułu leasingu		69 604	69 747
Obligacje		40 000	76 750
Rezerwy	5	112	102
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		5 788	4 245
Zobowiązania krótkoterminowe		321 565	360 741
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		75 459	79 837
Zobowiązania z tytułu leasingu		71 294	69 386
Kredyty		-	30 000
Obligacje		95 044	102 382
Rezerwy	5	77 112	76 451
Zobowiązania z tytułu umów		24	6
Pozostałe zobowiązania finansowe		132	179
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		2 500	2 500
Zobowiązania razem		437 070	511 585
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		857 587	840 341

Noty przedstawione na stronach 61-64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

III. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(41 169)	1 997
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	254	470
Odsetki i dywidendy, netto	4 789	(1 805)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	-	-
Umorzenie oraz odpisy pożyczek	-	-
Aktualizacja wyceny	26 552	-
Pozostałe	(1 071)	(2 157)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(1 809)	5 126
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	11	(1 749)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(4 378)	(1 802)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	47	(670)
Zmiana stanu rezerw	5 962	2 156
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 812)	1 566
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Dywidendy otrzymane	-	3 920
Spłata udzielonych pożyczek	13 400	8 000
Udzielenie pożyczek	(14 440)	(19 095)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 040)	(7 175)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	-	9 730
Wpływ z tytułu emisji akcji	136 129	-
Spłata odsetek od kredytów	-	(2 115)
Spłata odsetek od obligacji	(2 111)	-
Spłata kredytów	(30 000)	-
Wykup obligacji	(44 088)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	59 930	7 615
Zwiększenie\ (Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 078	2 006
Środki pieniężne na początek okresu	3 719	11 878
Środki pieniężne na koniec okresu	51 797	13 884

Noty przedstawione na stronach 61-64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

IV. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2020	65 386	936 802	217 618	(891 051)	328 755
Wynik okresu				(42 712)	(42 712)
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 007)	-	-	(3 007)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Na dzień 31.03.2020	65 386	941 577	217 618	(933 763)	420 518

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 802	217 618	(759 952)	459 854
Wynik okresu	-	-	-	1 997	1 997
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Na dzień 31.03.2019	65 386	936 802	217 618	(757 955)	461 851

Noty przedstawione na stronach 61-64 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. PRZYCHODY I KOSZTY

1.1. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	858	1 528
Koszty postępowań sądowych/spornych	170	142
Odpisy na zapasach	15 353	-
Pozostałe	401	20
Pozostałe koszty operacyjne razem	16 782	1 690

2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	I kwartał 2020	2019
Stan na początek okresu	291 856	314 853
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	-	(2 554)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(26 552)	(20 443)
Stan na koniec okresu	265 304	291 856

Wycena bilansowa Nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystania aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

Współczynnik korygujący jest zależny od:

- położenia
- funkcji wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- sąsiedztwa
- dostępności komunikacyjnej
- infrastruktury technicznej

Wpływ nieobserwowalnych zmiennych na wycenę:

- Wzrost ceny działek podobnych spowodowałby wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Wzrost współczynnika korygującego spowodowałby wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Istnieje bezpośrednia zależność pomiędzy tymi zmiennymi, gdyż są one częściowo determinowane przez rynek.

Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień bilansowy przede wszystkim na podstawie operatów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości.

Operaty, opinie te bazują na cenach rynkowych podobnych nieruchomości oraz na założeniach i modelach wyceny przyjętych przez rzeczoznawców. Założenia te są z reguły uzależnione od rynku tak jak ceny średnie porównywalnych nieruchomości. Są one określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach.

Na kwotę aktualizacji składała się głównie wycena w dół: gruntów zlokalizowanych w Powsinie i Dopiewcu w kwotach kolejno 8,94 mln zł i 8,31 mln zł, systemu oczyszczania wód deszczowych na ulicy karuzela w kwocie 5,52 mln zł, spisanie nakładów poniesionych na budowę drogi Branickiego 3,47 mln zł, oraz pozostałych odpisów 0,31 mln zł.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym wynosiła na dzień 31 marca 2020 roku 183,8 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku 227,235 mln zł

3. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Towary	120 451	133 922
Wartość brutto	146 885	145 022
Odpis aktualizujący	(26 434)	(11 080)
Zaliczki na dostawy – wartość brutto	2 163	2 157
Zapasy netto razem	122 614	136 079

Zapasy stanowią głównie nieruchomości gruntowe.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości gruntowe, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 marca 2020 roku wynosi 12,36 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 19,05 mln.

Na kwotę odpisów dokonanych w 1 kwartale 2020 roku składały się odpisy: gruntu zlokalizowanego w Sopocie przy ul. Haffnera na kwotę 6,79 mln zł, gruntu w Łodzi przy ul. Zgierska na kwotę 4,73 mln zł, gruntu w Rembertowie w Warszawie przy ul. Admiralskiej na kwotę 1,39 mln zł, oraz odpisy innych gruntów na łączną kwotę 2,44 mln zł.

Jednocześnie nastąpiło odwrócenie odpisu aktualizującego gruntu w Warszawie na Wilanowie przy ul. Karuzela na kwotę 2,95 mln zł.

4. KAPITAŁ WŁASNY

4.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
Akcje zwykłe serii T o wartości nominalnej 2 złote każda	129 700	-
Razem	195 086	65 386

W okresie od 01.01.2020 r do 31.03.2020 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Polnord S.A. 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 o wartości nominalnej 2 zł każda akcja. Po rejestracji Akcji Serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji po 2 zł każda. W wyniku wyżej opisanej emisji CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság stała się większościowym akcjonariuszem spółki Polnord S.A.

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał zakładowy Spółki Polnord S.A. dzieli się na 97.543.127 akcji zwykłych na okaziciela.

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2,00 zł i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane, co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31 marca 2020 roku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</i>	90.637.483	181.274.966	92,92 %
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.578.397	13.156.794	6,74%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	327.247	654.494	0,34%
Razem	97.543.127	195.086.254	100,00%

Skład Akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

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

4.2. NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte, jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji kapitału.

W wyniku emisji akcji serii T nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi 941,16 mln, przyrost o kwotę 4,78 mln zł (koszty emisji akcji to 3,007 mln zł, a nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 7,782 mln zł).

4.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2019

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o pokryciu straty z 2019 roku w całości z zysków lat następnych.

5. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe*	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 31.12.2019	6 613	1 736	16 119	52 085	76 553
Utworzenie	137	-	-	858	995
Rozwiązanie	(71)	-	(3)	-	(74)
Wykorzystanie	(250)	-	-	-	(250)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	-	-	-
Na dzień 31.03.2020	6 429	1 736	16 116	52 943	77 224
Krótkoterminowe	6 317	1 736	16 116	52 943	77 112
Długoterminowe	112	-	-	-	112

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe*	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 31.12.2018	6 441	788	463	48 251	55 943
Reklasyfikacja na leasing	-	-	-	(2 426)	(2 426)
Na dzień 31.12.2018	6 441	788	463	45 825	53 517
Utworzenie	2 684	948	15 656	969	20 257
Rozwiązanie	(1 554)	-	-	-	(1 554)
Wykorzystanie	(958)	-	-	-	(958)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	-	5 291	5 291
Na dzień 31.12.2019	6 613	1 736	16 119	52 085	76 553
Krótkoterminowe	6 511	1 736	16 119	52 085	76 451
Długoterminowe	102	-	-	-	102

*zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego zaprezentowano w pozycji rezerwy w wysokości 14,624 mln zł

Podpis wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Michał Melaniuk

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Członek Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Gomola

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Magdalena Kluziak

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Warszawa, 15 lipca 2020r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie („Polnord”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 01.01.2020 roku do 31.03.2020 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 I kwartale 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

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Gomola

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Warszawa, 15 lipca 2020r.