



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD**

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

ZA OKRES 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

WARSZAWA, 30 LISTOPADA 2020 R.

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

	tys. PLN		tys. EUR	
	od 01.01.2020	od 01.01.2019	od 01.01.2020	od 01.01.2019
	do 30.09.2020	do 30.09.2019	do 30.09.2020	do 30.09.2019
	<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
I Przychody ze sprzedaży	184 061	119 307	41 437	27 690
II Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	24 219	20 952	5 452	4 863
III Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(59 065)	(53 646)	(13 297)	(12 451)
IV Zysk/(strata) brutto	(71 426)	(49 269)	(16 080)	(11 435)
V Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(75 060)	(52 319)	(16 898)	(12 143)
VI Zysk/(strata) netto	(75 060)	(72 123)	(16 898)	(16 739)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	52 001	(25 122)	11 707	(5 831)
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 485	112 572	3 711	26 127
IX Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 289	(89 012)	3 667	(20 659)
X Przepływy pieniężne netto razem	84 775	(1 562)	19 085	(363)
	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
XI Aktywa trwałe	442 944	482 273	97 849	113 250
XII Aktywa obrotowe	503 908	556 007	111 317	130 564
XIII Aktywa razem	946 852	1 038 280	209 166	243 814
XIV Zobowiązania długoterminowe	94 273	168 438	20 826	39 553
XV Zobowiązania krótkoterminowe	429 656	506 333	94 914	118 899
XVI Kapitał własny	422 923	363 509	93 426	85 361

**WYBRANE DANE FINANSOWE – ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

	tys. PLN		tys. EUR	
	od 01.01.2020	od 01.01.2019	od 01.01.2020	od 01.01.2019
	do 30.09.2020	do 30.09.2019	do 30.09.2020	do 30.09.2019
	<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
I Przychody ze sprzedaży	12 870	16 145	2 897	3 747
II Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	11 348	16 145	2 555	3 747
III Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(30 986)	(50 800)	(6 976)	(11 790)
IV Zysk/(strata) brutto	(33 078)	(51 700)	(7 447)	(11 999)
V Zysk/(strata) netto	(34 647)	(57 027)	(7 800)	(13 236)
VI Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 787)	(555)	(2 428)	(129)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47 267	26 112	10 641	6 060
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 774	(31 980)	3 776	(7 422)
IX Przepływy pieniężne netto razem	53 254	(6 423)	11 989	(1 491)
	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
X Aktywa trwałe	470 706	492 912	103 982	115 748
XI Aktywa obrotowe	343 943	347 429	75 979	81 585
XII Aktywa razem	814 649	840 341	179 961	197 333
XIII Zobowiązania długoterminowe	75 211	150 844	16 615	35 422
XIV Zobowiązania krótkoterminowe	310 857	360 741	68 670	84 711
XV Kapitał własny	428 582	328 755	94 677	77 200

Powyższe dane finansowe za okres 9 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 30 września 2020 roku – 4,4420 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2019 roku – 4,3086 EUR/PLN;
- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2020 roku – 4,5268 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 – 4,2585 EUR/PLN.

Spis treści

		1
A.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ	4
I.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
III.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPYŹWÓW PIENIĘŻNYCH	6
3.1	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
IV.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	8
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD	8
2.	INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
3.	ZMIANY DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH	10
4.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY	18
5.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	21
6.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	21
7.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	21
8.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	22
9.	PRZYCHODY I KOSZTY	22
13.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	24
14.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	26
15.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH I NIEFINANSOWYCH INNYCH NIŻ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, ZAPASY I NALEŻNOŚCI.	27
16.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	27
17.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	28
18.	AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	28
19.	ZAPASY	29
20.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	30
21.	KAPITAŁ WŁASNY	30
22.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31
23.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	31
24.	UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	33
25.	REZERWY	33
26.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	33
27.	SPRAWY SĄDOWE	34
28.	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	39
29.	AKTYWA WARUNKOWE	40
30.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	40
31.	INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	40
32.	INSTRUMENTY FINANSOWE	41
33.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	42
34.	WYŁAČONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	42
35.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	42
B.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD S.A.	43
I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	43
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	44
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	45
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPYŹWÓW PIENIĘŻNYCH	46
V.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	47
1.	INFORMACJA DODATKOWA	47
2.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	47
3.	UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ	47
4.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	49
5.	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	49
6.	PRZYCHODY I KOSZTY	49
7.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	50
8.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	51
9.	AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	52
10.	POŻYCZKI UDZIEŁONE	52
11.	ZAPASY	52
12.	KAPITAŁ WŁASNY	53
13.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	54
14.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	54
15.	UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	55
16.	REZERWY	56
17.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	56
C.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	58
I.	INFORMACJE OGÓLNE	58
1.	WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	58
2.	ÓTCZENIE RYNKOWE	59
3.	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	60
4.	WYBRANE DANE FINANSOWE	60
5.	POLITYKA DYWIDENDY	61
6.	OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	61
7.	WŁADZE SPÓŁKI	62
8.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	66
II.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	67
1.	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	67
2.	UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	67
3.	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	68
4.	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT	70
III.	INFORMACJE FINANSOWE	71
1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	71
2.	KOMENTARZ DO SKRÓCZONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	72
3.	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ ZA DANY ROK	72
4.	CZYNNIKI I ZDARZENIA W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNAČĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	72
IV.	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	73
1.	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIERPOWODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY SPRAWOZDANIE WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	73
2.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	75
3.	TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	75
4.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	75
5.	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	75
6.	INFORMACJE O UDZIEŁONYCH PORĘCZENIACH W TYM UDZIEŁONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A.	76
7.	INFORMACJA O UDZIEŁONYCH POŻYCZKACH, W TYM UDZIEŁONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD SA, INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPYWIĘDZANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH POŻYCZEK	76
8.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	76
9.	INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	76
10.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	76
11.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	76
12.	INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	76
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTALU	77
14.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	77
15.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM	79

## 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone*</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone*</i>
<b>Działalność kontynuowana</b>					
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	9.1	<b>184 061</b>	<b>54 829</b>	<b>119 307</b>	<b>24 661</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		176 640	54 431	109 077	20 742
Przychody ze sprzedaży usług		7 179	304	9 423	3 675
Przychody z wynajmu		242	94	807	244
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	9.2	<b>(159 842)</b>	<b>(48 828)</b>	<b>(98 355)</b>	<b>(22 828)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>24 219</b>	<b>6 001</b>	<b>20 952</b>	<b>1 833</b>
Koszty sprzedaży		(2 297)	(605)	(3 543)	(1 187)
Koszty ogólnego zarządu		(17 686)	(3 138)	(24 968)	(7 376)
Pozostałe przychody operacyjne	9.3	8 008	(495)	4 424	1 338
Pozostałe koszty operacyjne	9.4	(44 048)	(4 494)	(50 511)	(5 249)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	9.5	(27 261)	-	-	-
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(59 065)</b>	<b>(2 731)</b>	<b>(53 646)</b>	<b>(10 641)</b>
Przychody finansowe	9.6	3 738	1 023	1 083	341
Koszty finansowe	9.7	(10 237)	(3 795)	(8 381)	(2 906)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	10	(5 862)	3 756	11 675	699
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>(71 426)</b>	<b>(1 747)</b>	<b>(49 269)</b>	<b>(12 507)</b>
Podatek dochodowy	18	(3 634)	1 661	(3 050)	(128)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(75 060)</b>	<b>(86)</b>	<b>(52 319)</b>	<b>(12 635)</b>
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej (przypadający na akcjonariuszy spółki)	28	-	-	(19 804)	1 279
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>(75 060)</b>	<b>(86)</b>	<b>(72 123)</b>	<b>(11 356)</b>
*dane przekształcone w nocie 3					
<b>Inne całkowite dochody:</b>					
Zysk/(strata) netto		(75 060)	(86)	(72 123)	(11 356)
Inne całkowite dochody:		-	-	(35)	-
<b>Łączne całkowite dochody:</b>		<b>(75 060)</b>	<b>(86)</b>	<b>(72 158)</b>	<b>(11 356)</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(75 169)	(204)	(73 404)	(11 061)
Udziały niekontrolujące		109	118	1 281	(295)
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(75 169)	(204)	(73 340)	(11 061)
Udziały niekontrolujące		109	118	1 281	(295)
Zysk/(strata) netto i rozdwojony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	21	(0.86)	0.05	(2.25)	(0.34)

Noty przedstawione na stronach 8-42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>dane przekształcone*</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>442 944</b>	<b>482 273</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	13	21 030	22 173
Nieruchomości inwestycyjne	14	264 192	293 324
Wartości niematerialne		201	299
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16	51 965	60 915
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	17	93 724	91 282
Pożyczki udzielone		234	140
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	18	11 454	13 978
Pozostałe aktywa finansowe		128	146
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>503 908</b>	<b>556 007</b>
Zapasy	19	345 132	473 800
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	36 001	44 933
Pożyczki udzielone		29	100
Należności z tytułu podatku dochodowego		316	24
Rozliczenia międzyokresowe		558	368
Środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych		12 684	12 369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		109 188	24 413
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>946 852</b>	<b>1 038 280</b>

\*dane przekształcone w nocie 3

	Nota	Stan na 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>dane przekształcone*</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	21	<b>429 006</b>	<b>369 701</b>
Kapitał podstawowy		195 086	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 609	936 835
Pozostałe kapitały rezerwowe		187 920	204 772
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)		(895 609)	(837 292)
<b>Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym</b>		<b>(6 083)</b>	<b>(6 192)</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>422 923</b>	<b>363 509</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>94 273</b>	<b>168 438</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	22	69 301	69 839
Obligacje	23	-	76 750
Rezerwy	25	13 148	12 072
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	5 814	4 193
Pozostałe zobowiązania		6 010	5 584
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>429 656</b>	<b>506 333</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26	38 289	56 915
Zobowiązania z tytułu leasingu	22	99 252	102 952
Kredyty	23	15 780	44 948
Obligacje	23	99 274	102 382
Rezerwy	25	80 734	81 427
Zobowiązania z tytułu umów		85 203	114 686
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		10 792	2 500
Pozostałe zobowiązania finansowe		332	523
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>523 929</b>	<b>674 771</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>946 852</b>	<b>1 038 280</b>

\*dane przekształcone w nocie 3

Noty przedstawione na stronach 8-42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>dane przekształcone* niebadane</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk/(strata) brutto**	<b>(71 426)</b>	<b>(69 073)</b>
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku/(stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności	5 862	(11 675)
Amortyzacja	1 041	2 437
Odpisy aktualizujące należności	-	40 511
Odsetki i dywidendy, netto	7 068	8 635
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	27 261	20 483
Podatek dochodowy zapłacony	219	(7 484)
Pozostałe	48	3 708
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu należności	5 932	5 733
Zmiana stanu zapasów	123 854	(33 382)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	(315)	(5 227)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(47 736)	18 488
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(190)	41
Zmiana stanu rezerw	383	1 683
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>52 001</b>	<b>(25 122)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływ ze sprzedaży nieruchomości	-	108 546
Dywidendy otrzymane	11 380	3 920
Spłata pożyczek	107	106
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	163	-
Sprzedaż aktywów niefinansowych	1 522	-
Sprzedaż udziałów	3 313	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>16 485</b>	<b>112 572</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-	9 730
Wpływ z tytułu emisji akcji	137 483	-
Koszt emisji akcji	(3 007)	-
Odsetki od leasingu	(781)	-
Spłata kredytów	(30 000)	(55 782)
Wykup obligacji	(80 701)	(29 594)
Odsetki zapłacone od obligacji	(5 893)	(11 078)
Odsetki zapłacone od kredytów	(217)	(2 288)
Spłata odsetek leasingowych - najem biurowca	(595)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>16 289</b>	<b>(89 012)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>84 775</b>	<b>(1 562)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>24 413</b>	<b>48 097</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>109 188</b>	<b>46 535</b>

\*dane przekształcone w notcie 3

\*\*strata brutto za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 jest to strata brutto łącznie na działalności kontynuowanej i zaniechanej

Noty przedstawione na stronach 8-42 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 3.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej				Kapitał własny	Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)			
<b>Na dzień 01.01.2020</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(837 292)</b>	<b>369 701</b>	<b>(6 192)</b>	<b>363 509</b>
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(75 169)	(75 169)	109	(75 060)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	<b>(75 169)</b>	<b>(75 169)</b>	<b>109</b>	<b>(75 060)</b>
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482	-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 008)	-	-	(3 008)	-	(3 008)
Pokrycie zysków/(strat) z lat ubiegłych	-	-	(16 852)	16 852	-	-	-
<b>Na dzień 30.09.2020</b>	<b>195 086</b>	<b>941 609</b>	<b>187 920</b>	<b>(895 609)</b>	<b>429 006</b>	<b>(6 083)</b>	<b>422 923</b>

	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej				Kapitał własny	Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)			
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(720 570)</b>	<b>486 423</b>	-	<b>486 423</b>
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	72	72	-	72
Konsolidacja GK KB DOM metodą pełną	-	-	-	3 595	3 595	(6 591)	(2 996)
<b>Na dzień 01.01.2019 (dane przekształcone)</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(716 903)</b>	<b>490 090</b>	<b>(6 591)</b>	<b>483 499</b>
Zysk/(strata) netto (dane przekształcone)	-	-	-	(73 404)	(73 404)	1 281	(72 123)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	<b>(73 439)</b>	<b>(73 439)</b>	<b>1 281</b>	<b>(72 158)</b>
<b>Na dzień 30.09.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(790 342)</b>	<b>416 651</b>	<b>(5 310)</b>	<b>411 341</b>

Noty przedstawione na stronach 8-42 stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

#### 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 30.09.2020 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

#### Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 30.09.2020 r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Rodzaj jednostki
1	Polnord Szczecin Ku Słońcu 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 – Żąbki 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	12.500	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 zależna
27	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji****	Kartoszyño	-	34,65%***	Jednostka zależna
28	Cogilco Polonia Sp. z o.o.****	Kartoszyño	-	34,65%****	Jednostka zależna
29	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.****	Kartoszyño	-	34,65%****	Jednostka zależna
30	Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Jednostka zależna
31	Hydrosspol 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

\*\*\* % udział w głosach to 41,25%

\*\*\*\* zależność pośrednia przez KB DOM SA lub spółki zależne tej spółki (są to spółki 100% zależne od Spółki KB DOM SA).

Na dzień 30.09.2020 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 z wyjątkiem Spółki Korporacja Budowlana Dom SA., co zaprezentowano w tabeli powyżej.

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. oraz po dniu bilansowym do dnia publikacji w Grupie Kapitałowej Polnord nie miały miejsca zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych, za wyjątkiem zmian dotyczących Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom („GK KB DOM”) opisanych w nocie 3.1.

### 1.3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 listopada 2020 roku. Datą publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest 30 listopada 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.

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 30 września 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i 30 września 2019 roku.

### 2.3. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku za wyjątkiem zmiany podejścia w zakresie rozpoznawania przychodów oraz prezentacji łącznego Skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Zmiana ta wynika z faktu nabycia pakietu większościowego przez CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, która to jako Jednostka dominująca taką prezentację stosuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dane porównawcze dotyczące prezentacji zostały odpowiednio skorygowane.

### 2.4. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE ROZPOZNAWANIA PRZYCHODÓW

Grupa Kapitałowa Polnord rozpoznaje 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 przyjmuje 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. W opublikowanych wcześniej sprawozdaniach finansowych, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, transfer kontroli oraz znaczącego ryzyka i korzyści z tytułu sprzedaży nieruchomości 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. Według oceny kadry zarządzającej przejście kontroli nad nabywaną nieruchomością na nabywcę tej nieruchomości następuje w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie danej inwestycji. Zarząd uważa, że zmiana momentu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży nieruchomości w sposób bardziej rzetelny prezentuje sytuację finansową Spółki oraz że zapewnia spójność ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Cordia.

Niniejsza zmiana polityki rachunkowości została zastosowana retrospektywnie i została przedstawiona w nocie 3.2.

### **3. ZMIANY DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH**

#### **3.1.1. OBJĘCIE GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ W NINIEJSZYM SKRÓCONYM ŚRÓDROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GK POLNORD**

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.. Zarząd stał do tej pory konsekwentnie na stanowisku, że 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, który posiada obecnie 34,65% akcji KB DOM S.A. a w przeliczeniu na prawa głosu 41,25%.

Zarząd wskazywał również w dotychczasowych sprawozdaniach okresowych (za wyjątkiem sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 roku), iż 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 dotychczasowej ocenie Zarządu, Polnord S.A. nie kontrolował KB Dom S.A. lecz posiadał znaczący wpływ, gdyż nie był spełniony warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A.

Konieczność rozważenia kwestii kontroli nad KB DOM S.A. wynikała z otrzymanego przez Spółkę zalecenia Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 24 lipca 2020 roku, które zostało potwierdzone w piśmie Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 września 2020 roku („Zalecenie”). Zdaniem Urzędu przebieg walnych zgromadzeń w latach 2016 - 2019 KB DOM wskazuje na to, że Spółka ma możliwość kontroli nad KB DOM mimo braku posiadania większości głosów w kapitale zakładowym KB DOM. Przebieg walnych zgromadzeń podczas których obecna była Spółka, a pozostali akcjonariusze nie byli obecni na walnych zgromadzeniach KB DOM, przy jednoczesnym braku przeszkód prawnych i faktycznych do wykonywania praw głosu przez Spółkę na tych zgromadzeniach świadczy, w ocenie Urzędu, o konieczności uznania, że Spółka jest podmiotem kontrolującym w stosunku do KB DOM w rozumieniu MSSF 10 (tj. Polnord posiada kontrolę de facto), pomimo posiadania jedynie niespełna 35% udziału w akcjonariacie KB DOM (a w przeliczeniu na prawa głosu 41,25%). Zalecenie wskazuje, że Spółka powinna dokonać korekty skonsolidowanego sprawozdania finansowego polegającej na objęciu konsolidacją KB DOM zgodnie z par. 20 MSSF 10 oraz sporządzać kolejne skonsolidowane sprawozdania finansowe, w których KB DOM będzie objęta konsolidacją zgodnie z par. 20 MSSF 10, przy czym jeśli ze względu na brak wystarczającego czasu nierealnym było sporządzenie półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 roku Urząd zaproponował, aby w sprawozdaniu tym znalazły się informacje przygotowane zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki przedstawiające faktyczną relację łączącą Spółkę z KB DOM (relacja jednostka dominująca – jednostka zależna) oraz informacje dotyczące skutku tej konsolidacji na dane finansowe grupy kapitałowej Spółki na dzień kończący okres sprawozdawczy oraz w okresie porównawczym według najlepszych oszacowań Spółki.

W świetle powyższego Emitent podjął decyzję o zmianie swojej wcześniejszej oceny i uznaniu, że faktyczne relacje pomiędzy Polnord S.A. a GK KB DOM mogą uzasadniać wniosek o sprawowaniu kontroli przez Emitenta nad KB DOM S.A. w rozumieniu MSR. Na bazie dostępnych faktów i okoliczności oceniono, że objęcie kontroli nastąpiło w 2018 roku.

W konsekwencji Jednostka dominująca GK Polnord skonsolidowała w niniejszym Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupę Kapitałową KB DOM.

Spółki z grupy Kapitałowej KB DOM działają w charakterze generalnego wykonawcy oraz inwestora zastępczego i realizują projekty mieszkaniowe o zróżnicowanym standardzie oraz zajmują się produkcją prefabrykatów betonowych dla budownictwa mieszkaniowego, wielkogabarytowych wentylowanych elewacji z betonu architektonicznego przez system kanalizacji deszczowej, prefabrykatów drogowych.

Grupa Kapitałowa Polnord zidentyfikowała następujące korekty mające na celu doprowadzenie przyjętych aktywów i zobowiązań do wartości godziwych na dzień nabycia:

	Wartość księgowa stan na 31.12.2018	Korekty	Wartość godziwa stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	56 383	(39 875)	16 509
Pożyczki	3 118	(2 339)	780
<b>Zobowiązania razem:</b>	<b>80 937</b>	<b>(42 213)</b>	<b>38 724</b>
<b>Aktywa netto:</b>	<b>(39 122)</b>	<b>34 271</b>	<b>(4 851)</b>

Zaprezentowana w tabeli powyżej korekta zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych zobowiązań oraz pożyczek związana jest z sytuacją finansową GK KB DOM oraz procesem restrukturyzacji. W dniu 3 grudnia 2018r. Korporacja Budowlana Dom SA („KB DOM”) opublikowała raport bieżący nr 64/2018 w którym poinformowała, iż powzięła informację od Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. („KB Dom Sp. z o.o. ") - spółka zależna, o wydaniu dnia 30 listopada 2018r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy postanowienia o otwarciu postępowania sanacyjnego, zgodnie ze złożonym przez KB Dom Sp. z o.o. wnioskiem. Wydanie przedmiotowego postanowienia było konsekwencją złożonego przez KB Dom Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, o którym KB DOM informował w raporcie bieżącym nr 5/2018 z dnia 27 lutego 2018r.

W dniu 29 lipca 2020r. KB DOM poinformował raportem bieżącym nr 15/2020 o założeniach do planu restrukturyzacji, przy czym złożony Sędziemu – Komisarzowi plan restrukturyzacji nie jest jeszcze dokumentem ostatecznym i możliwe jest wprowadzenie do niego zmian. Dopiero zatwierdzony plan restrukturyzacji będzie podlegał ogłoszeniu i zostanie podany do publicznej wiadomości.

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2020r. została ustanowiona Rada Wierzycieli, o czym KB DOM poinformował raportem bieżącym nr 17/2020 w dniu 12 sierpnia 2020r.

W dniu 28 września 2020r. Rada Wierzycieli KB Dom Sp. z o.o. wydała pozytywną opinię do planu restrukturyzacji, o czym KB DOM poinformował raportem bieżącym nr 19/2020.

Ostatecznie w wyniku objęcia konsolidacją metodą pełną Grupy Kapitałowej KB DOM skorygowano okres porównawczy w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym tj. dane finansowe za rok obrotowy 2019 w konsekwencji odniesiono na zyski zatrzymane in plus o 3,59 mln zł (nota 3.1.2.) oraz kapitały przypadające na udziałowców niekontrolujących o kwotę in minus 6,59 mln zł (nota 3.1.2.).

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie rozpoznanych aktywów i zobowiązań na dzień objęcia kontrolą (w tys. zł):

	Stan na 31.12.2018
<b>AKTYWA</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>17 603</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	15 739
Nieruchomości inwestycyjne	885
Wartości niematerialne	33
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	942
Pozostałe aktywa finansowe	4
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>16 270</b>
Zapasy	1 312
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 779

Bieżące aktywa podatkowe	1 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 579
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>33 873</b>

<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 747</b>
Rezerwy	18
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	5 097
Pozostałe zobowiązania finansowe	632
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>32 977</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 509
Kredyty	13 279
Pożyczka	780
Rezerwy	2 070
Pozostałe zobowiązania finansowe	339
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>38 724</b>
<b>Aktywa netto przejętych jednostek</b>	<b>(4 851)</b>

Poniższa tabela przedstawia rozliczenie nabycia i ustalenie wartości firmy z konsolidacji:

	Stan na 31.12.2018
Aktywa netto przejętych jednostek	(4 851)
Aktywa netto przypisane udziałowcom niekontrolującym (65.35%)	(3 170)
Udział GK Polnord w aktywach netto przejętych jednostek (34.65%)	(1 681)
Cena nabycia	1 617
<b>Wartość firmy z konsolidacji</b>	<b>3 298</b>

Grupa nie widzi konieczności dokonania odpisów aktualizujących nabytych aktywów z wyjątkiem wartości firmy. Odpis aktualizujący wartości firmy wyniósł 3,298 mln zł i został dokonany w dacie objęcia kontroli w korespondencji z zyskami zatrzymanymi.

Ujęta wartość firmy nie stanowi wartości firmy dla celów podatkowych.

### 3.1.2. WPŁYW OBJĘCIA GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ NA WCZEŚNIEJ PREZENTOWANE DANE

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01.01.2019

	01.01.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)*</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	01.01.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>523 531</b>	<b>17 604</b>	<b>541 135</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 676	15 739	18 415
Nieruchomości inwestycyjne	315 920	885	316 805
Wartości niematerialne	456	33	489
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 602	942	13 544
Pozostałe aktywa finansowe	34	5	39
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>709 717</b>	<b>11 035</b>	<b>720 752</b>
Zapasy	433 924	(3 923)	430 001
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114	10 379	53 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 518	4 579	48 097
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 233 248</b>	<b>28 639</b>	<b>1 261 887</b>

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.1.

	01.01.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	01.01.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>486 495</b>	<b>3 594</b>	<b>490 089</b>
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(720 498)	3 594	(716 904)
<b>Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym</b>	<b>-</b>	<b>(6 591)</b>	<b>(6 591)</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>486 495</b>	<b>(2 997)</b>	<b>483 498</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>193 137</b>	<b>5 747</b>	<b>198 884</b>
Rezerwy	5 898	18	5 916
Pozostałe zobowiązania	752	5 729	6 481
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>553 616</b>	<b>25 889</b>	<b>579 505</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 167	10 199	65 366

Kredyty	76 042	13 279	89 321
Rezerwy	51 750	2 070	53 820
Pozostałe zobowiązania finansowe	250	341	591
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>746 753</b>	<b>31 636</b>	<b>778 389</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 233 248</b>	<b>28 639</b>	<b>1 261 887</b>

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.1.

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019

	Stan na 31.12.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)*</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Stan na 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>465 674</b>	<b>16 599</b>	<b>482 273</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	7 469	14 704	22 173
Nieruchomości inwestycyjne	292 564	760	293 324
Wartości niematerialne	262	37	299
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 992	986	13 978
Pozostałe aktywa finansowe	34	112	146
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>541 609</b>	<b>14 398</b>	<b>556 007</b>
Zapasy	473 790	10	473 800
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 550	9 383	44 933
Pożyczki udzielone	185	(85)	100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 323	5 090	24 413
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 007 283</b>	<b>30 997</b>	<b>1 038 280</b>

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.1.

	31.12.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>365 290</b>	<b>4 411</b>	<b>369 701</b>
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)	(720 498)	3 898	(716 600)
Wynik bieżący	(121 206)	514	(120 692)
<b>Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym</b>	<b>-</b>	<b>(6 192)</b>	<b>(6 192)</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>365 290</b>	<b>(1 781)</b>	<b>363 509</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>164 191</b>	<b>4 247</b>	<b>168 438</b>
Rezerwy	12 054	18	12 072
Pozostałe zobowiązania	1 355	4 229	5 584
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>477 802</b>	<b>28 531</b>	<b>506 333</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	45 835	11 080	56 915
Kredyty	30 000	14 948	44 948
Rezerwy	79 270	2 157	81 427
Pozostałe zobowiązania finansowe	177	346	523
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>641 993</b>	<b>32 778</b>	<b>674 771</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 007 283</b>	<b>30 997</b>	<b>1 038 280</b>

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.1.

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>110 543</b>	<b>8 764</b>	<b>119 307</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	108 944	133	109 077
Przychody ze sprzedaży usług	792	8 631	9 423
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(95 309)</b>	<b>(3 046)</b>	<b>(98 355)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 234</b>	<b>5 718</b>	<b>20 952</b>
Koszty sprzedaży	(3 144)	(399)	(3 543)
Koszty ogólnego zarządu	(22 559)	(2 409)	(24 968)
Pozostałe przychody operacyjne	3 780	644	4 424
Pozostałe koszty operacyjne	(50 058)	(453)	(50 511)
<b>Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(56 747)</b>	<b>3 101</b>	<b>(53 646)</b>
Przychody finansowe	831	252	1 083
Koszty finansowe	(6 821)	(1 560)	(8 381)
<b>Zysk /strata brutto</b>	<b>(51 062)</b>	<b>1 793</b>	<b>(49 269)</b>
Podatek dochodowy	(3 078)	28	(3 050)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(54 140)</b>	<b>1 821</b>	<b>(52 319)</b>
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>(73 944)</b>	<b>1 821</b>	<b>(72 123)</b>
<b>Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>(73 944)</b>	<b>539</b>	<b>(73 404)</b>

**Zysk/strata netto przypadający udziałom niekontrolujących** - **1 281** **1 281**

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.2.

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019r.

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)*</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>21 139</b>	<b>3 522</b>	<b>24 661</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów*	20 708	34	20 742
Przychody ze sprzedaży usług	187	3 488	3 675
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(20 291)</b>	<b>(2 537)</b>	<b>(22 828)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>848</b>	<b>985</b>	<b>1 833</b>
Koszty sprzedaży	(1 023)	(164)	(1 187)
Koszty ogólnego zarządu	(6 501)	(875)	(7 376)
Pozostałe przychody operacyjne	1 328	10	1 338
Pozostałe koszty operacyjne	(4 889)	(360)	(5 249)
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(10 237)</b>	<b>(404)</b>	<b>(10 641)</b>
Przychody finansowe	360	(19)	341
Koszty finansowe	(2 451)	(455)	(2 906)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>(11 629)</b>	<b>(878)</b>	<b>(12 507)</b>
Podatek dochodowy	(190)	62	(128)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(11 819)</b>	<b>(816)</b>	<b>(12 635)</b>
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>(10 540)</b>	<b>(816)</b>	<b>(11 356)</b>
<b>Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>(10 540)</b>	<b>(521)</b>	<b>(11 061)</b>
<b>Zysk/strata netto przypadający udziałom niekontrolujących</b>	<b>-</b>	<b>(295)</b>	<b>(295)</b>

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.2.

- Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)*</i>	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk/(strata) brutto*</b>	<b>(70 866)</b>	<b>1 793</b>	<b>(69 073)</b>
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja	1 623	814	2 437
Odsetki i dywidendy, netto	7 387	1 248	8 635
Aktualizacja wyceny	22 529	(2 046)	20 483
Pozostałe	3 426	282	3 708
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu należności	5 076	657	5 733
Zmiana stanu zapasów	(29 514)	(3 868)	(33 382)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	18 793	(305)	18 488
Zmiana stanu rezerw	1 609	74	1 683
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(25 817)</b>	<b>695</b>	<b>(25 122)</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>112 572</b>	<b>-</b>	<b>112 572</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(89 012)</b>	<b>-</b>	<b>(89 012)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(2 257)</b>	<b>695</b>	<b>(1 562)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>43 518</b>	<b>4 579</b>	<b>48 097</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>41 261</b>	<b>5 274</b>	<b>46 535</b>

\*dane zaprezentowane w nocie 3.2.3.

- Zestawienie zmian w kapitale własnym na dzień 31.12.2019r.

	<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>						
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)	Kapitał własny ogółem	Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym	Kapitały własne ogółem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(720 570)</b>	<b>486 423</b>	<b>-</b>	<b>486 423</b>
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	72	72	-	72
Konsolidacja GK KB DOM	-	-	-	3 595	3 595	(6 591)	(2 996)
<b>Na dzień 01.01.2019 (dane przekształcone)</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(716 903)</b>	<b>490 090</b>	<b>(6 591)</b>	<b>483 499</b>
Zysk/(strata) netto (dane przekształcone)	-	-	-	(120 353)	(120 353)	399	(119 954)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)

<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	(120 388)	(120 388)	399	(119 989)
<b>Na dzień 31.12.2019 (dane przekształcone)</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>204 772</b>	<b>(837 291)</b>	<b>369 702</b>	<b>(6 192)</b>	<b>363 509</b>

### 3.2. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE MOMENTU ROZPOZNAWANIA PRZYCHODÓW

#### 3.2.1. WPŁYW ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01.01.2019

	Stan na 01.01.2019 (dane opublikowane)*	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 01.01.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>523 692</b>	<b>(161)</b>	<b>523 531</b>
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	64 671	(153)	64 518
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 610	(8)	12 602
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>724 294</b>	<b>(14 577)</b>	<b>709 717</b>
Zapasy	448 501	(14 577)	433 924
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 247 986</b>	<b>(14 737)</b>	<b>1 233 248</b>

\* Uwzględniono wpływ początkowego ujęcia MSSF 16 na dzień 01.01.2019 zaprezentowany w nocie 2.4 Wpływ Zastosowanych Standardów do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2019 rok.

	Stan na 01.01.2019 (dane opublikowane)*	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 01.01.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)	(720 570)	72	(720 498)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>486 423</b>	<b>72</b>	<b>486 495</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>193 143</b>	<b>(6)</b>	<b>193 137</b>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	3 805	(6)	3 799
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>568 420</b>	<b>(14 804)</b>	<b>553 616</b>
Zobowiązania z tytułu umów	116 674	(14 804)	101 870
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>761 563</b>	<b>(14 810)</b>	<b>746 753</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 247 986</b>	<b>(14 737)</b>	<b>1 233 248</b>

\* Uwzględniono wpływ początkowego ujęcia MSSF 16 na dzień 01.01.2019 zaprezentowany w nocie 2.4 Wpływ Zastosowanych Standardów do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2019 rok.

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019

	Stan na 31.12.2019 (dane opublikowane)	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 31.12.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>450 648</b>	<b>15 026</b>	<b>465 674</b>
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	45 801	15 114	60 915
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13 080	(88)	12 992
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>553 853</b>	<b>(12 244)</b>	<b>541 609</b>
Zapasy	486 034	(12 244)	473 790
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 004 501</b>	<b>2 782</b>	<b>1 007 283</b>

	Stan na 31.12.2019 (dane opublikowane)	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 31.12.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)	(858 627)	16 924	(841 703)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>348 366</b>	<b>16 924</b>	<b>365 290</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>164 243</b>	<b>(52)</b>	<b>164 191</b>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 245	(52)	4 193
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>491 892</b>	<b>(14 089)</b>	<b>477 802</b>
Zobowiązania z tytułu umów	128 775	(14 089)	114 686
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>656 135</b>	<b>(14 141)</b>	<b>641 993</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 004 501</b>	<b>2 782</b>	<b>1 007 283</b>



### 3.2.2. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane opublikowane)*</i>	Zmiana polityki rachunkowości	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)</i>
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>113 385</b>	<b>(2 842)</b>	<b>110 543</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	111 786	(2 842)	108 944
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(97 534)</b>	<b>2 225</b>	<b>(95 309)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 851</b>	<b>(617)</b>	<b>15 234</b>
Koszty ogólnego zarządu	(22 559)		(22 559)
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(56 130)</b>	<b>(617)</b>	<b>(56 747)</b>
Przychody finansowe	4 751	(3 920)	831
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	3 500	8 175	11 675
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>(54 700)</b>	<b>3 638</b>	<b>(51 062)</b>
Podatek dochodowy	(3 078)	-	(3 078)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(57 778)</b>	<b>3 638</b>	<b>(54 140)</b>
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>(77 582)</b>	<b>3 638</b>	<b>(73 944)</b>

\*Dane opublikowane, skorygowane zgodnie z notą 3.3

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane opublikowane)</i>	Zmiana polityki rachunkowości	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)</i>
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>54 435</b>	<b>(33 296)</b>	<b>21 139</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	54 004	(33 296)	20 708
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(52 750)</b>	<b>32 459</b>	<b>(20 291)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 685</b>	<b>(837)</b>	<b>848</b>
Koszty ogólnego zarządu	(7 746)	1 245	(6 501)
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(10 645)</b>	<b>408</b>	<b>(10 237)</b>
Przychody finansowe	360	-	360
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	(398)	1 097	699
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>(13 134)</b>	<b>1 505</b>	<b>(11 629)</b>
Podatek dochodowy	(387)	197	(190)
<b>Zysk/(strata) netto*</b>	<b>(13 521)</b>	<b>1 702</b>	<b>(11 819)</b>

\*Wpływ zmian polityki rachunkowości na wskaźnik zysk na akcję podstawowy i rozwodniony nie jest istotny i z tego względu nie ujawniono tego wpływu.

Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	(0.37)	0.05	(0.32)
---	--------	------	--------

### 3.2.3. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

- Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane opublikowane)*</i>	Zmiana polityki rachunkowości	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>(dane po zmianie polityki rachunkowości)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk/(strata) brutto*</b>	<b>(74 504)</b>	<b>3 638</b>	<b>(70 866)</b>
Korekty o pozycje:			
Udział w zysku	(3 500)	(8 175)	(11 675)
Odsetki i dywidendy, netto	3 467	3 920	7 387
Podatek zapłacony	(7 482)	(2)	(7 484)
Pozostałe	3 430	(6)	3 424
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu zapasów	(27 297)	(2 217)	(29 514)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	15 951	2 842	18 793
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(25 819)</b>	<b>-</b>	<b>(25 819)</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>112 572</b>	<b>-</b>	<b>112 572</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(89 012)</b>	<b>-</b>	<b>(89 012)</b>



<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(2 257)</b>	-	<b>(2 257)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>43 518</b>	-	<b>43 518</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>41 261</b>	-	<b>41 261</b>

\*dane przekształcone w nocie 3.3.1.

### 3.3. KOREKTA DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH FINANSOWYCH

#### 3.3.1. KOREKTA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCZONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30.09.2019

W opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok w nocie 8 Korekta błędów zaprezentowano korekty błędów lat ubiegłych. Poniższa tabela przedstawia przeliczenie tych korekt na III kwartał 2019 roku i ich wpływ na dane porównawcze w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (korekta 1).

W związku z powyższymi korektami przeliczono odpowiednio aktywo i rezerwę z tytułu podatku odroczonego, co zostało zaprezentowane w korekcie 2.

W wyniku analizy przeprowadzonej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019 stwierdzono konieczność uwzględnienia w kalkulacji MSSF 16 większych opłat z tyt. PWUG, niż pierwotnie ujęto na 30 września 2019 roku, tj. większych o kwoty na nieuiszczone opłaty z tyt. PWUG, których wysokość jest przedmiotem sporu sądowego. Z tego względu odpowiednio skorygowano bilans na 30 września 2019 r. (korekta 3).

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30.09.2019

	KOREKTA 1					KOREKTA 2		KOREKTA 3			
	Stan na 30.09.2019 (dane opublikowane)	Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta błędów należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach	Podatek dochodowy rezerwa	Spisanie dróg	Nakłady na KOWR	Zmiana prezentacji zaliczek	Przeliczenie podatku odroczonego	MSSF 16	Stan na 30.09.2019*
<b>AKTYWA</b>											
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>443 642</b>	<b>(6 188)</b>	<b>8 729</b>	<b>1 500</b>	-	<b>(1 017)</b>	-	<b>5 188</b>	<b>(19 507)</b>	<b>54 637</b>	486 983
Rzeczowe aktywa trwałe	7 302	-	-	-	-	-	-	-	-	297	7 599
Nieruchomości inwestycyjne	251 541	-	-	5 524	-	(1 017)	-	5 188	-	54 340	315 576
Należności długoterminowe	75 769	(487)	4 779	-	-	-	-	-	-	-	80 061
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	40 399	(5 701)	3 950	(4 024)	-	-	-	-	(19 507)	-	15 117
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>631 122</b>	-	-	<b>(10 992)</b>	-	<b>(3 513)</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(5 188)</b>	-	<b>24 159</b>	<b>628 575</b>
Zapasy	488 183	-	-	(10 992)	-	(3 513)	(7 013)	(5 188)	-	24 159	485 636
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 074 764</b>	<b>(6 188)</b>	<b>8 729</b>	<b>(9 492)</b>	-	<b>(4 530)</b>	<b>(7 013)</b>	-	<b>(19 507)</b>	<b>78 795</b>	<b>1 115 557</b>

\*Przeliczone dane opublikowane na dzień 30.09.2019 w związku z korektami błędów zaprezentowanymi w nocie 8 Korekta błędów skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019

	KOREKTA 1					KOREKTA 2		KOREKTA 3			
	Stan na 30.09.2019 (dane opublikowane)	Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta błędów należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach	Podatek dochodowy rezerwa	Spisanie dróg	Nakłady na KOWR	Zmiana prezentacji zaliczek	Przeliczenie podatku odroczonego	MSSF 16	Stan na 30.09.2019*
Zyski zatrzymane/ (niepokryte straty)	(758 906)	(6 188)	8 729	(9 492)	(759)	(4 530)	(7 013)	-	(19 987)	-	(798 146)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>448 087</b>	<b>(6 188)</b>	<b>8 729</b>	<b>(9 492)</b>	<b>(759)</b>	<b>(4 530)</b>	<b>(7 013)</b>	-	<b>(19 987)</b>	-	<b>408 847</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>104 234</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>479</b>	<b>52 395</b>	<b>157 108</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	17 155	-	-	-	-	-	-	-	-	52 395	69 550
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 172	-	-	-	-	-	-	-	479	-	4 651
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>522 443</b>	-	-	-	<b>759</b>	-	-	-	-	<b>26 400</b>	<b>549 602</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 591	-	-	-	-	-	-	-	-	81 525	98 116
Rezerwy	121 824	-	-	-	765	-	-	-	-	(55 125)	67 464
Zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	15 183	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	15 177
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>626 677</b>	-	-	-	<b>759</b>	-	-	-	<b>479</b>	<b>78 795</b>	<b>706 710</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 074 764</b>	<b>(6 188)</b>	<b>8 729</b>	<b>(9 492)</b>	-	<b>(4 530)</b>	<b>(7 013)</b>	-	<b>(19 508)</b>	<b>78 795</b>	<b>1 115 557</b>

\*Przeliczone dane opublikowane na dzień 30.09.2019 w związku z korektami błędów zaprezentowanymi w nocie 8 Korekta błędów skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019

	KOREKTA 1						KOREKTA 2		KOREKTA 3		Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019**
	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 (dane opublikowane)	Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta błędów należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach	Podatek dochodowy rezerwa	Spisane drogi	Nakłady na KOWR	Zmiana prezentacji i zaliczek	Przeliczenie podatku odroczonego	MSSF 16	
<b>Działalność kontynuowana</b>											
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	15 851	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 851
Pozostałe koszty operacyjne	(49 999)	775	-	-	-	-	-	(834)	-	-	(50 058)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(56 071)	775	-	-	-	-	-	(834)	-	-	(56 130)
Zysk/(strata) brutto*	(54 641)	775	-	-	-	-	-	(834)	-	-	(54 700)
Podatek dochodowy	3 342	-	-	-	-	-	-	(6 420)	-	-	(3 078)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(51 299)	775	-	-	-	-	-	(7 254)	-	-	(57 778)
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej (przypadający na akcjonariuszy spółki)	(19 804)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19 804)
Zysk/(strata) netto	(71 103)	775	-	-	-	-	-	(7 254)	-	-	(77 582)

\* strata brutto z działalności kontynuowanej. Strata brutto ogółem wraz z działalnością zaniechaną wynosi 74,5 mln zł.

\*\* Przeliczone dane opublikowane na dzień 30.09.2019 w związku z korektami błędów zaprezentowanymi w nocie 8 Korekta błędów skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019

- Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 (dane opublikowane)*	Korekty	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 (dane przekształcone)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) brutto**	(74 445)	(59)	(74 504)
Korekty o pozycje:			
Odsetki i dywidendy, netto	9 996	(6 529)	3 467
Aktualizacja wyceny	22 529	(2 046)	20 483
Podatek zapłacony	-	(7 482)	(7 482)
Pozostałe	-	3 430	3 430
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu należności	(9 031)	14 107	5 076
Zmiana stanu zapasów	(32 990)	5 693	(27 297)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	15 573	378	15 951
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	41	41
Zmiana stanu rezerw	6 319	(4 710)	1 609
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(28 642)</b>	<b>2 823</b>	<b>(25 819)</b>
Wpływ ze sprzedaży nieruchomości	112 008	(3 462)	108 546
Splata pożyczek	-	106	106
Udzielenie pożyczek	(531)	531	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>115 397</b>	<b>(2 825)</b>	<b>112 572</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(89 012)</b>	-	<b>(89 012)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(2 257)</b>	-	<b>(2 257)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>43 518</b>	-	<b>43 518</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>41 261</b>	-	<b>41 261</b>

\*dane przekształcone w nocie 2.5

\*\* strata brutto łącznie na działalności kontynuowanej i zaniechanej

## 4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

### 4.1. WPLYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY POLNORD

Rok 2020 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. 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 mrożącym”, 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. Ocena całościowego wpływu pandemii na polskie społeczeństwo, gospodarkę i rynek mieszkaniowy jest niezwykle trudna. Ryzyko ponownego „lock-down”, rosnące bezrobocie, a co za tym idzie niepewność co do przyszłości finansowej potencjalnych nabywców pozostaje, co może powodować odroczenie decyzji o zakupie nowych mieszkań. Dodatkowo, część nabywców, która w ostatnim czasie podpisywała umowy rezerwacyjne, podjęła lub może podjąć decyzje o niepodpisywaniu 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.

Nieco optymizmu dodaje publikowane przez GUS comiesięczne badanie wskaźnika ufności konsumenckiej. Wskaźnik dla pytania „obecne dokonywanie ważnych zakupów”, najbliższy badaniu zakupów nieruchomości, który zmalał z +12 w marcu 2020 do -47,3 w kwietniu 2020, ulega systematycznej poprawie. Na koniec września 2020 wartość wskaźnika wyniosła -10. Jest to wprawdzie nadal wynik negatywny, ale widoczne jest duże tempo poprawy nastrojów. Należy jednak pamiętać że jesteśmy dopiero na początku drugiej fali epidemii, której skutki będą widoczne za kilka miesięcy.

#### **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.

#### **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, 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.

#### **4.2. OPIS DOKONAŃ GRUPY, CZYNNIKÓW MAJĄCYCH ISTOTNY WPLYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Pozytywnym aspektem było pojawienie się w pierwszej połowie 2020 roku inwestora strategicznego tj. Spółki CORDIA International Ingtatlanfejlesztő 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.

#### **4.3. 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 137,5 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. W II kwartale 2020 Spółka spłaciła zadłużenie wobec Noble Securities w kwocie 10,5 mln zł. W III kwartale 2020 Spółka całkowicie spłaciła zadłużenie wobec Noble Securities, spłacając ostatnią serię obligacji w kwocie 18,0 mln zł oraz dokonała częściowego wykupu obligacji SGB Bank w kwocie 7,5 mln zł.

Na dzień publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zadłużenie nominalne z tytułu obligacji wynosi 99,3 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 23 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, Spółka jest aktualnie w trakcie realizacji dwóch projektów inwestycyjnych. Osiedle Wilania uzyskało pozwolenie na użytkowanie w sierpniu 2020 roku. W przypadku pozostałych projektów tj. Osiedle Wiktoria znajduje się w końcowej fazie budowy, co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19, natomiast w przypadku projektu Osiedle Wioletta, Spółka liczy się z ewentualnym ryzykiem wydłużenia terminu 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.

## 5. 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	30.09.2020	31.12.2019
USD	3,8658	3,7977
EUR	4,5268	4,2585

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat		
Waluta	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019
USD	3,9337	3,7936
EUR	4,3086	4,2880

## 6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

### 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 III kwartale 2020 roku miały miejsce istotne zmiany wielkości szacunkowych, które szerzej zostały opisane w nocie 9.5 i nocie 14, nie miały miejsca natomiast zmiany metodologii dokonywania szacunków, które mogłyby istotnie wpłynąć na okres bieżący lub okresy przyszłe, za wyjątkiem zmiany jaka zaszła w zakresie podejścia do KB DOM opisanej w nocie 3.

## 7. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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. W III kwartale 2020 roku Zarząd nie dokonał zmian w podejściu do alokacji segmentów.

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na terenie Polski. W III 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,
- Generalny wykonawca- wykonywanie czynności generalnego wykonawcy na rzecz jednostek zależnych z Grupy i spoza Grupy,
- 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.

Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020						
	DEWELOPERSKI	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	175 195	23 740	12 873	211 808	(27 747)	184 061
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	8 347	8 196	11 350	27 893	(3 674)	24 219
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(17 111)	3 346	(50 600)	(64 365)	(10 695)	(75 060)
<b>Stan na 30.09.2020</b>						
<b>AKTYWA</b>	309 309	57 396	1 602 024	1 968 729	(1 021 877)	946 852
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	409 116	89 343	809 541	1 308 000	(784 071)	523 929

Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019						
	DEWELOPERSKI	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	109 242	62 368	17 094	188 704	(69 397)	119 307
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	12 811	8 911	16 944	38 666	(17 714)	20 952
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	1 303	2 847	(60 909)	(56 759)	4 440	(52 319)
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
<b>AKTYWA</b>	805 338	57 188	1 241 019	2 103 545	(1 065 265)	1 038 280
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	473 144	51 473	723 504	1 248 121	(573 350)	674 771

## 9. PRZYCHODY I KOSZTY

### 9.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane dane przekształcone</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane dane przekształcone</i>
<b>Przychody z działalności kontynuowanej</b>				
Przychody z tytułu umów, w tym:				
- przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów*	176 640	54 431	109 077	20 742
- przychody ze sprzedaży usług	7 179	304	9 423	3 675
<b>Przychody z tytułu umów razem</b>	<b>183 819</b>	<b>54 735</b>	<b>118 500</b>	<b>24 417</b>
<b>Przychody z wynajmu</b>	<b>242</b>	<b>94</b>	<b>807</b>	<b>244</b>
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>184 061</b>	<b>54 829</b>	<b>119 307</b>	<b>24 661</b>

\*zmiana momentu rozpoznania przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań została zaprezentowana w nocie 3

## 9.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>
<b>Koszty operacyjne z działalności kontynuowanej</b>				
Amortyzacja	(1 041)	141	(2 437)	(751)
Zużycie materiałów i energii	(3 565)	(231)	(6 986)	(1 945)
Usługi obce	(69 400)	(19 119)	(188 024)	(60 965)
Podatki i opłaty	(1 340)	(339)	(1 786)	(247)
Wynagrodzenia	(12 235)	(2 600)	(17 598)	(5 485)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 011)	(334)	(3 040)	(839)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 731)	(594)	(6 061)	(2 140)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(92 323)</b>	<b>(23 076)</b>	<b>(225 932)</b>	<b>(72 372)</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(87 502)	(29 495)	99 066	40 981
+ Koszty sprzedaży	2 297	605	3 543	1 187
+ Koszty ogólnego zarządu	17 686	3 138	24 968	7 376
<b>= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>(159 842)</b>	<b>(48 828)</b>	<b>(98 355)</b>	<b>(22 828)</b>
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(159 842)</b>	<b>(48 828)</b>	<b>(98 355)</b>	<b>(22 828)</b>

## 9.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>Niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>
<b>Pozostałe przychody operacyjne z działalności kontynuowanej</b>				
Odwrocenie odpisu aktualizującego na zapasach*	2 948	-	-	-
Otrzymane odszkodowania	115	16	566	47
Dyskonto należności długoterminowych	-	-	-	-
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	64	-	1 118	1
Rozwiązanie rezerw	2 312	(78)	1 158	(17)
Otrzymane odsetki od należności handlowych	5	5	133	8
Zysk ze zbycia/likwidacji środków trwałych	238	163	88	88
Pozostałe	2 326	(601)	1 361	1 211
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>8 008</b>	<b>(495)</b>	<b>4 424</b>	<b>1 338</b>

\*opisane w nocie 17

## 9.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>
<b>Pozostałe koszty operacyjne z działalności kontynuowanej</b>				
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	1 100	382	5 050	1 818
Odszkodowania	278	7	43	11
Koszty postępowań sądowych/spornych	403	31	595	309
Odpis aktualizujący należności	451	93	41 243	287
Utworzenie rezerwy na odsetki	878	295	-	-
Odpisy aktualizujące na zapasach*	28 372	-	-	-
Koszty związane ze sprzedażą biurowca	5 689	-	-	-
Utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne	4 253	2 723	-	-
Utworzenie pozostałych rezerw	218	(731)	240	222
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 092	1 092	2 148	2 144
Pozostałe	1 314	602	1 192	458
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>44 048</b>	<b>4 494</b>	<b>50 511</b>	<b>5 249</b>

\*opisane w nocie 17

## 9.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W III kwartale 2020 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 27,26 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, Miasteczko Wilanów II na kwotę 8,84 mln zł, oraz pozostałych odpisów 1,17 mln zł.

W III kwartale 2019 roku Grupa nie poniosła zysku lub straty z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych na działalności kontynuowanej. Jednocześnie spółka poniosła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych na działalności zaniechanej w wysokości 20,48 mln zł.



Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki zaprezentowano w nocie 12, natomiast wartość godziwą w nocie 31.2.

#### 9.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody finansowe z działalności kontynuowanej</b>				
Przychody z tytułu odsetek bankowych	72	(26)	189	91
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3	-	236	52
Dyskonto należności długoterminowych	2 299	769	-	-
Pozostałe	1 364	280	658	198
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>3 738</b>	<b>1 023</b>	<b>1 083</b>	<b>341</b>

#### 9.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>Niebadane</i> <i>dane przekształcone</i>
<b>Koszty finansowe z działalności kontynuowanej</b>				
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizji	4 388	1 851	8 202	2 929
Odsetki od zobowiązań	2	-	10	-
Odsetki leasingowe	5 439	1 753	-	-
Pozostałe	408	191	169	-23
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>10 237</b>	<b>3 795</b>	<b>8 381</b>	<b>2 906</b>

#### 10. UDZIAŁ W ZYSKU JEDNOSTKI WYCENIANEJ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

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

#### 11. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

#### 12. 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.

#### 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE



	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2020</b>	<b>2 690</b>	<b>21 330</b>	<b>9 321</b>	<b>2 983</b>	<b>1 935</b>	<b>191</b>	<b>38 450</b>
Zwiększenia stanu	-	722	8	-	29	-	759
Zakup	-	-	8	-	29	-	37
Prawo do użytkowania (MSSF 16 - zwiększenie w trakcie roku)	-	722	-	-	-	-	722
Leasing	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu	-	800	-	238	-	6	1 044
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	800	-	238	-	6	1 044
<b>Wartość brutto na dzień 30.09.2020</b>	<b>2 690</b>	<b>21 252</b>	<b>9 329</b>	<b>2 745</b>	<b>1 964</b>	<b>185</b>	<b>38 165</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2020</b>	<b>(242)</b>	<b>(3 952)</b>	<b>(7 645)</b>	<b>(1 645)</b>	<b>(1 229)</b>	-	<b>(14 713)</b>
Zwiększenia stanu	(12)	(344)	(314)	(182)	(92)	-	(943)
Amortyzacja za okres	(12)	(180)	(314)	(182)	(92)	-	(779)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	-	(164)	-	-	-	-	(164)
Zmniejszenie stanu	-	-	-	-	(82)	-	(82)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	(82)	-	(82)
<b>Umorzenie na dzień 30.09.2020</b>	<b>(254)</b>	<b>(4 296)</b>	<b>(7 959)</b>	<b>(1 827)</b>	<b>(1 239)</b>	-	<b>(15 574)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2020	-	(1 559)	-	-	-	(6)	(1 565)
Odpisy aktualizujące 30.09.2020	-	(1 559)	-	-	-	-	(1 559)
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2020</b>	<b>2 448</b>	<b>15 819</b>	<b>1 676</b>	<b>1 338</b>	<b>706</b>	<b>185</b>	<b>22 173</b>
<b>Wartość netto na dzień 30.09.2020</b>	<b>2 436</b>	<b>15 397</b>	<b>1 370</b>	<b>918</b>	<b>725</b>	<b>185</b>	<b>21 030</b>

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019</b>	<b>2 690</b>	<b>14 379</b>	<b>9 219</b>	<b>3 793</b>	<b>2 603</b>	<b>246</b>	<b>32 930</b>
Początkowe ujęcie MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r	-	559	-	-	-	-	559
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019 po korektach</b>	<b>2 690</b>	<b>14 938</b>	<b>9 219</b>	<b>3 793</b>	<b>2 603</b>	<b>246</b>	<b>33 489</b>
Zwiększenia stanu	-	6 392	381	(267)	(118)	8	6 396
Zakup	-	-	138	-	-	5	143
Prawo do użytkowania (MSSF 16 - zwiększenie w trakcie roku)	-	6 392	-	-	-	-	6 392
Inne	-	-	243	(267)	(118)	-	(142)
Zmniejszenie stanu	-	-	279	543	550	60	1 432
Likwidacja	-	-	279	543	550	60	1 432
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019</b>	<b>2 690</b>	<b>21 330</b>	<b>9 321</b>	<b>2 983</b>	<b>1 935</b>	<b>191</b>	<b>38 450</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019</b>	<b>(218)</b>	<b>(2 780)</b>	<b>(7 345)</b>	<b>(1 548)</b>	<b>(1 559)</b>	-	<b>(13 450)</b>
Zwiększenia stanu	(25)	(1 173)	(517)	(514)	(117)	-	(2 346)
Amortyzacja za okres	(25)	(360)	(517)	(514)	(117)	-	(1 533)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	-	(813)	-	-	-	-	(813)
Zmniejszenie stanu	-	-	217	418	447	-	1 082
Likwidacja	-	-	217	418	447	-	1 082
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019</b>	<b>(243)</b>	<b>(3 953)</b>	<b>(7 645)</b>	<b>(1 644)</b>	<b>(1 229)</b>	-	<b>(14 714)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2019	-	(1 559)	-	-	-	(6)	(1 565)
Odpisy aktualizujące 31.12.2019	-	(1 559)	-	-	-	(6)	(1 565)
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2019</b>	<b>2 472</b>	<b>10 040</b>	<b>1 874</b>	<b>2 245</b>	<b>1 044</b>	<b>240</b>	<b>17 855</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2019</b>	<b>2 447</b>	<b>15 818</b>	<b>1 676</b>	<b>1 339</b>	<b>706</b>	<b>185</b>	<b>22 173</b>

## 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	30.09.2020	31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>293 324</b>	<b>316 805</b>
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(1 521)	(3 038)
Spisanie w koszty PWUG naliczonego zgodnie z MSSF 16	(347)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat*	(27 264)	(20 443)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>264 192</b>	<b>293 324</b>

\*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 przeważnie 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.

Dynamicznie zmieniająca się sytuacja na rynkach finansowych powoduje trudności w zakresie prognoz makroekonomicznych. Sytuacja globalna i lokalna związana z pandemią wirus SARS CoV-2 w dłuższej perspektywie będzie wywierać wpływ na rynek nieruchomości. Już widoczny jest wpływ na wartości nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza na sektor hotelowy i handlowy oraz na wartości nieruchomości gruntowych o większych powierzchniach. W związku z sytuacją COVID, nowy Zarząd postanowił na nowo dokonać wyceny wartości aktywów Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2020 roku uwzględniając warunki ekonomiczne na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Wszystkie posiadane nieruchomości inwestycyjne zostały wycenionych przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców (Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance sp. k.). Wartości rynkowe nieruchomości zostały oszacowane przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metoda korygowania ceny średniej lub metoda porównywania parami. Podczas wyceny opierano się na danych i stanie wiedzy o rynku nieruchomości z czerwca 2020 roku. Wartość rynkowa

nieruchomości na 30.09.2020 nie odbiega znacząco od przedstawionej przez rzeczoznawców, według stanu na datę wyceny (31.03.2020).

Rzeczoznawca zwraca uwagę, iż na datę sporządzenia opinii o wartości rynkowej nieruchomości (25.09.2020) w związku z sytuacją COVID dostępność obserwowanych bezpośrednich danych rynkowych, m.in. cen transakcyjnych czy stóp kapitalizacji, które odzwierciedlałyby wpływ aktualnej sytuacji na rynek nieruchomości i jego poszczególne sektory, jest bardzo ograniczona. Obecna sytuacja może skutkować wydłużeniem czasu ekspozycji nieruchomości albo ograniczyć ich płynność, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na uzyskiwanie cen transakcyjnych. Mogą się też pojawić transakcje sprzedaży wymuszonej. Powyższe skutkuje niepewnością wyceny wynikającej z ograniczonej dostępności danych wsadowych oraz zaburzenia funkcjonowania rynku.

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 30 września 2020 roku 184,05 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku 227,34 mln zł.

#### **15. 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, wartości niematerialnych oraz nie nastąpiło odwrócenie opisanych odpisów z wyjątkiem odpisów aktualizujących opisanych w nocie 3.1. dotyczących wartości firmy odniesionych w zyski zatrzymane.

#### **16. 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.

## 17. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Nota	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	27.3.1.	56 166	55 257
Postępowanie o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego (Pol-Aqua)	27.4.1.	23 793	22 787
Kwoty zatrzymane na rachunku escrow w związku ze sprzedażą biurowców		12 503	11 976
Należności z tytułu kaucji długoterminowych (najem biura)		1 241	1 241
Pozostałe		21	21
<b>Należności długoterminowe razem</b>		<b>93 724</b>	<b>91 282</b>

\*aktywa niefinansowe, pozostałe pozycje noty to aktywa finansowe

Szczegółowy opis spraw sądowych jest w nocie 27.

## 18. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	Stan na 30.09.2020	Wynik finansowy za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	10 672	5 874	4 798
Niezapłacone odsetki od pożyczki udzielonej	6 036	103	5 933
Pozostałe	2 407	1 909	498
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>19 115</b>	<b>7 886</b>	<b>11 229</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Rezerwa na koszty	981	(1 284)	2 265
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	623	(26)	649
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	10 766	5 368	5 398
Rezerwa na pozostałe sprawy sądowe	804	34	770
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	9 303	1 743	7 560
Wycena kontraktów	-	(1 267)	1 267
Odpisy na zapasach	499	3	496
Pozostałe	1 780	(829)	2 609
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>24 756</b>	<b>3 742</b>	<b>21 014</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 641</b>	<b>(4 144)</b>	<b>9 785</b>

Podział aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na część krótko i długoterminową	Stan na 30.09.2020
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>24 756</b>
Krótkoterminowe	18 622
Długoterminowe	6 134
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>19 115</b>
Krótkoterminowe	8 444

Długoterminowe	10 671
<b>Razem</b>	<b>5 641</b>

Prezentacja w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 454	13 978
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 814	4 193
<b>Razem</b>	<b>5 641</b>	<b>9 785</b>

Prezentacja podatku w Skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
Podatek bieżący	510	(4 714)
Podatek odroczonego	(4 144)	1 664
<b>Razem</b>	<b>(3 634)</b>	<b>(3 050)</b>

## 19. ZAPASY

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Materiały</b>	<b>360</b>	<b>425</b>
Wartość brutto	422	486
Odpis aktualizujący	(62)	(61)
<b>Produkcja w toku</b>	<b>106 638</b>	<b>265 962</b>
Wartość brutto	119 043	277 164
Odpis aktualizujący	(12 405)	(11 202)
<b>Produkty gotowe</b>	<b>85 681</b>	<b>18 321</b>
Wartość brutto	92 222	25 092
Odpis aktualizujący	(6 541)	(6 771)
<b>Towary</b>	<b>150 280</b>	<b>186 935</b>
Wartość brutto	195 618	209 627
Odpis aktualizujący	(45 338)	(22 692)
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>2 173</b>	<b>2 157</b>
<b>Zapasy netto razem</b>	<b>345 132</b>	<b>473 800</b>

	III kwartał 2020	2019
<b>Wartość odpisu aktualizującego na początek okresu</b>	<b>40 726</b>	<b>38 997</b>
Utworzenie	25 086	11 712
Odwrócenie	(2 948)	(3 776)
Rozwiązanie w koszt własny sprzedaży	1 737	-
Wykorzystanie	(255)	(838)
Reklasyfikacja	-	(5 369)
<b>Wartość odpisu aktualizującego na koniec okresu</b>	<b>64 346</b>	<b>40 726</b>

Dokonane odpisy obejmują aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi oraz zapasów o innym przeznaczeniu. W związku z sytuacją COVID, nowy Zarząd postanowił na nowo dokonać wyceny zapasów Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2020 roku uwzględniając warunki ekonomiczne na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane w oparciu o przygotowane wyceny przez zewnętrznych rzeczoznawców, gdzie Zarząd uznał wartość zaprezentowaną w raporcie jako możliwą odzyskiwalną cenę sprzedaży netto (nie wyższą niż cena nabycia) tych gruntów zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem.

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 Olsztynem 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 6,59 mln zł.

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

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 30 września 2020 roku wynosi 101,79 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 42,32 mln.

## 20. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Należności handlowe	13 283	13 534
- należności od jednostek powiązanych	208	642
Należności z tytułu podatków (głównie VAT)	13 547	19 229
Pozostałe należności	8 071	11 070
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	1 100
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem</b>	<b>36 001</b>	<b>44 933</b>

## 21. KAPITAŁ WŁASNY

### 21.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Kapitał akcyjny</b>		
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	-
<b>Kapitał podstawowy razem</b>	<b>195 086</b>	<b>65 386</b>

W okresie od 01.01.2020 r do 30.09.2020 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 30 września 2020 roku kapitał zakładowy Spółki Polnord S.A. dzieli się na 97.543.127 akcji zwykłych na okaziciela.

### ŚREDNIA WAŻONA LICZBA AKCJI

Kalkulacja zysku/(straty) na akcje	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Zysk/(strata) netto (w tys. PLN) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(75 169)	(204)	(73 404)	(11 061)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	88 041 295	97 543 127	32 693 127	32 693 127
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	(0.86)	(0.05)	(2.25)	(0.34)

### 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 30 września 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>Pozostali akcjonariusze</i>	6.905.644	13.811.288	7,08%
<b>Razem</b>	<b>97.543.127</b>	<b>195.086.254</b>	<b>100,00%</b>

Skład Akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie uległ zmianie.

### 21.2. 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 941,60 mln, przyrost o kwotę 4,78 mln zł (koszty emisji akcji to 3,008 mln zł, a nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 7,782 mln zł).

### 21.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2019

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

## 22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>99 252</b>	<b>102 952</b>
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	98 062	101 904
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 048
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:</b>	<b>69 301</b>	<b>69 839</b>
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 192	64 800
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	5 109	5 039
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu razem</b>	<b>168 553</b>	<b>172 791</b>

## 23. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Za 9 miesięcy 2020	Za rok 2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>44 948</b>	<b>89 321</b>
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	9 730
Splata kapitału	(30 000)	(55 772)
Naliczone odsetki	1 049	5 324
Splata odsetek	(217)	(3 655)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>15 780</b>	<b>44 948</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	15 780	44 948
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	Za 9 miesięcy 2020	Za rok 2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>179 132</b>	<b>254 390</b>
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	381	1 870
Splata kapitału	(80 701)	(76 783)

Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	6 355	14 437
Splata odsetek	(5 893)	(14 782)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>99 274</b>	<b>179 132</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	99 274	102 382
- długoterminowe	-	76 750

## 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 – 3Q 2020	Zadłużenie na 30.09.2020*	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]		Termin wykupu
					2020	2021	
<b>Wartość nominalna [mln zł]</b>							
27.02.2017	Noble	14,7	(14,7)	-	-	-	27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3	(5,3)	-	-	-	24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2	(5,2)	-	-	-	22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0	(18,0)	-	-	-	29.09.2020
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(37,5)	22,5	22,5	-	31.12.2020**
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	-	36,8	-	36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	-	40,0	22.06.2021
<b>RAZEM</b>		<b>180,0</b>	<b>(80,7)</b>	<b>99,3</b>	<b>22,5</b>	<b>76,8</b>	

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

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

a. 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł; przy czym Spółka zobligowana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.

b. 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;

c. 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o transakcji w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od Cordia International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) o nabyciu w dniu 31.07.2020 r. przez Cordia 36.750 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą P, nie mających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 36.750.000,00 zł. Transakcja miała miejsce poza systemem obrotu. Cordia nabyła obligacje od Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie.

## EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

### Emisje obligacji

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku Polnord S.A. nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- w dniu 24.04.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS8) w kwocie 5,257 mln zł.
- w dniu 22.05.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS9) w kwocie 5,201 mln zł.
- w dniu 29.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS10) w kwocie 18,0 mln zł.
- w dniu 30.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 7,5 mln zł.



## 24. UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 30.09.2020	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	22 550	76 750	-	-	-	99 300	99 274
Zobowiązania handlowe	13 038	7 611	22	67	53	-	-	20 792	20 792
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	128 418	10 914	10 914	274 335	425 177	168 553
<b>Razem</b>	<b>13 038</b>	<b>7 909</b>	<b>22 870</b>	<b>205 235</b>	<b>10 968</b>	<b>10 914</b>	<b>274 335</b>	<b>545 269</b>	<b>288 619</b>

\* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 30 września 2020 w kwocie in minus 0,92 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 30 września 2020 w kwocie 0,95 mln zł.

\*\*wartość nominalna

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2019	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	44 743	58 458	76 750	-	-	179 951	179 132
Zobowiązania handlowe	26 327	11 066	1 305	664	67	610	92	40 130	40 130
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	121 821	10 941	10 914	279 495	423 767	172 791
<b>Razem</b>	<b>26 327</b>	<b>11 364</b>	<b>46 346</b>	<b>180 943</b>	<b>87 758</b>	<b>11 524</b>	<b>279 587</b>	<b>643 848</b>	<b>392 053</b>

\*kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie in minus 1,3 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie 0,48 mln zł.

\*\*wartość nominalna

## 25. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2020</b>	<b>8 754</b>	<b>36 430</b>	<b>48 315</b>	<b>93 499</b>
Utworzenie	885	14 475	614	15 974
Rozwiązanie	(1 954)	(708)	(279)	(2 941)
Wykorzystanie	(5 505)	(5 780)	35	(11 250)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	(5)	(5)
Reklasyfikacja zobowiązania z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	54	54
Reklasyfikacja rezerwy na pozostałe zobowiązania	-	(1 449)	-	(1 449)
<b>Na dzień 30.09.2020</b>	<b>2 180</b>	<b>42 968</b>	<b>48 734</b>	<b>93 882</b>
Krótkoterminowe	2 066	29 934	48 734	80 734
Długoterminowe	114	13 034	-	13 148

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>7 311</b>	<b>14 966</b>	<b>56 201</b>	<b>78 478</b>
Utworzenie	3 955	27 295	1 711	32 961
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
<b>Na dzień 31.12.2019</b>	<b>8 754</b>	<b>36 430</b>	<b>48 315</b>	<b>93 499</b>
Krótkoterminowe	8 634	24 478	48 315	81 427
Długoterminowe	120	11 952	-	12 072

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

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20 792	40 130
Zobowiązania publiczno- prawne (VAT)	9 172	8 770
Pozostałe zobowiązania	8 325	8 015
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>38 289</b>	<b>56 915</b>

### 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.

## **27. SPRAWY SĄDOWE**

### **27.1. SPRAWY SĄDOWE Z MIEJSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE:**

#### **27.1.1. 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 przejęcie 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”). W aktywach warunkowych rozpoznano 52,2 mln zł. 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 29 Aktywa warunkowe.

#### **27.1.2. 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.

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

#### **27.1.3. 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 śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **27.2. SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA**

### **27.2.1. 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 21.12.2010 r., 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.

30.07.2013 r. 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 ujawniona jest w nocie 29 Aktywa warunkowe.

### **27.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA**

#### **27.3.1. 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 niezłatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygasłe prawo 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: 09.10.2015 r. oraz 16.01.2015 r. 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 2020 r. Starosta Legionowski, wydał cztery decyzje ustalające wysokość odszkodowania dla Spółki w łącznej kwocie 56.858.300,00 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 ok 10 ha. Spółka od wszystkich decyzji złożyła odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie.

Powyżej opisana sprawa sporna ujęta jest w nocie 17 Należności długoterminowe oraz w nocie 29 Aktywa warunkowe.

#### **27.4. SPRAWY SĄDOWE Z POL-AQUA SP. Z O. O.**

##### **27.4.1. POSTĘPOWANIE WILANÓW OFFICE PARK - BUDYNEK B1 SP. Z O.O. PRZECIWKO POL – AQUA SP. Z O.O. (DAWNIEJ: PRI POL-AQUA SA) O ZAPŁATĘ CZYNSZU 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 m<sup>2</sup> 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 17 Należności długoterminowe.

#### **27.4.2. POSTĘPOWANIE POL-AQUA SP. Z O.O. PRZECIWKO WILANÓW OFFICE PARK – BUDYNEK B3 O ZAPŁATĘ ZA REALIZACJĘ 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 11.10.2012 r.

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. WOP-B3 wniosła zarzuty do pierwszej opinii pismem z dnia 3 stycznia 2019 r. Do treści zarzutów na rozprawie w dniu 30 maja 2019 r. odniósł się biegły. Pismem z dnia 9 lipca 2019 r. WOP B3 wniosła zarzuty do opinii uzupełniającej złożonej przez biegłego na rozprawie w dniu 30 maja 2019 r. W dniu 17 lipca 2019 r. złożono skargę na orzeczenie referendarza w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia.

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.

Na rozprawie w dniu 25 lipca 2019 r. Sąd zobowiązał WOP-B3 do wskazania propozycji co do nowego biegłego w sprawie, a także co do przedłożenia umów najmu powierzchni budynku B3. Oba zobowiązania zostały wykonane przez WOP-B3.

22 października 2019 roku zostało wydane zarządzenie, aby wykonać zarządzenie z dnia 27 sierpnia 2019 roku dotyczące zapytania biegłego Macieja Kajruksztu w jakim terminie podejmie się wykonania opinii. Zarządzenie wciąż nie zostało wykonane i nie wyznaczono terminu kolejnej rozprawy. Akta postępowania wróciły do Sądu Okręgowego z Sądu Apelacyjnego i zostały przekazane do sędziego referenta celem podjęcia dalszych czynności w sprawie. W dniu 15 września 2020 roku do Sądu zostało wysłane ponaglenie.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 25 Rezerwy.

#### **27.5. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA**

##### **27.5.1. 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 25 Rezerwy.



## 28. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W dniu 1 lipca 2019 roku zawarto umowę sprzedaży dwóch nieruchomości, zabudowanych budynkami biurowymi, położonymi przy ul. Branickiego.

Dwie spółki zależne Emitenta (opisane poniżej) zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości S.A.) umowę sprzedaży, na mocy której:

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

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

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wykazana w akcie notarialnym wyniosła 30,8 mln EUR netto (bez podatku VAT), 131 mln zł netto.

Warunki umowy sprzedaży nie odbiegają od powszechnie stosowanych standardów dla tego typu umów. Umowa sprzedaży nie przewiduje kar umownych.

Kupujący nie był podmiotem powiązany z Emitentem i jego spółkami zależnymi ani ich osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta.

### Sprzedaż nieruchomości

Cena sprzedaży (bez VAT)	130 961
Korekta ceny*	(18 654)
<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>112 307</b>

\* Kwota szacowana- korekta ceny wynikająca z umowy

Przychody netto ze sprzedaży	112 307
Wartość sprzedanych nieruchomości	(112 307)
Koszty około transakcyjne	(2 178)
<b>Strata na sprzedaży</b>	<b>(2 178)</b>

- Wpływ działalności zaniechanej na skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r. oraz za okres 3 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>Niebadane</i>
<b>Działalność zaniechana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 558</b>	-
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	15	-
Przychody z wynajmu	4 543	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(2 187)</b>	-
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 371</b>	-
Koszty sprzedaży	(61)	-
Koszty ogólnego zarządu	(407)	-
Pozostałe przychody operacyjne	26	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(20 483)	1 279
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(18 554)</b>	<b>1 279</b>
Przychody finansowe	-	-
Koszty finansowe	(1 250)	-
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	-	-
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>(19 804)</b>	<b>1 279</b>
Podatek dochodowy	-	-
<b>Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>(19 804)</b>	<b>1 279</b>

## 29. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	27.3.1.	29 524	29 524
Roszczenia deliktowe	27.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 610
Postępowanie przeciwko MPWiK	27.1.1.	52 266	52 266
<b>Aktywa warunkowe razem</b>		<b>116 484</b>	<b>116 484</b>

Szczegółowy opis spraw sądowych zamieszczono w notce 25. Powyższe aktywa warunkowe nie są rozpoznane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 30. GWARANCJE I PORĘCZENIA

### Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

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

## 31. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

### 31.1. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI, KTÓRYCH AKCJONARIUSZEM/UDZIAŁOWCEM JEST POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKA ZALEŻNA

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za dany okres sprawozdawczy.

	Sprzedaż		Zakupy	
	Za okres 01.01.2020 - 30.09.2020	Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019	Za okres 01.01.2020 - 30.09.2020	Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019
Podmioty Stowarzyszone	3 088	18	147	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	5	275	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 093</b>	<b>293</b>	<b>147</b>	<b>-</b>

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Podmioty Stowarzyszone	285	-	15 546	178
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	92	258	10 815	200
<b>Razem</b>	<b>377</b>	<b>258</b>	<b>26 361</b>	<b>378</b>

### 31.2. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI, KTÓRYCH AKCJONARIUSZEM/UDZIAŁOWCEM JEST CORDIA INTERNATIONAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

W III kwartale 2020 roku w wyniku nabycia większościowego pakietu akcji Polnord S.A. Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság oraz jej Spółki zależne stały się jednostkami powiązanymi dla Grupy Kapitałowej Polnord S.A. W III kwartale wystąpiła przede wszystkim transakcja nabycia akcji szerzej opisana w notce 19 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprzedaż		Zakupy	
Za okres 01.01.2020 - 30.09.2020	Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019	Za okres 01.01.2020 - 30.09.2020	Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019
102	-	-	-

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
97	-	-	-

### 31.3. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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



### 31.4. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

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

### 31.5. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

### 31.6. WYNAGRODZENIE ORGANÓW GRUPY

Wynagrodzenie Organów Spółki Dominującej:

	Za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zarząd Polnord S.A.	2 027	1 319
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	137	354
<b>Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom</b>	<b>2 164</b>	<b>1 673</b>

Wynagrodzenie Organów Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zarząd Polnord Construction	361	419
Rada Nadzorcza	-	-
<b>Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom</b>	<b>361</b>	<b>419</b>

## 32. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 32.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2020	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	-	128	-	128
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 001	-	-	36 001
Należności długoterminowe	37 560	-	-	37 560
Udzielone pożyczki	263	-	-	263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	121 872	-	-	121 872
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>195 696</b>	<b>128</b>	-	<b>195 824</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	115 054	115 054
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	38 289	38 289
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	168 553	168 553
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	-	-	<b>321 896</b>	<b>321 896</b>

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	-	146	-	146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 933	-	-	44 933
Należności długoterminowe	36 025	-	-	36 025
Udzielone pożyczki	240	-	-	240
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	36 782	-	-	36 782
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>117 980</b>	<b>146</b>	-	<b>118 126</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	224 080	224 080
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	56 915	56 915
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	172 791	172 791
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	-	-	<b>453 786</b>	<b>453 786</b>

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 30 września 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.

### 32.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Klasy aktywów niefinansowych	Stan na 30.09.2020			Stan na 31.12.2019		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	195 733	-	-	224 865

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.

### 33. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie

- w Jednostce dominującej kształtowało się następująco:

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Zarząd Jednostki	3	2
Pion Wsparcia	7	9
Pion Prawny	4	7
Pion Deweloperski, Realizacji	10	11
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	17	18
Pion Sprzedaży i Marketingu	4	15
<b>Razem</b>	<b>45</b>	<b>62</b>

- w jednostkach zależnych kształtowało się następująco:

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia, Księgowo-kontrolingowy	2	3
Pion Generalne Wykonawstwo	3	18
<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>23</b>

### 34. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2019 nie została uchwalona i wypłacona.

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

Po dniu 30.09.2020 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu **26 listopada 2020 r.** Sąd Apelacyjny w Poznaniu ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości apelację złożoną przez Capital Partners SA od wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 18 marca 2019 r. oddalającego w całości powództwo Capital Partners SA przeciwko SGB-Bank S.A. i Spółce o zapłatę. Capital Partners SA domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty w wysokości 9.462.423,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu I Instancji, co do braku wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej przez SGB-Bank S.A. oraz Spółkę. Wyrok jest prawomocny.

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

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

	Nota	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>Niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>dane przekształcone* niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 <i>dane przekształcone* niebadane</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.1	<b>12 870</b>	<b>4 080</b>	<b>16 145</b>	<b>4 591</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		1 650	1 650	-	-
Przychody ze sprzedaży usług		10 853	2 295	15 200	4 263
Przychody z wynajmu		367	135	945	328
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	6.2	<b>(1 522)</b>	<b>(1 522)</b>	-	-
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>11 348</b>	<b>2 558</b>	<b>16 145</b>	<b>4 591</b>
Koszty sprzedaży		(1 981)	(541)	(3 184)	(1 009)
Koszty ogólnego zarządu		(16 575)	(3 396)	(23 289)	(7 370)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	21 241	159	6 343	148
Pozostałe koszty operacyjne	6.4	(18 467)	(644)	(46 815)	(2 051)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	6.5	(26 552)	(0)	-	-
<b>Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(30 986)</b>	<b>(1 864)</b>	<b>(50 800)</b>	<b>(5 691)</b>
Przychody finansowe	6.6	34 766	22 155	27 643	10 372
Koszty finansowe	6.7	(36 858)	(18 823)	(28 543)	(8 075)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>(33 078)</b>	<b>1 468</b>	<b>(51 700)</b>	<b>(3 394)</b>
Podatek dochodowy		(1 569)	930	(5 327)	1 462
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>(34 647)</b>	<b>2 398</b>	<b>(57 027)</b>	<b>(1 932)</b>

\*dane przekształcone w nocie 1.2.

#### Inne całkowite dochody:

Zysk/(strata) netto	(34 647)	2 398	(57 027)	(1 932)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
<b>Łączne całkowite dochody:</b>	<b>(34 647)</b>	<b>2 398</b>	<b>(57 027)</b>	<b>(1 932)</b>

#### Zysk netto przypadający na:

Akcjonariuszy jednostki dominującej	(34 647)	2 398	(57 027)	(1 932)
-------------------------------------	----------	-------	----------	---------

#### Całkowite dochody netto przypadające na:

Akcjonariuszy jednostki dominującej	(34 647)	2 398	(57 027)	(1 932)
-------------------------------------	----------	-------	----------	---------

Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	(0.42)	0.02	(1.49)	(0.15)
---	--------	------	--------	--------

Noty przedstawione na stronach 47-57 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>zbadane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>470 706</b>	<b>492 912</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		6 851	7 465
Nieruchomości inwestycyjne	7	263 432	291 856
Wartości niematerialne		177	262
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		46 140	58 009
Należności długoterminowe	8	113 298	112 388
Pożyczki udzielone	10	40 774	22 898
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>343 943</b>	<b>347 429</b>
Zapasy	11	123 598	136 079
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		23 124	32 824
Pożyczki udzielone	10	139 697	174 444
Rozliczenia międzyokresowe		551	363
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		56 973	3 719
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>814 649</b>	<b>840 341</b>

	Nota	Stan na 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>zbadane</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny</b>	12	<b>428 582</b>	<b>328 755</b>
Kapitał podstawowy		195 086	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 576	936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe		196 997	217 618
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)		(905 077)	(891 051)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>428 582</b>	<b>328 755</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>75 211</b>	<b>150 844</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	69 301	69 747
Obligacje	14	-	76 750
Rezerwy	16	96	102
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		5 814	4 245
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>310 857</b>	<b>360 741</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		58 613	79 837
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	70 994	69 386
Kredyty	14	-	30 000
Obligacje	14	99 274	102 382
Rezerwy	16	71 182	76 451
Zobowiązania z tytułu umów		2	6
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	179
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		10 792	2 500
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>386 068</b>	<b>511 585</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>814 649</b>	<b>840 341</b>

Noty przedstawione na stronach 47-57 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

### III. 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
<b>Na dzień 01.01.2020</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(891 051)</b>	<b>328 755</b>
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(34 647)	(34 647)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	<b>(34 647)</b>	<b>(34 647)</b>
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 008)	-	-	(3 008)
Pokrycie zysków/(strat) z lat ubiegłych	-	-	(20 621)	20 621	-
<b>Na dzień 30.09.2020</b>	<b>195 086</b>	<b>941 576</b>	<b>196 997</b>	<b>(905 077)</b>	<b>428 582</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ (niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(731 957)</b>	<b>487 849</b>
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(57 027)	(57 027)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	<b>(57 027)</b>	<b>(57 027)</b>
<b>Na dzień 30.09.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(788 984)</b>	<b>430 822</b>

Noty przedstawione na stronach 47-57 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

#### IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 <i>niebadane</i>	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 <i>niebadane</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk/(strata) brutto	(33 078)	(51 700)
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Amortyzacja	552	1 380
Odsetki i dywidendy, netto	(9 087)	(2 198)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	11 869	(4 400)
MSSF 16 na zapasach	-	12 802
Aktualizacja wyceny	26 552	-
Pozostałe	403	(6)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym:</b>		
Zmiana stanu należności	6 387	49 262
Zmiana stanu zapasów	12 481	(11 981)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(21 403)	371
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(188)	188
Zmiana stanu rezerw	(5 275)	5 727
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(10 787)</b>	<b>(555)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	136	-
Sprzedaż aktywów niefinansowych	1 522	8 201
Sprzedaż aktywów finansowych	-	-
Sprzedaż udziałów	3 313	-
Dywidendy otrzymane i zaliczki na dywidendy	8 292	3 920
Odsetki otrzymane od pożyczek	-	5 420
Spłata udzielonych pożyczek	71 050	68 623
Udzielenie pożyczek	(37 046)	(60 052)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>47 267</b>	<b>26 112</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	-	9 730
Wpływ z tytułu emisji akcji	137 483	-
Spłata odsetek od kredytów	(217)	-
Spłata odsetek od obligacji	(5 893)	(12 116)
Koszt emisji akcji	(3 007)	-
Spłata kredytów	(30 000)	-
Spłata odsetek leasingowych - najem biurowca	(891)	-
Wykup obligacji	(80 701)	(29 594)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>16 774</b>	<b>(31 980)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>53 254</b>	<b>(6 423)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 719</b>	<b>11 878</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>56 973</b>	<b>5 455</b>

Noty przedstawione na stronach 47-57 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. INFORMACJA DODATKOWA

W informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała jedynie te noty, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółki, a nie zostały zamieszczone w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### 1.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”) 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 informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego Państwem Członkowskim (Dz.U.2018 r. poz. 757) i przedstawia sytuację finansową Spółki Polnord na dzień 30 września 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i 30 września 2019 roku.

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

#### 1.2. KOREKTA DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH FINANSOWYCH NA DZIEŃ 30.09.2019

W związku z korektami błędów zaprezentowanymi w nocie 8. Korekta błędów do jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 rok przeliczono odpowiednio wpływ tych korekt na aktywo i rezerwę z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 września 2019 r. oraz wpływ na sprawozdanie z zysków lub strat za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 r., co zostało zaprezentowane w tabeli poniżej.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 (dane opublikowane)	Zmiana podatku odroczonego	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 (dane przekształcone)
Zysk/(strata) brutto	(51 700)	-	(51 700)
Podatek dochodowy	2 874	(8 201)	(5 327)
Zysk/(strata) netto	(48 826)	(8 201)	(57 027)

### 2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

#### 2.1. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

W III kwartale 2020 roku miały miejsce istotne zmiany wielkości szacunkowych, które szerzej zostały opisane w nocie 6.5. i 11, nie miały miejsca natomiast zmiany metodologii dokonywania szacunków, które mogłyby istotnie wpłynąć na okres bieżący lub okresy przyszłe, śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

### 3. UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ

W roku 2014 Spółka dokonała kompleksowej analizy regulacji zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (dalej „MSSF”) pod kątem ujmowania przychodów finansowych generowanych w roku obrotowym przez spółkę Polnord S.A. Finanse SJ w jednostkowym sprawozdaniu Polnord S.A..

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, przeprowadzono analizę stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami finansowymi (pożyczkami udzielonymi) wniesionymi aportem przez Polnord S.A. do Polnord S.A. Finanse SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus S.J, dalej zwane SPV) zgodnie z warunkami określonymi w MSR 39. Standard ten wskazuje, że „jednostka wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu wtedy i tylko wtedy, gdy:

(a) wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub (b) przenosi składnik aktywów finansowych zgodnie z paragrafami 18 i 19, a przeniesienie spełnia warunki wyłączenia z bilansu zgodnie z paragrafem 20.” (MSR 39.17)

W analizowanym przypadku umowne prawa do przepływów pieniężnych nie wygasają (pożyczki nadal muszą być spłacane przez pożyczkobiorców), dlatego dokonano analizy warunków przeniesienia aktywa, które następują, ponieważ spełnione jest

kryterium z MSR 39.18 „Jednostka przenosi składnik aktywów finansowych wtedy i tylko wtedy, gdy (...) przenosi umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych (...)”.

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, Spółka dokonała analizy stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami zgodnie z warunkami w MSR 39.20, który przeanalizowano szczegółowo poniżej:

Przenosząc składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 18) jednostka ocenia, w jakim stopniu zachowuje ryzyko i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych:

(a) jeśli jednostka przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu i ujmuje oddzielnie jako aktywa lub zobowiązania wszelkie prawa i obowiązki powstałe lub zachowane w wyniku przeniesienia. Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord S.A. przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord S.A. W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord S.A. będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord S.A. zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.

- Warunek z MSR 39.21 „Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy)” nie jest w ocenie Zarządu Spółki spełniony.

(b) jeśli jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych,

- Nie można uznać, że Polnord S.A. zachował zasadniczo całe ryzyko i korzyści. W przypadku, gdy SPV nie wygeneruje dodatniego wyniku finansowego i nie będzie miała wystarczających środków pieniężnych, Polnord S.A. nie będzie m.in. miał możliwości wypłaty środków z SPV (w postaci wypłat z zysku lub zaliczek na poczet wypłat z zysku lub pożyczek udzielonych przez SPV do Polnord S.A.), zmianie ulegnie też harmonogram płatności (wypłaty środków z SPV nie będą w tych samych kwotach i terminach, co przepływy z pożyczek).

(c) jeśli jednostka nie przenosi ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to ustala, czy zachowała kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych. W tym przypadku:

- W ocenie Zarządu Polnord S.A. ani nie zachowała ani nie przekazała zasadniczo całego ryzyka i korzyści, dlatego też należy dokonać analizy kontroli. MSR 39.23. wskazuje, że „zachowanie przez jednostkę kontroli (zob. paragraf 20 c) nad przeniesionym składnikiem aktywów zależy od tego, czy strona przyjmująca ma zdolność sprzedania go. Jeśli przyjmujący praktycznie ma możliwość sprzedaży składnika aktywów w całości na rzecz niepowiązanej strony trzeciej i może skorzystać z tej możliwości jednostronnie, bez konieczności nakładania dodatkowych ograniczeń na przeniesienie, to jednostka nie zachowuje kontroli. W pozostałych przypadkach jednostka zachowuje kontrolę.

W świetle powyższego konieczna jest ocena (nie)zależności SPV od Polnord S.A. mając na uwadze, że:

– Polnord S.A. posiada 99% udziałów w SPV – Zarządy Polnord S.A. i SPV pokrywają się osobowo w 66% – Intencją Polnord S.A. jest regulowanie zobowiązań z tytułu obligacji środkami uzyskiwanymi z kwot spłacanych z tytułu pożyczek do SPV (intencja ta nie jest natomiast potwierdzona formalnie w planie finansowym), możliwe jest uznanie, że SPV nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord S.A.) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord S.A. zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30).

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz interpretacji MSR 39, Spółka uznała że Polnord S.A. Finanse SJ nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord S.A.) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord S.A. zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30). Tym samym pożyczki będące przedmiotem analizy powinny zostać utrzymane w bilansie Polnord S.A. Oznacza to również, iż Polnord S.A. powinien rozpoznawać na bieżąco przychody finansowe z tytułu odsetek od tych pożyczek.



Od 1 stycznia 2018 obowiązuje standard MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”. W wyniku przeprowadzonych prac Spółka stwierdziła brak istotnego wpływu wdrożenia MSSF 9 na rozpoznanie i wartość pożyczek w sprawozdaniu finansowym.

#### 4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

#### 5. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W związku ze specyfiką działalności Spółki Polnord S.A. (działalność operacyjna prowadzona jest w spółkach zależnych), Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Polnord S.A. w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### 6. PRZYCHODY I KOSZTY

##### 6.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 650	1 650	-	-
Przychody z wynajmu	367	135	945	328
Przychody ze sprzedaży usług	10 853	2 295	15 200	4 263
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>12 870</b>	<b>4 080</b>	<b>16 145</b>	<b>4 591</b>

##### 6.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Amortyzacja	(467)	141	(1 380)	(492)
Zużycie materiałów i energii	(331)	(87)	(399)	(122)
Usługi obce	(10 198)	(4 733)	(13 324)	(4 869)
Podatki i opłaty	(608)	(267)	(392)	(2)
Wynagrodzenia	(10 480)	(2 953)	(11 219)	(3 210)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 395)	(290)	(1 926)	(466)
Pozostałe koszty rodzajowe	(372)	(151)	(1 771)	(647)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(23 851)</b>	<b>(8 340)</b>	<b>(30 411)</b>	<b>(9 808)</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	3 773	2 881	3 938	1 429
+ Koszty sprzedaży	1 981	541	3 184	1 009
+ Koszty ogólnego zarządu	16 575	3 396	23 289	7 370
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(1 522)</b>	<b>(1 522)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

##### 6.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Rozwiązanie pozostałych rezerw	1 723	(52)	578	3
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	4 400	-
Zwrot kosztów postępowań sądowych	-	-	1 114	1
Otrzymane odsetki od należności handlowych	-	-	104	-
Spisanie zobowiązań	16 000	-	-	-
Odwrocenie odpisu na zapasach	2 948	-	-	-
Zysk ze zbycia likwidacji środków trwałych/WNIP	238	163	147	147
Pozostałe	332	48	-	(3)
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>21 241</b>	<b>159</b>	<b>6 343</b>	<b>148</b>

#### 6.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	936	-	4 669	1 574
Koszty postępowań sądowych/spornych	234	-	540	295
Odpisy na zapasach	15 092	-	-	-
Utworzenie rezerwy na odsetki	878	295	-	-
Odpis aktualizujący należności (głównie 10H)	323	323	41 199	379
Utworzenie pozostałych rezerw	605	(113)	35	35
Pozostałe	399	139	372	(232)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>18 467</b>	<b>644</b>	<b>46 815</b>	<b>2 051</b>

#### 6.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W III kwartale 2020 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 26,55 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, Miasteczko Wilanów II na kwotę 8,84 mln zł, oraz pozostałych odpisów 0,46 mln zł.

#### 6.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1	1	12	8
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	30 389	18 718	23 477	10 215
Dyskonto należności długoterminowych	912	305	-	-
Dywidenda	3 074	3 074	3 920	-
Pozostałe	390	57	234	149
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>34 766</b>	<b>22 155</b>	<b>27 643</b>	<b>10 372</b>

#### 6.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizji	21 314	16 444	12 928	3 559
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	3 615	1 817	265	259
Odpis udziałów	11 859	562	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	14 715	3 800
Pozostałe	70	-	635	457
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>36 858</b>	<b>18 823</b>	<b>28 543</b>	<b>8 075</b>

#### 7. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Za III kwartał 2020	Za 2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>291 856</b>	<b>314 853</b>
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(1 522)	(2 554)
Spisanie w koszty PWUG naliczonego zgodnie z MSSF 16	(350)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(26 552)	(20 443)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>263 432</b>	<b>291 856</b>

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 przeważnie 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.

Na dzień 31 marca 2020 roku nowy Zarząd w związku z sytuacją COVID postanowił na nowo dokonać wyceny wartości aktywów Spółki Polnord S.A.

Dynamicznie zmieniająca się sytuacja na rynkach finansowych powoduje trudności w zakresie prognoz makroekonomicznych. Sytuacja globalna i lokalna związana z pandemią wirus SARS CoV-2 w dłuższej perspektywie będzie wywierać wpływ na rynek nieruchomości. Już widoczny jest wpływ na wartości nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza na sektor hotelowy i handlowy oraz na wartości nieruchomości gruntowych o większych powierzchniach. W obecnej sytuacji możliwości opracowania wiarygodnych prognoz rynkowych są bardzo ograniczone ze względu na stosunkowo krótki okres, w którym zachodzące zmiany są obserwowane.

W niniejszej wycenie opierano się na danych i stanie wiedzy o rynku nieruchomości z czerwca 2020 roku. Zwracamy uwagę, że według stanu na datę wyceny (31.03.2020) oraz datę sporządzenia opinii o wartości rynkowej nieruchomości (25.09.2020) w związku z sytuacją COVID dostępność obserwowanych bezpośrednich danych rynkowych, m.in. cen transakcyjnych czy stóp kapitalizacji, które odzwierciedlałyby wpływ aktualnej sytuacji na rynek nieruchomości i jego poszczególne sektory, jest bardzo ograniczona.

Sytuacja na rynku nieruchomości gdzie ulegać zmianom, jednak skali tych zmian nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć. W szczególności obecna sytuacja może skutkować wydłużeniem czasu ekspozycji nieruchomości o ograniczyć ich płynność, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na uzyskiwanie cen transakcyjnych. Mogą się też pojawić transakcje sprzedaży wymuszonej. Powyższe skutkuje niepewnością wyceny wynikającej z ograniczonej dostępności danych wsadowych oraz zaburzenia funkcjonowania rynku.

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych zabezpieczonych hipotecznym wynosiła na dzień 30 września 2020 roku 184,05 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku 227,34 mln zł.

## 8. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	56 166	55 257
Należności długoterminowe z tytułu sprzedaży działek	55 891	55 890
Kaucja długoterminowa z tyt. najmu biura	1 241	1 241
<b>Należności długoterminowe razem</b>	<b>113 298</b>	<b>112 388</b>

\*aktywa niefinansowe, pozostałe pozycje noty to aktywa finansowe

## 9. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	Stan na 30.09.2020	Wynik finansowy za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	10 672	5 874	4 798
Niezapłacone odsetki od pożyczki udzielonej	6 036	102	5 934
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>16 708</b>	<b>5 976</b>	<b>10 732</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Rezerwa na koszty	222	(1 467)	1 689
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	10 672	5 874	4 798
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>10 894</b>	<b>4 407</b>	<b>6 487</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(5 814)</b>	<b>(1 569)</b>	<b>(4 245)</b>

Podział aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na część krótko i długoterminową		Stan na 30.09.2020
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>		<b>10 894</b>
Krótkoterminowe		10 894
Długoterminowe		-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>		<b>16 708</b>
Krótkoterminowe		10 672
Długoterminowe		6 036
<b>Razem</b>		<b>(5 814)</b>

Prezentacja w Jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 814	4 245
<b>Razem</b>	<b>(5 814)</b>	<b>(4 245)</b>

Prezentacja podatku w Jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019
Podatek bieżący	-	-
Podatek odroczonego	(1 569)	(5 327)
<b>Razem</b>	<b>(1 569)</b>	<b>(5 327)</b>

## 10. POŻYCZKI UDZIELONE

	III kwartał 2020	2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>197 342</b>	<b>251 996</b>
Udzielenie pożyczek	37 046	69 987
Splata kapitału	(71 050)	(108 319)
Naliczenie odsetek	17 133	26 374
Odpis i umorzenie pożyczki	-	(42 696)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>180 471</b>	<b>197 342</b>
Krótkoterminowe	139 697	174 444
Długoterminowe	40 774	22 898

## 11. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Towary</b>	<b>121 425</b>	<b>133 922</b>
Wartość brutto	144 650	145 002
Odpis aktualizujący	(23 225)	(11 080)
<b>Zaliczki na dostawy – wartość brutto</b>	<b>2 173</b>	<b>2 157</b>
<b>Zapasy netto razem</b>	<b>123 598</b>	<b>136 079</b>

Zapasy stanowią głównie nieruchomości gruntowe.

Odpisy aktualizujące na 30 września 2020 r. zostały dokonane w oparciu o przygotowane wyceny przez zewnętrznych rzeczoznawców, gdzie Zarząd uznał wartość zaprezentowaną w raporcie jako możliwą odzyskiwalną cenę sprzedaży netto (nie wyższą niż cena nabycia) tych gruntów zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem.

Na kwotę odpisów dokonanych w III 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 2,18 mln zł.

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

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

Zabezpieczeniem spłaty kredytów i obligacji 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 30 września 2020 roku wynosi 83,91 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 19,05 mln.

## 12. KAPITAŁ WŁASNY

### 12.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Kapitał akcyjny</b>		
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	-
<b>Kapitał podstawowy razem</b>	<b>195 086</b>	<b>65 386</b>

W okresie od 01.01.2020 r do 30.09.2020 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 30 września 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 30 września 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>Pozostali akcjonariusze</i>	6.905.644	13.811.288	7,08%
<b>Razem</b>	<b>97.543.127</b>	<b>195.086.254</b>	<b>100,00%</b>

Skład Akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie uległ zmianie.

### 12.2. 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 941,60 mln, przyrost o kwotę 4,78 mln zł (koszty emisji akcji to 3,008 mln zł, a nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 7,782 mln zł).

### 12.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2019

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

## 13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>70 994</b>	<b>69 386</b>
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	69 804	68 107
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 279
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:</b>	<b>69 301</b>	<b>69 747</b>
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 192	64 800
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	5 109	4 947
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu razem</b>	<b>140 295</b>	<b>139 133</b>

## 14. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Za III kwartał 2020	2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>30 000</b>	<b>76 042</b>
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	9 730
Splata kapitału	(30 000)	(55 772)
Naliczone odsetki	217	2 823
Splata odsetek	(217)	(2 823)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>30 000</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	-	30 000
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	Za III kwartał 2020	2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>179 132</b>	<b>254 390</b>
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	382	1 870
Splata kapitału	(80 701)	(76 783)
Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	6 355	14 437
Splata odsetek	(5 894)	(14 782)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>99 274</b>	<b>179 132</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	99 274	102 382
- długoterminowe	-	76 750

## 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 – 3Q 2020	Zadłużenie na 30.09.2020*	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]		Termin wykupu
					2020	2021	
		Wartość nominalna [mln zł]					
27.02.2017	Noble	14,7	(14,7)	-	-	-	27.02.2017
24.04.2017	Noble	5,3	(5,3)	-	-	-	24.04.2017
22.05.2017	Noble	5,2	(5,2)	-	-	-	22.05.2017
29.09.2017	Noble	18,0	(18,0)	-	-	-	29.09.2017
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(37,5)	22,5	22,5	-	18.12.2015
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	-	36,8	-	36,8	07.03.2018
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	-	40,0	22.06.2018
<b>RAZEM</b>		<b>180,0</b>	<b>(80,7)</b>	<b>99,3</b>	<b>22,5</b>	<b>76,8</b>	

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

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

a. 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł; przy czym Spółka zobligowana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.  
b. 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;  
c. 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o transakcji w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) o nabyciu w dniu 31.07.2020 r. przez Cordia 36.750 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą P, nie mających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 36.750.000,00 zł. Transakcja miała miejsce poza systemem obrotu. Cordia nabyła obligacje od Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie.

#### EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

##### Emisje obligacji

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku Polnord S.A. nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- w dniu 24.04.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS8) w kwocie 5,257 mln zł.
- w dniu 22.05.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS9) w kwocie 5,201 mln zł.
- w dniu 29.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS10) w kwocie 18,0 mln zł.
- w dniu 30.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 7,5 mln zł.

#### 15. UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 30.09.2020	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	22 550	76 750	-	-	-	99 300	99 274
Zobowiązania handlowe	2 527	1 194	11	58	10	20	-	3 820	3 820
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	62 720	10 914	10 914	274 335	359 479	140 295
<b>Razem</b>	<b>2 527</b>	<b>1 492</b>	<b>22 859</b>	<b>139 528</b>	<b>10 924</b>	<b>10 934</b>	<b>274 335</b>	<b>462 599</b>	<b>243 389</b>

\* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 30 września 2020 w kwocie in minus 0,92 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 30 września 2020 w kwocie 0,95 mln zł.

\*\*wartość nominalna

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2019	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	44 743	58 458	76 750	-	-	179 951	179 132
Zobowiązania handlowe	6 451	603	-	179	88	10	17	7 348	7 348



Zobowiązania leasingowe	-	298	298	65 355	10 914	10 914	279 495	367 274	139 133
<b>Razem</b>	<b>6 451</b>	<b>901</b>	<b>45 041</b>	<b>123 992</b>	<b>87 752</b>	<b>10 924</b>	<b>279 512</b>	<b>554 573</b>	<b>325 613</b>

\* kwota nie uwzględnia stanu provizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie in minus 1,3 mln. zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie 0,48 mln zł.

\*\*wartość nominalna

## 16. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2020</b>	<b>6 612</b>	<b>17 855</b>	<b>52 084</b>	<b>76 551</b>
Utworzenie	605	878	936	2 419
Rozwiązanie	(1 030)	(696)	-	(1 726)
Wykorzystanie	(5 251)	(769)	-	(6 020)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	54	54
<b>Na dzień 30.09.2020</b>	<b>936</b>	<b>17 268</b>	<b>53 074</b>	<b>71 278</b>
Krótkoterminowe	840	17 268	53 074	71 182
Długoterminowe	96	-	-	96

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>6 441</b>	<b>1 251</b>	<b>48 251</b>	<b>55 943</b>
Reklasyfikacja na leasing	-	-	(2 426)	(2 426)
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>6 441</b>	<b>1 251</b>	<b>45 825</b>	<b>53 517</b>
Utworzenie	2 684	16 604	969	20 257
Rozwiązanie	(1 554)	-	-	(1 554)
Wykorzystanie	(958)	-	-	(958)
Reklasyfikacja zobowiązanie z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	5 291	5 291
<b>Na dzień 31.12.2019</b>	<b>6 613</b>	<b>17 855</b>	<b>52 085</b>	<b>76 553</b>
Krótkoterminowe	6 511	17 855	52 085	76 451
Długoterminowe	102	-	-	102

## 17. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

### 17.1. 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 - 30.09.2020	Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019	Za okres 01.01.2020 - 30.09.2020	Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019
Jednostki zależne	27 909	42 355	1 986	3 081
Podmioty Stowarzyszone	3 074	4 551	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	5	141	-	-
<b>Razem</b>	<b>30 988</b>	<b>47 047</b>	<b>1 986</b>	<b>3 081</b>

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Jednostki zależne	69 848	75 491	70 740	69 950
Podmioty Stowarzyszone	-	-	-	1 422
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	0	179	10 816	-
<b>Razem</b>	<b>69 848</b>	<b>75 670</b>	<b>81 556</b>	<b>71 372</b>

\*pożyczki udzielone zostały ujawnione w nocie 10

### 17.2. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI, KTÓRYCH AKCJONARIUSZEM/UDZIAŁOWCEM JEST CORDIA INTERNATIONAL INGATLANFEILESTZŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

W III kwartale 2020 roku w wyniku nabycia większościowego pakietu akcji Polnord S.A., Cordia International oraz jej Spółki zależne stały się jednostkami powiązanymi dla spółki Polnord S.A. W III kwartale wystąpiła przede wszystkim transakcja nabycia akcji szerzej opisana w nocie 12 do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Sprzedaż		Zakupy	
Za okres 01.01.2020 -30.09.2020	Za okres 01.01.2019 -30.09.2019	Za okres 01.01.2020 -30.09.2020	Za okres 01.01.2019 -30.09.2019
102	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
97	-	-	-

### 17.3. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

### 17.4. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

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

### 17.5. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

## C. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 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 30.09.2020 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 30.09.2020 r. i obejmujące okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r.

#### 1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE

Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na rynku oficjalnych notowań Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

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

Na koniec trzeciego kwartału 2020 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 3 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2020 r., w ramach których zostanie wybudowanych 249 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 16 600 m<sup>2</sup> (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 210 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 198 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. zostało anulowanych:

- a) 71 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 71 umów (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

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

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Polnord i spółki 100% zależne	116	204
Spółki współkontrolowane*	11	3
<b>Razem</b>	<b>127</b>	<b>207</b>

\* dane ważone udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 198 lokali w opisywanym okresie 2020 roku oraz 355 lokali w analogicznym okresie w 2019 roku.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. wyniosła 520 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

## 2. OTOCZENIE RYNKOWE

### Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce 3Q 2020

W III kwartale 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach w kraju sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w poprzednim kwartale. Dla porównania w 2019 r. w 3Q na sześciu największych rynkach w kraju sprzedano 16,1 tys. nowych mieszkań. Sytuacja w poszczególnych miastach dość mocno się różnicowała. W Krakowie rekord sprzedaży padł na początku 2017 r., a wynik z III kwartału 2020 r. jest od tego rekordu o 46% gorszy. W porównaniu z dobrym sprzedażowo I kwartałem obecnego roku spadek wyniósł ponad 35%. W porównaniu do 3Q 2019 spadek wyniósł 20%. W Warszawie wynik sprzedaży z III kwartału 2020 r. jest o 40% niższy od najlepszego kwartalnego rezultatu w historii, odnotowanego w IV kwartale 2017 r. i o 34% niższy od osiągniętego w I kwartale bieżącego roku, a także o 19% niższy niż przed rokiem.

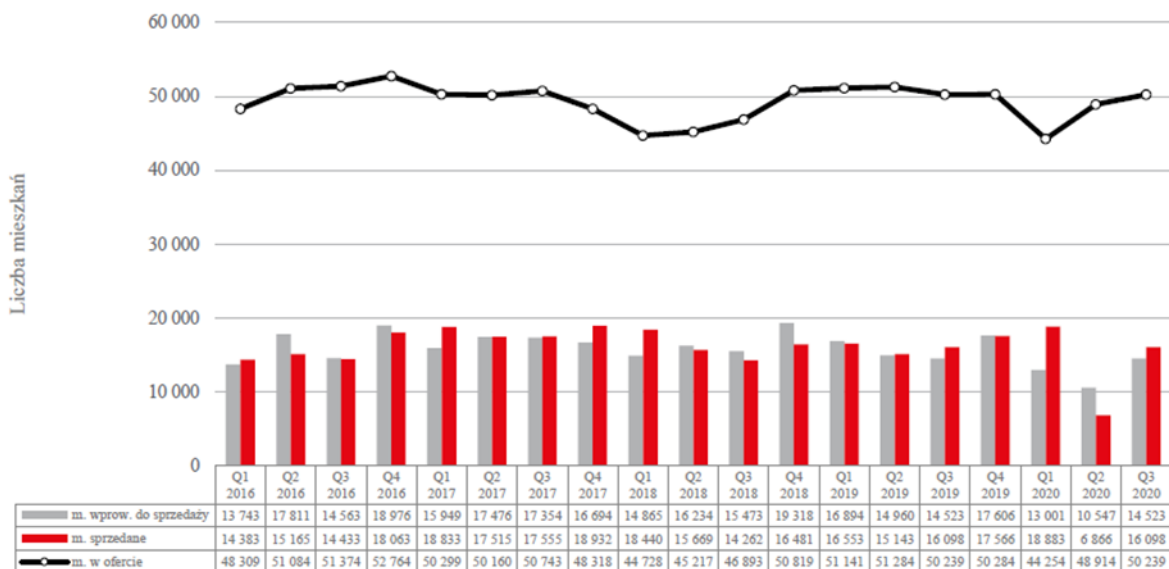
W Trójmieście, podobnie jak w Warszawie, najlepsza sprzedaż przypadła na IV kwartał 2017 r., a wynik z III kwartału 2020 r. jest od tego rekordowego wyniku o ponad 30% niższy. Ponieważ jednak sprzedaż w Trójmieście zmniejszała się systematycznie już od dwóch lat, to wyniki analizowanego kwartału są o 10% niższe niż te z III kwartału 2019. W Poznaniu sprzedano 1507 mieszkań i był to wynik o 13% gorszy niż przed rokiem

W całym 2019 roku łączna oferta mieszkań w analizowanych miastach pozostawała na stabilnym poziomie 51-50 tys. jednostek. Po spadku w I kwartale 2020 roku oferta powróciła do poziomu 50,2 tys. jednostek notowanego wcześniej na koniec 2019 roku.

Pod względem wolumenu nowej podaży miniony kwartał był dobry. łącznie na 6 rynkach deweloperzy wprowadzili do oferty 13,0 tys. nowych mieszkań, o 23% więcej niż w drugim kwartale 2020 i o 11% mniej niż przed rokiem. We Wrocławiu oferta wprowadzonych nowych mieszkań była niższa niż w 2Q2020, na wszystkich pozostałych liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań była większa niż w 2Q2020, z czego największą dynamikę odnotowano w Trójmieście, o 126% i w Poznaniu o 199% kwartał do kwartału.

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

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



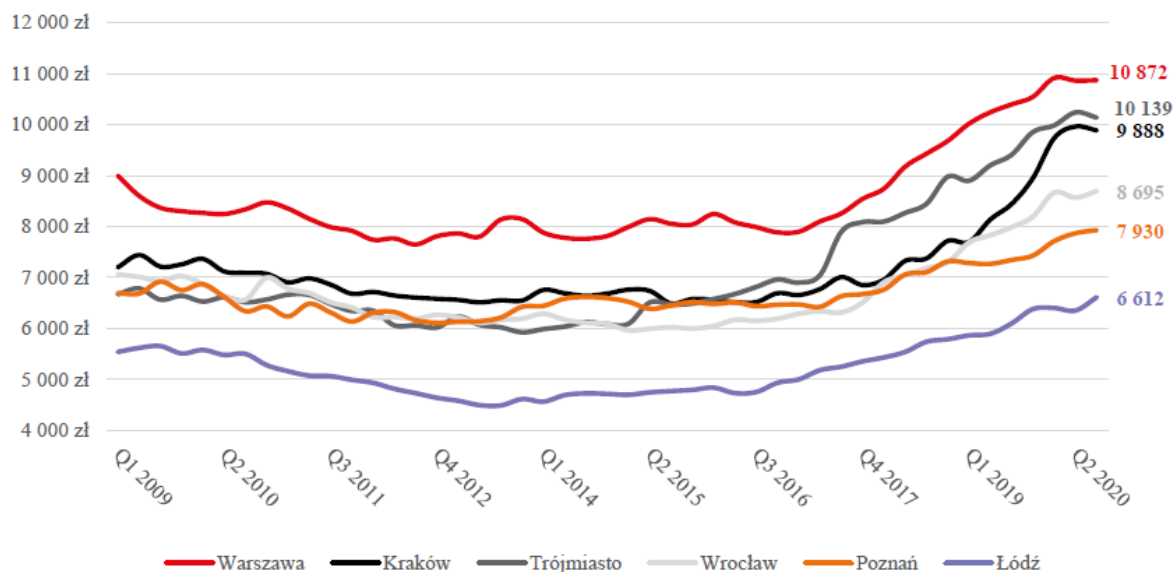
Źródło: JLL

Ceny **oferowanych mieszkań**, rosną w większości miast nieprzerwanie od początku 2017 roku. Trend wzrostowy utrzymał się w przypadku cen ofertowych w trzecim kwartale w Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu, gdzie odnotowano wzrosty na poziomie 0,8-4,1%. W Warszawie ceny ofertowe pozostały praktycznie na tym samym poziomie co kwartał wcześniej, spadły natomiast w Krakowie i Trójmieście o odpowiednio 0,8% i 1,0%.

Zmiany **średnich cen mieszkań sprzedawanych** były bardziej wyraźne. Największy wzrost zanotowano w Krakowie o 9,9% w porównaniu do 2Q 2020 i aż 21% w porównaniu do 3Q w 2019. W Warszawie, ceny wzrosły odpowiednio o 6,2% w

porównaniu do poprzedniego kwartału i 6,3% rdr. W Poznaniu ceny ofertowe mieszkań sprzedanych wzrosły o 3,5% kdk. Z kolei w Trójmieście i Łodzi spadły o ok. 4% w porównaniu do 2Q 2020.

### Średnie ceny mieszkań w ofercie



Źródło: JLL

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

Zarząd Spółki pracuje nad nową strategią Grupy Kapitałowej Polnord.

### 4. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

	tys. PLN		tys. EUR	
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
	<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
I Przychody ze sprzedaży	184 061	119 307	41 437	27 690
II Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	24 219	20 952	5 452	4 863
III Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(59 065)	(53 646)	(13 297)	(12 451)
IV Zysk/(strata) brutto	(71 426)	(49 269)	(16 080)	(11 435)
V Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(75 060)	(52 319)	(16 898)	(12 143)
VI Zysk/(strata) netto	(75 060)	(72 123)	(16 898)	(16 739)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	52 001	(25 122)	11 707	(5 831)
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 485	112 572	3 711	26 127
IX Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 289	(89 012)	3 667	(20 659)
X Przepływy pieniężne netto razem	84 775	(1 562)	19 085	(363)
	<b>Stan na 30.09.2020</b>	<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>Stan na 30.09.2020</b>	<b>Stan na 31.12.2019</b>
	<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
XI Aktywa trwałe	442 944	482 273	97 849	113 250
XII Aktywa obrotowe	503 908	556 007	111 317	130 564
XIII Aktywa razem	946 852	1 038 280	209 166	243 814
XIV Zobowiązania długoterminowe	94 273	168 438	20 826	39 553
XV Zobowiązania krótkoterminowe	429 656	506 333	94 914	118 899
XVI Kapitał własny	422 923	363 509	93 426	85 361

## 5. POLITYKA DYWIDENDY

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

## 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 30.09.2020 r. jest nieoznaczony.

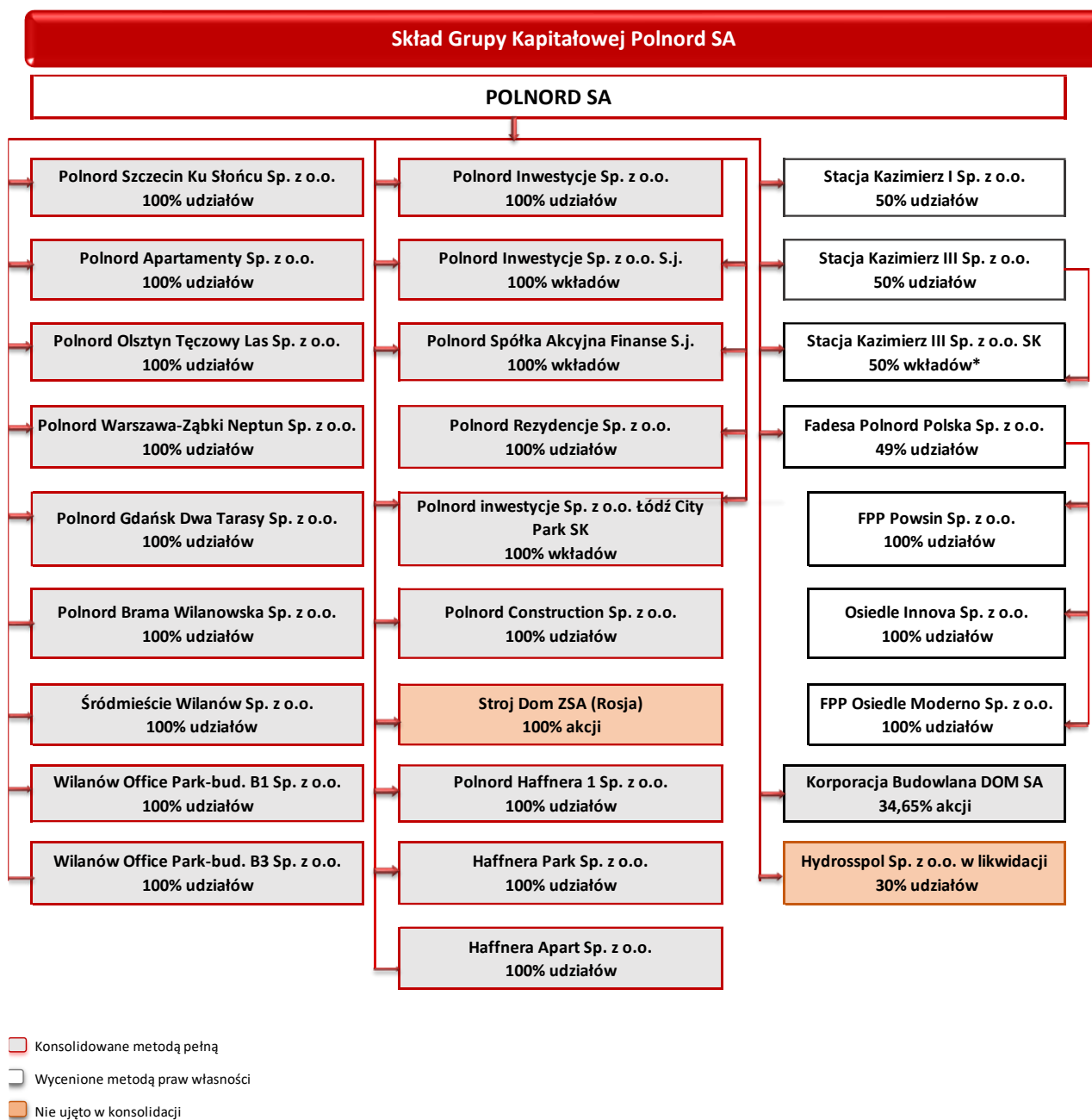
---

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

---

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

**PONIŻEJ ZAPREZENTOWANY ZOSTAŁ SCHEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNO-KAPITAŁOWYCH POLNORD S.A. NA DZIEŃ 30.09.2020 R.**



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

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

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

## 7. WŁADZE SPÓŁKI

**Zarząd Polnord S.A.** Skład Zarządu Spółki na dzień 30.09.2020 r. przedstawiał się następująco:



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

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Spółki.

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

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

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

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

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

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

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

#### **Rada Nadzorcza**

Na dzień 30.09.2020 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

**Grzegorz Janas**  
Członek Rady  
Nadzorczej

**Tomasz Łapiński**  
Członek Rady  
Nadzorczej

**Piotr Woźniak**  
Członek Rady  
Nadzorczej

**Karol Pilniewicz**  
Członek Rady  
Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z 5 albo 7 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

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

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

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

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

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

- Piotr Woźniak - posiada dyplom magistra Finansów i Bankowości Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, certyfikat ACCA - Certified Diploma in Accounting & Finance, uczestnictwo w kursie na maklera papierów wartościowych oraz liczne szkolenia i konferencje. Posiada ponad 25-letnie doświadczenie zawodowe na rynkach finansowych, na stanowiskach związanych z bankowością inwestycyjną oraz na stanowiskach menadżerskich i doradczych w spółkach kapitałowych prywatnych i publicznych. Atutem jest dogłębna znajomość w zakresie analizy finansowej, będąca podstawą kontrolingu finansowego, wycen, rozwoju nowych przedsięwzięć, fuzji i przejęć oraz dezinvestycji, zdobyte na polskim rynku kapitałowym, bankowym oraz w międzynarodowym private equity. To doświadczenie jest wzbogacone wieloletnią praktyką w zakresie prowadzenia całokształtu działań w ramach Relacji Inwestorskich dla spółek giełdowych. Przedsiębiorczy i decyzyjny w podejmowaniu wyzwań, posiadający doświadczenie we wprowadzaniu zmian i innowacji oraz w doskonaleniu istniejących procesów biznesowych, a także zdeterminowany w osiąganiu uzgodnionych celów. Posiada unikalną umiejętność łączenia budowania strategii biznesowych firm ze strategiami budowania relacji inwestorskich, w tym pozyskiwania kapitałów odpowiednich klas. Karierę zawodową rozpoczął w 1994 roku w Domu Maklerskim Banku Gdańskiego SA. Później pracował w firmach związanych z rynkiem kapitałowym (m. in.

Wood&Co., TFI Pioneer, DM Millenium czy CDM Pekao S.A.) oraz w Banku Pekao SA w Pionie Controllingu. W latach 2002-2004 pracował jako kontroler finansowy w amerykańskim funduszu private equity Magnum Group Investment Holding, prowadzącym inwestycje w obszarze wydobycia 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 IndigoTech Minerals S.A. Następnie w latach 2012-2013 Prezes Zarządu Baltic Ceramics S.A., a także Prezes Zarządu Baltic Ceramics Investments S.A., gdzie uzyskał ofertę nabycia akcji spółki przez inwestora strategicznego. W latach 2014-2018 doradca zarządu w Colian Holding S.A., gdzie doradzał przy planowaniu i analizie realizacji budżetu Grupy, Relacjach Inwestorskich, a także przy delistingu akcji spółki. Zasiadał w radach nadzorczych spółek publicznych Kredyt-Inkaso (2016), Qumak S.A w likwidacji (2015-2019), Krynicki Recykling S.A. (2016-2019), Libet S.A. (2017-2018) oraz Artifex Mundi S.A. (2017-2019). Obecnie zasiada w radach nadzorczych spółek publicznych Polnord S.A. (od 2017) oraz Lentex S.A. (od 2019). Prowadzi własną działalność gospodarczą Piotr Woźniak Management oraz firmę ZENIT Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, gdzie pełni funkcję prezesa zarządu. Sprawuje funkcję dyrektora finansowego (CFO) Forever-Entertainment S.A. z siedzibą w Gdyni. Jest założycielem członkiem zarządu Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych.

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

- Tomasz Łapiński - Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie (ukończył Wydział Finansów i Bankowości). W latach 2000-2008 pracował w UniCredit CAIB Poland – banku inwestycyjnym należącym do Grupy UniCredit. W latach 2008 – 2017 był członkiem zarządu i dyrektorem finansowym Grupy Ronson. Od kwietnia 2017 roku pełnił obowiązki prezesa Ronson Europe. Od grudnia 2017 roku dyrektor finansowy węgierskiego dewelopera Cordia, części międzynarodowej grupy Futureal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka nie posiada programów akcji pracowniczych.

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.09.2020 r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 30.09.2020r.\*, który nie uległ zmianie 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>	<i>6.905.644</i>	<i>13.811.288</i>	<i>7,08%</i>
<b>Ogółem</b>	<b>97.543.127</b>	<b>195.086.254</b>	<b>100,00%</b>

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

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

- w dniu 30.01.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale - Nederlanden 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 Fundusze posiadały 3.318.561 akcji, stanowiących 10,15% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 10,15% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki zawiadomienie od Gabor Futó, który działał osobiście oraz wraz z rodzicami Peterem Futó i Zsuzsanną Futone Szanto - jako osoby występujące w porozumieniu i będące ostatecznymi rzeczywistymi właścicielami CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 10.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság („Cordia”) zawiadomienie o nabyciu akcji Spółki powyżej 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zgodnie z zawiadomieniem CORDIA posiadała 64.042.109 akcji, co stanowiło 65,66% kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 11.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie („TFI PZU”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych, tj.:
  - PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy,
  - PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum,
  - PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji,łącznie („Fundusze”) zawiadomienie, o zmniejszeniu przez Fundusze stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku rejestracji akcji serii „T” Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i tym samym podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny („Fundusz”) oraz Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA („PTE”), działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy zawiadomienie, o:
  - zmniejszeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce,
  - zmniejszeniu przez PTE stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją 64.850.000 akcji serii T.
- w dniu 12.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA zawiadomienie, o zmniejszeniu stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- w dniu 13.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co Ltd. z siedzibą w Nikozji zawiadomienie, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy

w Warszawie w dniu 10.02.2020 r., udział akcjonariusza posiadany w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce zmniejszył się o ponad 2% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz zmniejszył się do poziomu poniżej 10% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z zawiadomieniem akcjonariusz posiadał 6.578.397 akcji, co stanowiło 6,74% w kapitale zakładowym Spółki oraz 6,74 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

- w dniu 14.02.2020 r. wpłynęło do Spółki od Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie zawiadomienie, o zmniejszeniu przez akcjonariusza stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii T, zarejestrowanego w dniu 10.02.2020 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy.
- W dniu 09.04.2020r. wpłynęło do Spółki od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry zawiadomienie o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 90% ogólnej liczby głosów w Spółce i zmianie o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 9 kwietnia 2020 r. wezwania do sprzedaży akcji Spółki ogłoszonego przez Cordia w dniu 14 lutego 2020 r.  
 Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 64.042.109 akcji, stanowiących 65,66 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,66 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 90.637.483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu 09.04.2020 r. wpłynęło do Spółki od Gabor Futó, który działał osobiście oraz wraz z rodzicami Peterem Futó i Zsuzanną Futone Szanto - jako osoby występujące w porozumieniu i będące ostatecznymi rzeczywistymi właścicielami CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, Węgry o nabyciu akcji Spółki powyżej 90 % ogólnej liczby głosów w Spółce, tym samym udział akcjonariusza w ogólnej liczbie akcji i głosów osiągnął 92,92%.
- w dniu 16.04.2020 r. wpłynęło do Spółki od Hanapeta Holdings Co Limited zawiadomienie („Hanapeta”) w trybie art. 69 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zmniejszeniu przez Hanapeta stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

## II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Na koniec trzeciego kwartału 2020 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 184,06 mln zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 96,0%, 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	30.09.2020 r.		30.09.2019 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	176 640	96.0	109 077	91.4
Wynajem	242	0.1	807	0.7
Inne	7 179	3.9	9 423	7.9
<b>Razem</b>	<b>184 060</b>	<b>100.0</b>	<b>119 307</b>	<b>100.0</b>

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

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 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 trzeciego kwartału 2020 największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka API Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

### **3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

#### **3.1. INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI**

<b>Wyszczególnienie [szt.]*</b>	<b>01.01.2020 - 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019 - 30.09.2019</b>
Mieszkania sprzedane	198	355
Mieszkania wprowadzone do oferty	89	0
Wielkość oferty na koniec okresu	184	337

\*dane ważone udziałem Polnord

Prezentowane dane sprzedaży podane są w wartościach brutto. Przy uwzględnieniu anulacji sprzedaż netto wyniosła 127 na koniec trzeciego kwartału 2020 roku oraz 207 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 30.09.2020 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 30.09.2020
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2019	01.01.2020 - 30.09.2020	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	148	1	1
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ 2019	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	203	6	-
<b>Projekty w realizacji</b>							
Wilania	8 207	120	IIIQ 2020	Polnord Brama Wilanowska	100	11	9
Wiktoria	6 164	87	IVQ 2020*	Polnord Rezydencje	35	4	48
Wioletta	6 181	89	IIQ 2021*	Śródmieście Wilanów	-	14	75
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	241	1	-
Fotoplastykon I	7 833	157	IQ 2019	Polnord Apartamenty	157	-	-
Studio Morena	19 965	382	IQ 2020	Polnord Apartamenty	331	41	10
Fotoplastykon II	8 128	161	IIQ 2020	Polnord Apartamenty	116	23	22
Fotoplastykon III	3 325	66	IIQ 2020	Polnord Apartamenty	52	10	4
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	83	3	1
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ 2019	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	89	2	5
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ 2018	Polnord Szczecin Ku Słońcu	151	-	3
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>108 047</b>	<b>2 013</b>			<b>1 877</b>	<b>87</b>	<b>49</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>20 552</b>	<b>296</b>			<b>135</b>	<b>29</b>	<b>132</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>6 181</i>	<i>89</i>			<i>0</i>	<i>14</i>	<i>75</i>
<b>Łącznie Część I</b>	<b>128 599</b>	<b>2 309</b>			<b>2 012</b>	<b>116</b>	<b>181</b>
<b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	384.7	2009-2013	Fadesa Polnord	384.2	-	0.5
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87.5	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	81.5	4	2.0
Stacja Kazimierz IV (bud 3)	2 241	40.0	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	39.0	1	0.0
<b>WROCŁAW</b>							
<b>Projekty w realizacji</b>							
Innova Concept	4 323	72.5	IVQ 2020*	Osiedle Innova	66.2	6.4	0.0
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>34 677</b>	<b>512.2</b>			<b>504.7</b>	<b>5.0</b>	<b>2.5</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>4 323</b>	<b>72.5</b>			<b>66.2</b>	<b>6.4</b>	<b>0.0</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>0</i>	<i>0.0</i>			<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>
<b>Łącznie Część II</b>	<b>39 000</b>	<b>584.7</b>			<b>570.8</b>	<b>11.4</b>	<b>2.5</b>
<b>Podsumowanie Części I i Części II</b>							
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>142 724</b>	<b>2 525.2</b>			<b>2 381.7</b>	<b>92.0</b>	<b>51.5</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>24 875</b>	<b>368.5</b>			<b>201.2</b>	<b>35.4</b>	<b>132.0</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2020 r.</i>	<i>6 181</i>	<i>89.0</i>			<i>0.0</i>	<i>14.0</i>	<i>75.0</i>
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>167 599</b>	<b>2 893.7</b>			<b>2 582.8</b>	<b>127.4</b>	<b>183.5</b>

\*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane ważone udziałem Polnord

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



### 3.2. PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY W 2020 ROKU

W okresie trzech kwartałów 2020 roku Grupa skoncentrowana była na sprzedaży oferty wprowadzonej do sprzedaży w 2018 i 2019 roku oraz sprzedaży gotowych lokali i tzw. outletu (czyli lokali użytkowych, stanowisk parkingowych naziemnych, miejsc garażowych w halach garażowych oraz komórek lokatorskich) dostępnych w projektach zrealizowanych w latach 2015-2017.

W 2020 roku Grupa rozpoczęła sprzedaż w ramach inwestycji „Wioletta” z 89 lokalami mieszkalnymi (6.181 PUM).

### 3.3. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY

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

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

W lutym 2020 roku, po decyzji Zarządu podjętej w 2019 roku, Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach inwestycji „Wioletta” z 89 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 <sup>2</sup> )	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 30.09.2020r. wyniosła 505 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 30.09.2020r.**

Projekt	I-III kwartał 2020			
	Lokale wykazane w wyniku		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Śródmieście Wilanów (bud. E)	0	0	38	0%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	0	0	33	0%
Neptun I (etap II)	1	56	421	0%
Neptun II (etap Ia)	1	58	366	0%
Neptun II (etap Ib)	0	0	4	0%
Neptun II (etap II)	8	583	3 220	2%
<b>Trójmiasto</b>				
2 Potoki III	0	0	18	0%
Chabrowe Wzgórze II C2	1	88	358	0%
Fotoplastykon I	1	57	287	0%
Fotoplastykon II	95	4 584	27 088	15%
Fotoplastykon III	31	1 611	9 815	6%
Studio Morena	358	18 391	130 125	74%
<b>Olsztyn</b>				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 7)	5	335	1 557	1%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 8)	2	197	825	0%
<b>Szczecin</b>				
Ku Słońcu III (bud. 5)	2	158	788	0%
Ku Słońcu III (bud. 3)	0	0	16	0%
<b>łącznie Część I</b>	<b>505</b>	<b>26 119</b>	<b>174 962</b>	<b>100%</b>
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Stacja Kazimierz III	15	967	7 938	100%
<b>łącznie Część II</b>	<b>15</b>	<b>967</b>	<b>7 938</b>	<b>100%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>				
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>520</b>	<b>27 085</b>	<b>182 900</b>	<b>100%</b>

### III. INFORMACJE FINANSOWE

#### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres
	od 01.01.2020	od 01.01.2019
	do 30.09.2020	do 30.09.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>184 061</b>	<b>119 307</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	176 640	109 077
Przychody ze sprzedaży usług	7 179	9 423
Przychody z wynajmu	242	807
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(159 842)</b>	<b>(98 355)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>24 219</b>	<b>20 952</b>
Koszty sprzedaży	(2 297)	(3 543)
Koszty ogólnego zarządu	(17 686)	(24 968)
Pozostałe przychody operacyjne	8 008	4 424
Pozostałe koszty operacyjne	(44 048)	(50 511)

Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(27 261)	-
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(59 065)</b>	<b>(53 646)</b>
Przychody finansowe	3 738	1 083
Koszty finansowe	(10 237)	(8 381)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(5 862)	11 675
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(71 426)</b>	<b>(49 269)</b>
Podatek dochodowy	(3 634)	(3 050)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(75 060)</b>	<b>(52 319)</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej (przypadający na akcjonariuszy spółki)	-	(19 804)
<b>Zysk (strata) netto roku obrotowego</b>	<b>(75 060)</b>	<b>(72 123)</b>

## 2. KOMENTARZ DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na koniec trzeciego kwartału 2020r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 184,06 mln zł.

Przychody uzyskane z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosły 174,96 mln zł. Przychody z tytułu sprzedaży towarów wyniosły 1,65 mln zł. Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 505 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A., w tym największy udział miała inwestycja Studio Morena – przekazanych 358 lokali.

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że wartości tam wskazane nie obejmują wyników z działalności deweloperskiej realizowanej w spółkach współkontrolowanych przez Grupę Polnord. Efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności”, poniżej pozycji „zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej”. Udział Grupy Kapitałowej Polnord w zysku w Stacjach Kazimierz wyniósł 2,99 mln zł, natomiast w wyniku rozpoznania odpisów aktualizujących grunty w Spółce Fadesa rozpoznano stratę w kwocie 8,78 mln zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 20,0 mln zł i były niższe o 8,5 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 8,0 mln zł, z czego kwota 2,9 mln zł to odwrócenie odpisu na nieruchomości przy ul. Karuzela.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 44,0 mln zł. Na wartość wpływa głównie ujęcie odpisów aktualizujących wartości zapasów (grunty znajdujące się na zapasach).

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

Przychody finansowe w opisywanym okresie wyniosły 3,7 mln zł, natomiast koszty finansowe wyniosły 10,2 mln zł.

Na koniec trzeciego kwartału 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 80,7 mln zł oraz kredytu bankowego 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 2,95 mln złotych.

Negatywny wpływ na wynik netto w kwocie zł:

- rozpoznanie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości nieruchomości Spółki na łączną kwotę 54,27 mln złotych.

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

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

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

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

W okresie od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- w dniu 24.04.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS8) w kwocie 5,257 mln zł.
- w dniu 22.05.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS9) w kwocie 5,201 mln zł.
- w dniu 29.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS10) w kwocie 18,0 mln zł.
- w dniu 30.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 7,5 mln zł.

#### **1.3. EMISJA AKCJI**

W dniu 23.10.2019 r. XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki. („Uchwała Emisyjna”), z zastrzeżeniem że podwyższenie kapitału dojdzie do skutku w przypadku osiągnięcia minimalnych wpływów z tytułu emisji w wysokości 75 mln zł.

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

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

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

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

W dniu 20.12.2019 r. Zarząd Spółki otrzymał od Noble Securities S.A. (działającym jako oferujący Akcji Serii T Spółki) informację o: (i) zamknięciu w dniu 19.12.2019 r. przyjmowania wpłat od podmiotów biorących udział w ofercie Akcje Serii T Spółki („Oferta”); ii) dokonaniu przez inwestorów, którzy wzięli udział w Ofercie, wpłat o łącznej wartości 137.482.000,00 zł tytułem objęcia łącznie 64.850.000 Akcji Serii T. Jednym z inwestorów, który dokonał wpłaty na poczet objęcia Akcji Serii T,

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

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

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

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

#### **1.4. ODPIS AKTUALIZACYJNY**

Do końca III kwartału 2020 r. Spółka dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości Spółki na łączną kwotę 54,27 mln zł. Jednocześnie Zarząd Spółki dokonał odwrócenia odpisu na jednej z nieruchomości w kwocie 2,948 mln zł.

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

- W dniu **7 lipca 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, który reprezentuje Spółkę w postępowaniu administracyjnym, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. dwóch decyzji przez Starostę Legionowskiego, ustalających wysokość odszkodowania dla Spółki w łącznej kwocie 34.711.500,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu tj. dz. 4/40, 4/41, 4/42, 4/47, 4/48 oraz 7/61, przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie. Jednocześnie Starosta Legionowski odmówił ustalenia i przyznania odszkodowania za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 4/46 i 4/50 (stanowiących 2,2 m2).
- W dniu **10 lipca 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, który reprezentuje Spółkę w postępowaniu administracyjnym, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. kolejnej decyzji przez Starostę Legionowskiego, ustalającej wysokość odszkodowania dla Spółki w kwocie 14.748.100,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu tj. dz. 7/32, 7/34 oraz 7/39 przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie. Przedmiotowa Decyzja dotyczy ustalenia odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 2,5 ha.
- W dniu **14 września 2020 r.** Spółka otrzymała od pełnomocnika, który reprezentuje Spółkę w postępowaniu administracyjnym, informację o wydaniu w dniu 29 czerwca 2020r. kolejnej decyzji przez Starostę Legionowskiego ustalającej wysokość odszkodowania dla Spółki w kwocie 7.398.700,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu tj. dz. 2/50, 2/54, 2/55 oraz 2/62 przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie.

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

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

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

W dniu 3 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. umowę o badanie i przegląd jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych w latach 2020-2021.

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

W omawianym okresie nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

## 3. TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nota 26. Sprawy Sądowe.

## 4. 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.

## 5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Na dzień 30.09.2020 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 – 3Q 2020	Zadłużenie na 30.09.2020*	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)	-	-	-	24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2	(5,2)	-	-	-	22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0	(18,0)	-	-	-	29.09.2020
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(37,5)	22,5	22,5	-	31.12.2020**
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	-	36,8	-	36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	-	40,0	22.06.2021
<b>RAZEM</b>		<b>180,0</b>	<b>(80,7)</b>	<b>99,3</b>	<b>22,5</b>	<b>76,8</b>	

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

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

- 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł; przy czym Spółka zobligowana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;
- 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o transakcji w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od Cordia International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) o nabyciu w dniu 31.07.2020 r. przez Cordia 36.750 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą P, nie mających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 36.750.000,00 zł. Transakcja miała

miejsce poza systemem obrotu. Cordia nabyła obligacje od Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie.

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

Na dzień 30.09.2020 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 30.09.2020 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Polnord udziela poręczeń spółkom z Grupy, a spółki z Grupy udzielają poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków tytułem wykonania świadczenia, Grupa zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

#### **7. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD SA, INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH POŻYCZEK**

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

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

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

#### **8. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

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

#### **9. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH**

W okresie 01.01.2020 do 30.09.2020 roku Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

#### **10. INFORMACJE O ODDZIAŁACH**

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

#### **11. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH**

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

Więcej informacji o instrumentach finansowych zostało przedstawionych w nocie 31 Instrumenty finansowe.

#### **12. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ**

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

### 13. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, czyli po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na sytuację Spółki;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- ryzyko związane z gwarancjami wobec nabywców na zrealizowane inwestycje;
- ryzyko dewelopowania posiadanych gruntów;
- ryzyko toczących się spraw sądowych;
- ryzyko opóźnień realizowanych projektów;
- ryzyko uzyskania zakładanych cen ze sprzedaży wytypowanych działek non-core;
- ryzyko prowadzonej reorganizacji i redukcji kosztów;
- ryzyko załamania popytu na rynku apartotelu i najmu krótkoterminowego;
- ryzyko związane z wpływem koronawirusa na działalność Grupy Polnord.

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

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

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

Pod względem ryzyka działalności operacyjnej, Spółka jest aktualnie w trakcie realizacji dwóch projektów inwestycyjnych. Osiedle Wilania uzyskało pozwolenie na użytkowanie w sierpniu 2020 roku. W przypadku pozostałych projektów tj. Osiedle Wiktoria znajduje się w końcowej fazie budowy, co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19, natomiast w przypadku projektu Osiedle Wioletta, Spółka liczy się z ewentualnym ryzykiem wydłużenia terminu 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.

### 14. INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

- **ryzyko związane z nasileniem się konkurencji**



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

- **ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania**

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

- **ryzyko związane z działalnością deweloperską**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obciążone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie, 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 któregośkolwiek 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 większy ryzyko ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

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

## **15. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM**

Po dniu 30.09.2020 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu **26 listopada 2020 r.** Sąd Apelacyjny w Poznaniu ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości apelację złożoną przez Capital Partners SA od wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 18 marca 2019 r. oddalającego w całości powództwo Capital Partners SA przeciwko SGB-Bank S.A. i Spółce o zapłatę. Capital Partners SA domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty w wysokości 9.462.423,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu I Instancji, co do braku wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej przez SGB-Bank S.A. oraz Spółkę. Wyrok jest prawomocny.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Michał Melaniuk

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Członek Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Dyrektor Finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Warszawa, 30 listopada 2020 r.