



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU

ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2021 ROKU

WARSZAWA, 31 MAJA 2021 R.

WYBRANE DANE FINANSOWE – SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 w tys. PLN	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 w tys. EUR	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 w tys. PLN	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 w tys. EUR
I	Przychody ze sprzedaży	59 761	13 071	7 249	1 620
II	Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	7 569	1 655	720	161
III	Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	151	33	(61 755)	(13 802)
IV	Zysk/(strata) brutto	2 048	448	(74 328)	(16 613)
V	Zysk/(strata) netto	2 148	470	(74 807)	(16 720)
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 040)	(884)	18 089	4 043
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 233	1 145	-	-
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(62 227)	(13 610)	57 404	12 830
IX	Przepływy pieniężne netto razem	(61 034)	(13 349)	75 493	16 873

		Stan na 31.03.2021 w tys. PLN	Stan na 31.03.2021 w tys. EUR	Stan na 31.12.2020 w tys. PLN	Stan na 31.12.2020 w tys. EUR
X	Aktywa trwałe	448 198	96 174	449 932	97 498
XI	Aktywa obrotowe	360 520	77 360	435 135	94 291
XII	Aktywa razem	808 718	173 533	885 067	191 789
XIII	Kapitał własny	443 316	95 126	441 168	95 599
XIV	Zobowiązania długoterminowe	86 798	18 625	89 019	19 290
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	278 604	59 782	354 880	76 900

WYBRANE DANE FINANSOWE – JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 w tys. PLN	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 w tys. EUR	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 w tys. PLN	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 w tys. EUR
I	Przychody ze sprzedaży	33 003	7 218	5 354	1 197
II	Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	6 326	1 384	5 354	1 197
III	Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	1 411	309	(42 091)	(9 407)
IV	Zysk/(strata) brutto	5 308	1 161	(41 169)	(9 201)
V	Zysk/(strata) netto	5 189	1 135	(42 712)	(9 546)
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 683)	(368)	(10 812)	(2 417)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 702	1 028	(1 040)	(232)
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(61 930)	(13 545)	59 930	13 395
IX	Przepływy pieniężne netto razem	(58 911)	(12 885)	48 078	10 746

		Stan na 31.03.2021 w tys. PLN	Stan na 31.03.2021 w tys. EUR	Stan na 31.12.2020 w tys. PLN	Stan na 31.12.2020 w tys. EUR
X	Aktywa trwałe	443 272	95 117	431 740	93 556
XI	Aktywa obrotowe	295 460	63 399	359 207	77 838
XII	Aktywa razem	738 732	158 516	790 947	171 394
XIII	Kapitał własny	412 170	88 443	406 981	88 190
XIV	Zobowiązania długoterminowe	76 961	16 514	77 223	16 734
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	249 600	53 559	306 743	66 469

Powyższe dane finansowe za okres 3 miesiące 2021 i 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku – 4,5721 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku – 4,4742 EUR/PLN;
- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2021 roku – 4,6603 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2020 – 4,6148 EUR/PLN.

Spis treści

A.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORĄDZONE 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
IV.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
V.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	8
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD	8
2.	INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
3.	ZMIANY DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH ZWIĄZANE Z OBJĘCIEM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM	9
4.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY	12
5.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	14
6.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	15
7.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	15
8.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	15
9.	PRZYCHODY I KOSZTY	16
10.	UDZIAŁ W ZYSKU JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	18
11.	ZYSK NA AKCJĘ	18
12.	ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	18
13.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPE RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	18
14.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	18
15.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	18
16.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH I NIEFINANSOWYCH INNYCH NIŻ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, ZAPASY I NALEŻNOŚCI.	19
17.	INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	19
18.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	20
19.	AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	20
20.	ZAPASY	21
21.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	21
22.	KAPITAŁ WŁASNY	22
23.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	23
24.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	23
25.	UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	24
26.	REZERWY	25
27.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	25
28.	SPRAWY SĄDOWE	25
29.	AKTYWA WARUNKOWE	30
30.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	31
31.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	31
32.	INSTRUMENTY FINANSOWE	32
33.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	33
34.	WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	33
35.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	33
B.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD S.A.	34
I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	34
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPYŹWÓW PIENIĘŻNYCH	36
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	37
V.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	38
1.	INFORMACJA DODATKOWA	38
2.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	38
3.	UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALĘŻNEJ	38
4.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	39
5.	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	39
6.	PRZYCHODY I KOSZTY	40
7.	ZYSK NA AKCJĘ	41
8.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	41
9.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	41
10.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	42
11.	AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	42
12.	POŻYCZKI UDZIELONE	42
13.	ZAPASY	43
14.	KAPITAŁ WŁASNY	43
15.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	44
16.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	44
17.	UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	45
18.	REZERWY	45
19.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	46
C.	POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	47
I.	INFORMACJE OGÓLNE	47
1.	WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	47
2.	OTOCZENIE RYNKOWE	47
3.	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	49
4.	WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	49
5.	POLITYKA DYWIDENDY	49
6.	OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	50
7.	WŁADZE SPÓŁKI	52
8.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	53
II.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	54
1.	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	54
2.	UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	54
3.	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	55
4.	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT	56
III.	INFORMACJE FINANSOWE	57
1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	57
2.	KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	58
3.	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ ZA DANY ROK	58
4.	CZYNNIKI I ZDARZENIA W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNAČĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	58
IV.	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	58
1.	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPÓWODZEŃ GRUPY W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY SPRAWOZDANIE WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	58
2.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ TRANSAKcji Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	60
3.	TOCZĄCE SIĘ ISTOTNE POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	60
4.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	60
5.	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.	61
6.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A.	61
7.	INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH W TYM UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM POLNORD S.A., INFORMACJA O ZACIĄGIENIACH I WPROWADZIANÝCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK	61
8.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	62
9.	INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	62
10.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	62
11.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	62
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	62
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	62
14.	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	63
15.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM	65

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

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

	Nota	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 <i>niebadane</i>
Przychody ze sprzedaży	9.1	59 761	7 249
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		59 090	7 170
Przychody ze sprzedaży usług		562	41
Przychody z wynajmu		109	38
Koszt własny sprzedaży	9.2	(52 192)	(6 529)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		7 569	720
Koszty sprzedaży		(570)	(912)
Koszty ogólnego zarządu		(6 017)	(7 490)
Pozostałe przychody operacyjne	9.3	1 356	3 118
Pozostałe koszty operacyjne	9.4	(2 187)	(27 955)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	9.5	-	(29 236)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej		151	(61 755)
Przychody finansowe	9.6	910	1 146
Koszty finansowe	9.7	(2 203)	(3 236)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	10	3 190	(10 483)
Zysk/(strata) brutto		2 048	(74 328)
Podatek dochodowy		100	(479)
Zysk/(strata) netto		2 148	(74 807)
Inne całkowite dochody:			
Zysk/(strata) netto za okres		2 148	(74 807)
Inne całkowite dochody:		-	-
Łączne całkowite dochody:		2 148	(74 807)
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2 708	(74 484)
Akcjonariuszy/udziałowców niekontrolujących		(560)	(323)
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2 708	(74 484)
Akcjonariuszy/udziałowców niekontrolujących		(560)	(323)
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN na akcję)	11	0.03	(1.08)

Noty przedstawione na stronach 8-33 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.03.2021 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2020 <i>zbadane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		448 198	449 932
Rzeczowe aktywa trwałe	14	22 744	23 300
Nieruchomości inwestycyjne	15	259 023	264 223
Wartości niematerialne		159	166
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17	65 064	61 874
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	18	94 835	94 188
Pożyczki udzielone		-	27
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	19	6 323	6 104
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa obrotowe		360 520	435 135
Zapasy	20	267 697	279 298
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	30 323	35 499
Pożyczki udzielone		116	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		421	308
Rozliczenia międzyokresowe		1 386	1 060
Środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych		7 043	4 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		53 534	114 568
AKTYWA RAZEM		808 718	885 067

	Nota	Stan na 31.03.2021 <i>niebadane</i>	Stan na 31.12.2020 <i>zbadane</i>
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej	22	444 364	441 656
Kapitał podstawowy		195 086	195 086
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 609	941 609
Pozostałe kapitały rezerwowe		187 870	187 870
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)		(880 201)	(882 909)
Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym		(1 048)	(488)
Kapitał własny razem		443 316	441 168
Zobowiązania długoterminowe		86 798	89 019
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	68 795	70 164
Rezerwy	26	9 869	10 638
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	6 241	6 241
Pozostałe zobowiązania		1 729	1 813
Pozostałe zobowiązania finansowe		164	163
Zobowiązania krótkoterminowe		278 604	354 880
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27	28 256	38 338
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	103 431	100 181
Kredyty	24	9 775	9 775
Obligacje	24	40 445	99 220
Rezerwy	26	64 294	63 744
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 241	1 140
Zobowiązania z tytułu umów		17 969	29 235
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		10 792	10 792
Pozostałe zobowiązania		2 176	2 176
Pozostałe zobowiązania finansowe		225	279
Zobowiązania razem		365 402	443 899
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		808 718	885 067

Noty przedstawione na stronach 8-33 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 <i>niebadane</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 <i>niebadane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	2 048	(74 328)
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności	(3 190)	10 483
Amortyzacja	574	55
Odsetki i dywidendy, netto	1 449	(2 385)
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	29 236
Pozostałe	(452)	1 005
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu należności	5 176	(249)
Zmiana stanu zapasów	15 031	(2 540)
Zmiana stanu na rachunkach powierniczych	(2 641)	4 272
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(21 488)	53 871
Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych	(328)	38
Zmiana stanu rezerw	(219)	(1 369)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 040)	18 089
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	33	-
Sprzedaż nieruchomości	5 200	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 233	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływ z tytułu emisji akcji	-	137 483
Koszty emisji akcji	-	(3 007)
Splata kredytów	-	(30 000)
Wykup obligacji	(59 250)	(44 743)
Zapłata odsetek za najem biurowca	(298)	-
Zapłacone odsetki od leasingu	(1 960)	-
Odsetki zapłacone (obligacje i kredyty)	(719)	(2 329)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(62 227)	57 404
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(61 034)	75 493
Środki pieniężne na początek okresu	114 568	24 413
Środki pieniężne na koniec okresu	53 534	99 906

Noty przedstawione na stronach 8-33 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

IV. 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)				
Na dzień 01.01.2021	195 086	941 609	187 870	(882 909)	441 656	(488)	441 168	
Zysk/(strata) netto	-	-	-	2 708	2 708	(560)	2 148	
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	2 708	2 708	(560)	2 148	
Na dzień 31.03.2021 <i>(niebadane)</i>	195 086	941 609	187 870	(880 201)	444 364	(1 048)	443 316	

	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)				
Na dzień 01.01.2020	65 386	936 835	204 772	(833 424)	373 569	(145)	373 424	
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(74 484)	(74 484)	(325)	(74 809)	
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(74 484)	(74 484)	(325)	(74 809)	
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482	-	137 482	
Koszty emisji akcji	-	(3 007)	-	-	(3 007)	-	(3 007)	
Na dzień 31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	195 086	941 610	204 772	(907 908)	433 560	(470)	433 090	

Noty przedstawione na stronach 8-33 stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD

1.1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

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

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

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

1.2. PODMIOTY, W KTÓRYCH POLNORD SA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi spółka Polnord S.A. jako Jednostka dominująca oraz jednostki zależne.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.03.2021 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Podmioty, w których Polnord S.A. posiada zaangażowanie w kapitale na dzień 31.03.2021 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	9 556 535	50%	Wspólne przedsięwzięcia
22	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.*****	Warszawa	12.250.000	49%	Wspólne przedsięwzięcia
23	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Wspólne przedsięwzięcia
24	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Wspólne przedsięwzięcia
25	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247.450	49%	Wspólne przedsięwzięcia
26	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyń	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).

*****poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji Polnord S.A. utrzymuje jej spółkontrolę.

Na dzień 31.03.2021 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. oraz spółek z Grupy Kapitałowej Fadesa, co zaprezentowano w tabeli powyżej.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. oraz po dniu bilansowym do dnia publikacji w Grupie Kapitałowej Polnord nie miały miejsca zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

2.2. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacje wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757) i przedstawia sytuację Grupy Kapitałowej Polnord („Grupa”, „Grupa Polnord”) na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku i 31 marca 2020 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 2020 roku, za wyjątkiem prezentacji transakcji związanych ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Przychody związane z transakcją prezentowane są przychodach ze sprzedaży, natomiast koszty w koszcie własnym sprzedaży.

3. ZMIANY DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH ZWIĄZANE Z OBJĘCIEM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM

Szczegółowe informacje dotyczące objęcia konsolidacją metodą pełną GK Korporacja Budowlana Dom zostały zaprezentowane w nocie 3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 r.

3.1. OBJĘCIE GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ

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 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 opublikowanych sprawozdaniach okresowych (po raz ostatni w sprawozdaniu finansowym opublikowanym za I kwartał 2020 r.), 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 ocenie Zarządu Jednostki Dominującej opublikowanej w sprawozdaniach finansowych (po raz ostatni w sprawozdaniu finansowym opublikowanym za I kwartał 2020 r.) spółka Polnord S.A. nie kontrolowała KB Dom S.A. lecz posiadała znaczący wpływ, gdyż nie był spełniony warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A.

Konieczność rozważenia kwestii kontroli nad KB DOM S.A. wynika z otrzymanego przez Jednostkę dominującą 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 Polnord S.A. ma możliwość kontroli nad KB DOM mimo braku posiadania większości głosów w kapitale zakładowym KB DOM. Przebieg walnych zgromadzeń podczas których obecna była spółka Polnord S.A., a pozostali akcjonariusze nie byli obecni na walnych zgromadzeniach KB DOM, przy jednoczesnym braku przeszkód prawnych i faktycznych do wykonywania praw głosu przez spółkę Polnord S.A. na tych zgromadzeniach świadczy, w ocenie Urzędu, o konieczności uznania, że spółka Polnord S.A. 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 Polnord S.A. 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.

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 na koniec 2018 roku.

W konsekwencji Jednostka dominująca GK Polnord konsoliduje Grupę Kapitałową KB DOM.

Spółki z grupy Kapitałowej KB DOM zajmują się produkcją prefabrykatów betonowych dla budownictwa mieszkaniowego, wielkogabarytowych wentylowanych elewacji z betonu architektonicznego, systemów kanalizacji deszczowej, prefabrykatów drogowych.

W dniu 3 grudnia 2018r. Korporacja Budowlana Dom S.A. („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.

Plan restrukturyzacyjny ma nadal charakter planu wstępnego, zmieni się on na obowiązujący w sytuacji kiedy zostanie zatwierdzony, przegłosowany na Zgromadzeniu Wierzycieli.

Do dnia dzisiejszego Zgromadzenie Wierzycieli nie zostało zwołane.

3.2. KOREKTA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCZONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU WYNIKAJĄCA Z OBJĘCIA GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.03.2020 r.

	Stan na 31.03.2020 (dane opublikowane)*	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Wyłączenie rozrachunków z GK POLNORD	Stan na 31.03.2020 (dane przekształcone)
AKTYWA				
Aktywa trwałe	425 349	18 865	-	444 214
Rzeczowe aktywa trwałe	7 764	17 459	-	25 223
Nieruchomości inwestycyjne	263 328	824	-	264 152
Wartości niematerialne	233	30	-	263
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 610	449	-	12 059
Pozostałe aktywa finansowe	34	103	-	137
Aktywa obrotowe	608 115	16 558	(90)	624 583
Zapasy	467 949	1 094	-	469 043
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 863	9 632	-	45 495
Pożyczki udzielone	90	-	(90)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94 074	5 832	-	99 906
AKTYWA RAZEM	1 033 464	35 423	(90)	1 068 797

*Dane opublikowane w skonsolidowanym raporcie półrocznym za I półrocze zakończone 30 czerwca 2020 roku.

	Stan na 31.03.2020 (dane opublikowane)*	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Wyłączenie rozrachunków z GK POLNORD	Stan na 31.03.2020 (dane przekształcone)
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom Jednostki dominującej)	425 454	(1 289)	9 396	433 561
Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)	(916 014)	(1 289)	9 396	(907 907)
Udziały niekontrolujące	-	(908)	438	(470)
Kapitał własny razem	425 454	(2 197)	9 834	433 091
Zobowiązania długoterminowe	128 047	401	-	128 448
Rezerwy	11 190	18	-	11 208
Pozostałe zobowiązania	1 420	150	-	1 570
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	233	-	233
Zobowiązania krótkoterminowe	479 963	37 219	(9 923)	507 257
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 374	19 863	(6 047)	53 190
Kredyty	-	9 775	-	9 775
Pożyczka	-	3 877	(3 877)	-
Rezerwy	78 750	839	-	79 589
Pozostałe zobowiązania	-	2 545	-	2 545
Pozostałe zobowiązania finansowe	133	320	-	452
Zobowiązania razem	608 010	37 621	(9 923)	635 706
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 033 464	35 423	(90)	1 068 797

*Dane opublikowane w skonsolidowanym raporcie półrocznym za I półrocze zakończone 30 czerwca 2020 roku.

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 (dane przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4 191	3 058	7 249
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 112	3 058	7 170
Koszt własny sprzedaży	(4 105)	(2 424)	(6 529)
Zysk brutto ze sprzedaży	86	634	720
Koszty sprzedaży	(756)	(156)	(912)
Koszty ogólnego zarządu	(6636)	(854)	(7 490)
Pozostałe przychody operacyjne	3102	16	3 118
Pozostałe koszty operacyjne	(27 756)	(199)	(27 955)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(61 196)	(559)	(61 755)
Przychody finansowe	950	196	1 146
Koszty finansowe	(3 077)	(159)	(3 236)
Zysk/(strata) brutto	(73 806)	(522)	(74 328)
Podatek dochodowy	(503)	24	(479)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(74 309)	(498)	(74 807)
Zysk/(strata) netto	(74 309)	(498)	(74 807)
Zysk Jednostki dominującej	(74 309)	(175)	(74 484)

Zysk/(strata) udziały niekontrolowane	-	(323)	(323)
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej (w zł na akcję)	(1.08)	0.00	(1.08)

- Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 (dane przekształcone)
Zysk/(strata) brutto*	(73 806)	(522)	(74 328)
Amortyzacja	(147)	202	55
Zmiana stanu należności	-	(249)	(249)
Zmiana stanu zapasów	(2 543)	3	(2 540)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	52 578	1 293	53 871
Zmiana stanu rezerw	(1 384)	15	(1 369)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 345	742	18 087
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	57 404	-	57 404
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	74 751	742	75 493
Środki pieniężne na początek okresu	19 323	5 090	24 413
Środki pieniężne na koniec okresu	94 074	5 832	99 906

*strata brutto łącznie na działalności kontynuowanej i zaniechanej

- Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020

	Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki dominującej						
	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
Na dzień 01.01.2020 (dane opublikowane)*	65 386	936 835	204 772	(833 424)	373 569	(145)	373 424
Zysk/(strata) netto (dane przekształcone)	-	-	-	(74 484)	(74 484)	(325)	(74 809)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(74 484)	(74 484)	(325)	(74 809)
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482	-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 007)	-	-	(3 007)	-	(3 007)
Na dzień 31.03.2020 (dane przekształcone)	195 086	941 610	204 772	(907 908)	433 560	(470)	433 090

*Dane opublikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2020

4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

4.1. WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY POLNORD

Wpływ koronawirusa na gospodarkę

W 2021 roku świat nadal toczy walkę z epidemią koronawirusa, który przez swoją zakaźność i praktycznie nieskrępowaną mobilność ludzkości rozprzestrzenił się na niespotykaną dotąd skalę. Nadzieję na pokonanie epidemii dało wynalezienie szczepionki na COVID-19 i rozpoczęcie masowych szczepień na całym świecie.

Bezpośrednim skutkiem walki z pandemią jest bezprecedensowy w ostatnich latach spadek międzynarodowej wymiany gospodarczej. Zamknięcie granic, centrów handlowych, restauracji, obiektów kulturalnych i sportowych miało duży wpływ na spadek konsumpcji prywatnej. Część sektorów gospodarczych, jak branża rozrywkowa, restauracyjna, a przede wszystkim branża turystyczna i transportowa musiała liczyć się z gwałtownym spadkiem obrotów.

Mimo trudnej sytuacji spowodowanej epidemią, nie zrealizował się – a nawet oddalił – czarny scenariusz mogący doprowadzić do załamania rynku mieszkaniowego. Mieszkania wciąż są atrakcyjną formą inwestycji. Co więcej, biorąc pod uwagę ogromną przewagę popytu nad podażą w ostatnich latach, wciąż utrzymuje się bardzo duże zainteresowanie zakupem nieruchomości. Obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej do rekordowych poziomów, spowodowało, że kredyty stały się bardzo atrakcyjne, w odróżnieniu od lokat bankowych. Eksperti przewidują, że wszystkie te czynniki wpłyną na relatywną odporność rynku mieszkaniowego. Publikowane przez GUS comiesięczne badanie wskaźnika ufności konsumenckiej zdaje się to potwierdzać. Wskaźnik dla pytania „obecne dokonywanie ważnych zakupów”, najbliższy badaniu zakupów nieruchomości, ulega systematycznej poprawie. Na koniec 2020 roku wartość wskaźnika wyniosła -17, natomiast na koniec maja 2021 roku wartość wskaźnika wyniosła -10. Jest to wprawdzie nadal wynik negatywny, ale widoczna jest tendencja poprawy nastrojów.

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 epidemią.

Od momentu wystąpienia w Polsce epidemii koronawirusa zarówno rząd, NBP jak i kluczowe instytucje państwowe podjęły szereg działań mających uchronić gospodarkę przed recesją. Rada Polityki Pieniężnej już trzykrotnie od momentu rozpoczęcia pandemii obniżyła stopy procentowe, co miało bezpośrednie przełożenie na oprocentowanie kredytów. 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, przyczyniło się do ograniczenia spadku zatrudnienia oraz pogorszenia sytuacji finansowej firm, oddziałując w kierunku szybszego ożywienia gospodarczego po zakończeniu pandemii.

Sytuacja płynnościowa

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 2021 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 DZIAŁAŃ GRUPY ORAZ CZYNNIKÓW MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W dniu 26.02.2021 r. do Spółki wpłynęło od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cordia) zawiadomienie w trybie art. 69 ust 2 pkt 2 oraz art. 77 ust 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 23 lutego 2021 r. przymusowego wykupu akcji ogłoszonego przez podmiot pośredniczący w wykupie przymusowym tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział - Biuro Maklerskiego w Warszawie w dniu 18 lutego 2021 r. Po zmianie, Cordia posiada 97.543.127 akcji, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 26.02.2021 r. Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie wszystkich akcji Jednostki Dominującej z obrotu na rynku regulowanym. Wniosek został złożony w celu realizacji Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 stycznia 2021 r. w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji tj. 32.688.727 akcji zwykłych, o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

4.3. OPIS SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY

Pozyskanie przez Spółkę inwestora strategicznego tj. Spółki CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság należącego do Grupy CORDIA, jednego z największych deweloperów mieszkaniowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, ustabilizowało sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polnord.

Na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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.

W I kwartale 2021 roku Spółka dokonała spłaty w terminie zapadalności obligacji serii P w kwocie 36,75 mln zł oraz obligacji SGB Bank w kwocie 22,5 mln zł. Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zadłużenie nominalne z tytułu obligacji wynosi 40,0 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 notce 24 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

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, Grupa jest w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego „Stacja Kazimierz bud. 5”, którego termin zakończenia przewidziany jest na II kwartał 2022 roku. Na chwilę obecną brak jest przesłanek odnośnie ryzyka ukończenia projektu w terminie umownym.

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	31.03.2021	31.12.2020
USD	3,9676	3,7584
EUR	4,6603	4,6148

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat		
Waluta	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020
USD	3,7700	3,9222
EUR	4,5721	4,4742

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 okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31.03.2021 r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych lub zmiany metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres bieżący lub okresy przyszłe.

7. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości, poza segmentem prefabrykacja.

Powyższe przychody w segmencie prefabrykacja realizowane są w okresie wiosna – jesień (tj. w szczycie sezonu budowlanego), natomiast niższe przychody uzyskuje w sezonie zimowym, kiedy w głównej mierze warunki atmosferyczne utrudniają wykonywanie prac. Zauważalne w ostatnich latach zmiany klimatyczne oraz rozwój technologiczny powodują, że wskazana powyżej sezonowość w sektorze prefabrykacja jest coraz mniej odczuwalna.

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 I kwartale 2021 roku Zarząd nie dokonał zmian w podejściu do alokacji segmentów.

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest głównie na terenie Polski. W I kwartale 2021 roku Grupa osiągnęła przychody z działalności kontynuowanej poza granicami Polski w kwocie 0,65 mln zł.

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 (Grupa powoli wygasza działalność w tym segmencie),
- Prefabrykacja
- 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 3 miesięcy zakończony 31.03.2021							
	DEVELOPERSKI	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	PREFABRYKACJA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Rachunek zysków i strat							
Przychody ze sprzedaży	56 953	79	6 764	2 355	66 151	(6 390)	59 761
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	31 138	392	(19 484)	392	12 438	(4 869)	7 569
Zysk/(strata) netto	(2 730)	-	3 035	(758)	(453)	2 601	2 148
Stan na 31.03.2021							
AKTYWA	208 078	7 102	1 551 235	29 791	1 796 206	(987 488)	808 718
ZOBOWIĄZANIA	306 757	3 247	791 256	23 458	1 124 718	(759 316)	365 402

Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020							
	DEVELOPERSKI	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	PREFABRYKACJA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
Rachunek zysków i strat							
Przychody ze sprzedaży	4 112	5 600	5 397	3 058	18 167	(10 918)	7 249
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	6	37	5 395	636	6 074	(5 354)	720
Zysk/(strata) netto	(15 266)	(725)	(61 755)	(413)	(78 159)	3 352	(74 807)
Stan na 31.12.2020							
AKTYWA	224 931	7 385	1 553 134	33 840	1 819 290	(934 223)	885 067
ZOBOWIĄZANIA	319 837	3 235	792 633	27 362	1 143 067	(699 168)	443 899

9. PRZYCHODY I KOSZTY

9.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Przychody z tytułu umów, w tym:		
- przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	59 090	7 170
- przychody ze sprzedaży usług	562	41
Przychody z tytułu umów razem	59 652	7 211
Przychody z wynajmu	109	38
Przychody ze sprzedaży razem	59 761	7 249

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

9.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Amortyzacja	(574)	(492)
Zużycie materiałów i energii	(1 445)	(1 749)
Usługi obce	(35 329)	(30 935)
Podatki i opłaty	(796)	(737)
Wynagrodzenia	(2 830)	(5 474)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(564)	(1 115)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 480)	(1 628)
Koszty według rodzaju, razem	(43 018)	(42 130)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(15 761)	27 199
+ Koszty sprzedaży	570	912
+ Koszty ogólnego zarządu	6 017	7 490
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	(52 192)	(6 529)
Koszt własny sprzedaży	(52 192)	(6 529)

9.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Odwrocenie odpisu aktualizującego na zapasach	-	2 948
Otrzymane odszkodowania	290	20
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	320	102
Rozwiązanie odpisu na należnościach	142	-
Zysk ze zbycia/likwidacji środków trwałych	66	-
Rozwiązanie pozostałych rezerw	6	-
Pozostałe	532	48
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 356	3 118

9.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	303	1 200
Odszkodowania	155	207
Koszty postępowań sądowych/spornych	103	218
Odpisy aktualizujące na zapasach	45	25 881
Utworzenie pozostałych rezerw	207	-
Pozostałe	1 374	449
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 187	27 955

9.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W I kwartale 2021 roku nie dokonano przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych natomiast w I kwartale 2020 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 29,24 mln zł.

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy zaprezentowano w nocy 15, natomiast wartość godziwą w nocy 32.2.

9.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Przychody z tytułu odsetek bankowych	-	26
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	256	5
Dyskonto należności długoterminowych	648	825
Pozostałe	6	290
Przychody finansowe razem	910	1 146

9.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Odsetki od kredytów bankowych i obligacji, prowizji	294	917
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 885	2 149
Pozostałe	24	170
Koszty finansowe razem	2 203	3 236

10. UDZIAŁ W ZYSKU JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W I kwartale 2021 roku udział Grupy Kapitałowej Polnord w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności (GK Fadesa, Stacje Kazimierz) wyniósł 3,19 mln zł.

11. ZYSK NA AKCJĘ

Kalkulacja zysku/(straty) na akcje	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020
Zysk/(strata) netto (w tys. PLN) przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej	2 708	(74 484)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	97 543 127	68 720 905
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej (w PLN na akcję)	0.03	(1.08)

12. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

13. 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.

14. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego)	2 786	2 792
Budynki i budowle (w tym prawo do użytkowania powierzchni biurowych)	15 172	15 534
Maszyny i urządzenia	3 137	3 218
Środki transportu	715	801
Inne środki trwałe	758	783
Środki trwałe w budowie	176	172
Razem	22 744	23 300

15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	I kwartał 2021	2020
Stan na początek okresu	264 223	293 388
Sprzedaż	(5 200)	(1 522)
Spisanie w koszty PWUG naliczonego zgodnie z MSSF 16	-	(337)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat*	-	(27 306)
Stan na koniec okresu	259 023	264 223

*opisano w notcie 9.5

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

Współczynnik korygujący jest zależny od:

- położenia
- funkcji wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- sąsiedztwa

- dostępności komunikacyjnej
- infrastruktury technicznej

Wpływ nieobserwowalnych zmiennych na wycenę:

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

Proces wyceny

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

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

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

Spółka dokonała sprzedaży nieruchomości przy ulicy Lazurowej w Warszawie. Przychód ze sprzedaży działki wyniósł 26,25 mln zł.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych zabezpieczonych hipotecznym wynosiła na dzień 31 marca 2021 roku to 76,43 mln zł, bez zmian w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2020 roku.

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

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

17. INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Podmiotami spółkontrolowanymi 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 – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa),

- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. 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; zarejestr. 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 planuje rozpoczęcie realizacji inwestycji Villa Botanica. 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 S.A. Na terenie po byłych zakładach Waryński powstaje duży kompleks mieszkaniowo-usługowy. Poszczególne etapy projektu realizowane są przez kolejne i niezależne od siebie spółki celowe: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz III Sp. z o.o., Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. S.K. Polnord wraz z partnerem (Waryński S.A.) 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. Stacje Kazimierz są w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego „Stacja Kazimierz bud. 5”, którego termin zakończenia przewidziany jest na II kwartał 2022 roku.

18. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Nota	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	28.3.1.	56 052	55 913
Postępowanie o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego (Pol-Aqua)	28.4.1.	24 542	24 209
Kwoty zatrzymane na rachunku escrow w związku ze sprzedażą biurowców		12 899	12 724
Należności z tytułu kaucji długoterminowych (najem biura)		1 241	1 241
Pozostałe		101	101
Należności długoterminowe razem		94 835	94 188

*aktywa niefinansowe, pozostałe to aktywa finansowe

Szczegółowy opis spraw sądowych znajduje się w nocie 28.

19. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	Stan na 31.03.2021	Wynik finansowy za I kwartał 2021	Stan na 31.12.2020
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	10 499	-	10 499
Niezapłacone odsetki od pożyczki	6 341	-	6 341
Pozostałe	3 218	-	3 218
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	20 058	-	20 058
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Rezerwa na koszty	770	-	770
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	928	(10)	938
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	10 593	-	10 593
Rezerwa na pozostałe sprawy sądowe	396	-	396

Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 891	227	6 664
Pozostałe	560	-	560
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	20 138	217	19 921
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	82	217	(137)

Prezentacja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 323	6 104
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6 241	6 241
Razem	82	(137)

Prezentacja podatku w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021
Podatek bieżący	(117)
Podatek odroczonego	217
Razem	100

20. ZAPASY

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Materiały	444	393
Wartość brutto	923	872
Odpis aktualizujący	(479)	(479)
Produkcja w toku	54 692	48 414
Wartość brutto	64 672	58 394
Odpis aktualizujący	(9 980)	(9 980)
Produkty gotowe	56 797	81 190
Wartość brutto	65 659	90 051
Odpis aktualizujący	(8 862)	(8 861)
Towary	151 652	149 301
Wartość brutto	196 448	194 051
Odpis aktualizujący	(44 796)	(44 750)
Zaliczki na grunty	4 112	-
Zapasy netto razem	267 697	279 298

	I kwartał 2021	2020
Wartość odpisu aktualizującego na początek okresu	64 070	40 102
Utworzenie	47	25 294
Odwrocenie	-	(2 948)
Rozwiązanie w koszt własny sprzedaży	-	1 622
Wartość odpisu aktualizującego na koniec okresu	64 117	64 070

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 marca 2021 roku wynosiła 102,27 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 102,19 mln.

W I kwartale 2021 r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi oraz zapasów o innym przeznaczeniu.

21. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Należności handlowe	6 047	9 631
- należności od jednostek powiązanych	117	41
Należności z tytułu podatków (głównie VAT)	13 569	13 270
Pozostałe należności	9 607	11 498
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	1 100

Razem	30 323	35 499
--------------	---------------	---------------

22. KAPITAŁ WŁASNY

22.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
Akcje zwykłe serii T o wartości nominalnej 2 złote każda	129 700	129 700
Razem	195 086	195 086

W I kwartale roku 2020 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Polnord S.A. W dniu 10.02.2020 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał postanowienie o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przeprowadzonego w drodze emisji 64.850.000 szt. Akcji Serii T o wartości nominalnej 2 zł każda akcja. Po rejestracji Akcji Serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji po 2 zł każda.

W wyniku wyżej opisanej emisji CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság stała się większościowym akcjonariuszem spółki Polnord S.A.

Na dzień 31 marca 2021 roku kapitał zakładowy spółki Polnord S.A. dzieli się na 97.543.127 akcji zwykłych na okaziciela i CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság posiada 100% akcji w spółce Polnord S.A.

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

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

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31 marca 2021 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>	97.543.127	195.086.254	100,00%
Ogółem*	97.543.127	195.086.254	100,00%

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

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień publikacji sprawozdania nie uległ zmianie.

Szczegółowe dane dotyczące składu akcjonariatu znajdują się w części C niniejszego raportu *Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego*.

22.2. 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 941,61 mln, przyrost o kwotę 4,78 mln zł (koszty emisji akcji to 3,007 mln zł, a nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 7,782 mln zł).

22.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2020

Zarząd Jednostki dominującej rekomenduje pokrycie straty za rok obrotowy 2020 z zysków lat następnych spółki Polnord S.A.

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	103 431	100 181
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	102 241	98 991
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 190
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	68 795	70 164
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 191	65 306
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 604	4 858
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	172 226	170 345

24. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	I kwartał 2021	2020
Stan na początek okresu	9 775	39 775
Splata kapitału	-	(30 000)
Naliczone odsetki	-	217
Splata odsetek	-	(217)
Stan na koniec okresu	9 775	9 775
w tym:		
- krótkoterminowe	9 775	9 775
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	I kwartał 2021	2020
Stan na początek okresu	99 220	179 132
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	165	1 079
Splata kapitału	(59 250)	(80 701)
Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	1 029	7 281
Splata odsetek	(719)	(7 571)
Stan na koniec okresu	40 445	99 220
w tym:		
- krótkoterminowe	40 445	99 220
- długoterminowe	-	-

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

Obligacje według terminu wymagalności	Stan na 31.03.2021
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	40 000
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	-
Powyżej 1 roku do 3 lat	-
Obligacje razem*	40 000

*kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 marca 2021 w kwocie 59 tys. zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 marca 2021 w kwocie 505 tys. zł. .

Zadłużenie

Grupa Kapitałowa Polnord charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia.

HARMONOGRAM WYKUPU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI:

Data emisji	Oferujący/ Obligatariusz	Zadłużenie na 31.12.2020*	Wykup/emisja w 1Q2021 roku	Zadłużenie na 31.03.2021*	Harmonogram wykup obligacji 2021	Termin wykupu
18.12.2015	SGB Bank	22,5	(22,5)	-	-	31.03.2021
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	(36,8)	-	-	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	40,0	22.06.2021
RAZEM		99,3	(59,3)	40,0	40,0	

EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku Jednostka dominująca ani spółki z Grupy Kapitałowej Polnord nie wyemitowały żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. Jednostka dominująca dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 08.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria P) w kwocie 36,75mln zł.
- w dniu 31.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 22,50 mln zł.

25. UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.03.2021	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesiący do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Kredyty	9 775	-	-	-	-	-	-	9 775	9 775
Zobowiązania handlowe	14 543	3 208	14	59	35	77	-	17 936	17 936
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	136 016	10 914	10 914	269 473	427 913	172 227
Razem	24 318	3 506	40 312	136 075	10 949	10 991	269 473	495 624	240 383

*kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 marca 2021 w kwocie 59 tys. zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 marca 2021 w kwocie 505 tys. zł.

**wartość nominalna

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2020	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesiący do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Kredyty	9 775	-	-	-	-	-	-	9 775	9 775
Zobowiązania handlowe	19 178	7 611	22	67	53	-	-	26 931	26 931
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	128 418	10 914	10 914	274 037	424 879	170 345
Razem	28 953	7 909	59 570	168 485	10 967	10 914	274 037	560 835	306 271

* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie in minus 0,92 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie 0,95 mln zł.

**wartość nominalna

26. REZERWY

	Rezerwa na odpawy, odpawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2021	1 627	24 148	48 607	74 382
Utworzenie	153	54	303	510
Rozwiązanie	(22)	-	-	(22)
Wykorzystanie	(51)	(709)	-	(760)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązania	-	53	-	53
Na dzień 31.03.2021	1 707	23 546	48 910	74 163
Krótkoterminowe	1 621	13 763	48 910	64 294
Długoterminowe	86	9 783	-	9 869

	Rezerwa na odpawy, odpawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2020	8 667	35 184	48 315	92 166
Utworzenie	1 147	15 185	1 343	17 675
Rozwiązanie	(2 797)	(18 364)	(279)	(21 440)
Wykorzystanie	(5 390)	(7 857)	(446)	(13 693)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	(416)	(416)
Reklasyfikacja zobowiązania z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	90	90
Na dzień 31.12.2020	1 627	24 148	48 607	74 382
Krótkoterminowe	1 534	13 603	48 607	63 744
Długoterminowe	93	10 545	-	10 638

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

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 936	26 931
Zobowiązania publiczno- prawne (VAT)	4 982	5 168
Pozostałe zobowiązania	2 899	3 800
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości	2 439	2 439
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	28 256	38 338

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.

28. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

Polnord S.A. domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). 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. W związku z tym, że w opinia nie zawierała wartości urządzeń na wniosek Spółki została sporządzona opinia uzupełniająca.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 29 Aktywa warunkowe.

28.1.2. 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 oddał 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.

W dniu 6 marca 2019 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego

W dniu 5 grudnia 2019 roku Sąd Apelacyjny dopuścił dowód w Warszawie, nakazując temu Sądowi merytoryczne rozpoznanie sprawy. na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia w okresie nieprzedawnionym. MPWiK zgłosił zastrzeżenia do opinii oraz złożył wniosek o zawieszenie postępowania, który to wniosek znajduje się w rozpoznaniu.

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

28.1.3. 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 ze środków własnych Prokom Investment S.A., który w umowie z dnia 01.06.2008 zlecił Polnord S.A. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązał 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 Jednostki dominującej wyżej opisane roszczenia Spółki Polnord S.A. są zasadne.

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

28.2. SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA

28.2.1. 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 Jednostkę dominującą 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, Jednostka dominująca podtrzymuje swoje stanowisko.

Powyżej opisana sprawa sporna ujawniona jest w nocie 29 Aktywa warunkowe.

28.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA

28.3.1. 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 znajdą 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 niezałatwienie 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 wygasłe prawo 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. Jednostka dominująca od wszystkich decyzji złożyła odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie. Postępowanie jest w toku, Jednostka dominująca podtrzymuje swoje stanowisko.

Powyżej opisana sprawa sporna ujęta jest w nocie 18 Należności długoterminowe oraz w nocie 29 Aktywa warunkowe.

28.4. SPRAWY SĄDOWE Z POL-AQUA Sp. z o. o.

28.4.1. 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 S.A.) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o powierzchni najmu 7.277 m² w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. A. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 lutego 2021 roku Sąd Apelacyjny ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok I Instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 18 Należności długoterminowe.

28.4.2. 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.

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.

12 października 2020 roku Sąd wystosował do biegłego zapytanie czy podejmie się sporządzenia opinii. Opinia nie została sporządzona. Spółka złożyła skargę na orzeczenie referendarza w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia. 23 grudnia 2020 r. postanowieniem oddalono skargę Spółki, wobec czego odstąpiono od jego zaskarżenia.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 26 Rezerwy.

28.5. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA

28.5.1. 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 26 Rezerwy.

29. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	28.3.1.	29 524	29 524
Roszczenia deliktowe	28.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 610
Postępowanie przeciwko MPWiK	28.1.1.	52 266	52 266
Aktywa warunkowe razem		116 484	116 484

Szczegółowy opis spraw sądowych zamieszczono w nocie 28

30. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Gwarancje i poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W I kwartale 2021 roku oraz w 2020 roku Jednostka dominująca jak i Spółki z Grupy nie udzieliły ani nie otrzymały żadnych nowych gwarancji i poręczeń podmiotom spoza Grupy.

31. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

31.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

	Sprzedaż		Zakupy	
	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 -31.03.2021	01.01.2020 -31.03.2020	01.01.2021 -31.03.2021	01.01.2020 -31.03.2020
Wspólne przedsięwzięcia	-	2	-	-
Razem	-	2	-	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
	Wspólne przedsięwzięcia	45	134	10 792
Razem	45	134	10 792	10 792

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

W 2020 roku w wyniku nabycia większościowego pakietu akcji Polnord S.A. Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság oraz jej Spółki zależne stały się jednostkami powiązаныmi dla Grupy Kapitałowej Polnord. W 2020 roku wystąpiła przede wszystkim transakcja nabycia akcji szerzej opisana w nocie 22 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprzedaż		Zakupy	
Za okres 01.01.2021 - 31.03.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.03.2020	Za okres 01.01.2021 - 31.03.2021	Za okres 01.01.2020 - 31.03.2020
33	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
90	50	-	-

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

31.3. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W I kwartale 2021 roku jak i w 2020 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

31.4. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W I kwartale 2021 roku jak i w 2020 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

31.5. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W I kwartale 2021 roku jak i w 2020 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 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zarząd Polnord S.A.	416	417
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	121	117
Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom	537	534

Wynagrodzenie Organów Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zarząd Polnord Construction	115	150
Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom	115	150

32. INSTRUMENTY FINANSOWE

32.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 31.03.2021	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 323	-	-	30 323
Należności długoterminowe	38 783	-	-	38 783
Udzielone pożyczki	116	-	-	116
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	60 577	-	-	60 577
Aktywa finansowe razem	129 799	34	-	129 833
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	50 220	50 220
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	28 256	28 256
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	172 226	172 226
Zobowiązania finansowe razem	-	-	250 702	250 702

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2020	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 499	-	-	35 499
Należności długoterminowe	38 275	-	-	38 275
Udzielone pożyczki	27	-	-	27
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	118 970	-	-	118 970
Aktywa finansowe razem	192 771	34	-	192 805
Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	-	-	108 995	108 995
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	40 793	40 793
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	-	170 345	170 345
Zobowiązania finansowe razem	-	-	320 133	320 133

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 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 31.03.2021			Stan na 31.12.2020		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne*	-	-	190 564	-	-	195 764

*zaprezentowana wartość godziwa jest w kwocie pomniejszonej o przyszłe zobowiązania z tytułu leasingu, o których mowa w nocie 23

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 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Zarząd Jednostki	3	3
Pion Wsparcia	7	7
Pion Prawny	4	4
Pion Deweloperski, Realizacji	6	9
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	12	13
Pion Sprzedaży i Marketingu	3	3
Razem	35	39

34. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2020 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 31.03.2021 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- w dniu 19 kwietnia 2021 roku Zarząd Jednostki dominującej zwołał na dzień 1 czerwca 2021 roku na godzinę 12:00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki
- w dniu 21 maja 2021 roku Zarząd Jednostki dominującej zwołał na dzień 17 czerwca 2021 roku na godzinę 12:00 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki

B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD S.A.

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

	Nota	Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	6.1	33 003	5 354
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		26 248	-
Przychody ze sprzedaży usług		6 607	5 280
Przychody z wynajmu		148	74
Koszt własny sprzedaży		(26 677)	-
Zysk brutto ze sprzedaży		6 326	5 354
Koszty sprzedaży		(218)	(797)
Koszty ogólnego zarządu		(4 381)	(6 274)
Pozostałe przychody operacyjne	6.2	644	2 960
Pozostałe koszty operacyjne	6.3	(960)	(16 782)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	6.4	-	(26 552)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej		1 411	(42 091)
Przychody finansowe	6.5	8 495	6 119
Koszty finansowe	6.6	(4 598)	(5 197)
Zysk/(strata) brutto		5 308	(41 169)
Podatek dochodowy		(119)	(1 543)
Zysk/(strata) netto		5 189	(42 712)
Inne całkowite dochody:			
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy		5 189	(42 712)
Inne całkowite dochody:		-	-
Łączne całkowite dochody:		5 189	(42 712)
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN na akcję)	7	0.05	(0.62)

Noty przedstawione na stronach 38-46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe		443 272	431 740
Rzeczowe aktywa trwałe	8	6 165	6 505
Nieruchomości inwestycyjne	9	258 199	263 399
Wartości niematerialne		158	165
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		77 461	74 414
Należności długoterminowe	10	57 293	57 154
Pożyczki udzielone	12	43 962	30 069
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa obrotowe		295 460	359 207
Zapasy	13	127 986	121 545
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		58 712	60 341
Pożyczki udzielone		93 864	103 512
Rozliczenia międzyokresowe		769	769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		14 129	73 040
AKTYWA RAZEM		738 732	790 947

	Nota	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny	14	412 170	406 981
Kapitał podstawowy		195 086	195 086
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 576	941 576
Pozostałe kapitały rezerwowe		196 997	196 997
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(921 489)	(926 678)
Kapitał własny razem		412 170	406 981
Zobowiązania długoterminowe		76 961	77 223
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	68 795	69 050
Rezerwy	18	2 177	2 184
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11	5 989	5 989
Zobowiązania krótkoterminowe		249 600	306 743
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		59 608	60 845
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	75 100	72 753
Obligacje	16	40 445	99 220
Rezerwy	18	62 368	62 004
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 241	1 123
Zobowiązania z tytułu umów		46	6
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		10 792	10 792
Zobowiązania razem		326 561	383 966
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		738 732	790 947

Noty przedstawione na stronach 38-46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	5 308	(41 169)
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	315	254
Odsetki i dywidendy, netto	(2 462)	4 789
Udział w zysku we wspólnych przedsięwzięciach	(3 047)	-
Odpisy pożyczek	1 588	-
Aktualizacja wyceny	-	26 552
Pozostałe	-	(1 071)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	1 629	(1 809)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(4 174)	11
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 197)	(4 378)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	47
Zmiana stanu rezerw	357	5 962
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 683)	(10 812)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	32	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	5 200	-
Spłata udzielonych pożyczek	15 400	13 400
Udzielenie pożyczek	(15 930)	(14 440)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 702	(1 040)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	-	-
Wpływ z tytułu emisji akcji	-	136 129
Spłata odsetek od obligacji	(719)	(2 111)
Spłata kredytów	-	(30 000)
Wykup obligacji	(59 250)	(44 088)
Spłata odsetek leasingowych	(1 961)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(61 930)	59 930
Zwiększenie/(Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(58 911)	48 078
Środki pieniężne na początek okresu	73 040	3 719
Środki pieniężne na koniec okresu	14 129	51 797

Noty przedstawione na stronach 38-46 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2021	195 086	941 576	196 997	(926 678)	406 981
Zysk/(strata) netto	-	-	-	5 189	5 189
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	5 189	5 189
Na dzień 31.03.2021 <i>niebadane</i>	195 086	941 576	196 997	(921 489)	412 170

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2020	65 386	936 802	217 618	(891 051)	328 755
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(42 712)	(42 712)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(42 712)	(42 712)
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 007)	-	-	(3 007)
Na dzień 31.03.2020 <i>niebadane</i>	195 086	941 577	217 618	(933 763)	420 518

Noty przedstawione na stronach 38-46 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.

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 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku i 31 marca 2020 roku.

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

2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

2.1. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

W I kwartale 2021 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych, nie miały też miejsca zmiany metodologii dokonywania szacunków, które mogłyby istotnie wpłynąć na okres bieżący lub okresy przyszłe.

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 – 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 w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

6. PRZYCHODY I KOSZTY

6.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	26 248	-
Przychody ze sprzedaży usług	6 607	5 280
Przychody z wynajmu	148	74
Przychody ze sprzedaży razem	33 003	5 354

6.2. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
Rozwiązanie pozostałych rezerw	7	-
Zwrot kosztów postępowań sądowych	281	-
Otrzymane odszkodowania	289	-
Odwrocenie odpisu na zapasach	-	2 948
Zysk ze zbycia likwidacji środków trwałych/WNIP	66	-
Pozostałe	1	12
Pozostałe przychody operacyjne razem	644	2 960

6.3. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	278	858
Koszty postępowań sądowych/spornych	38	170
Odpisy na zapasach	-	15 353
Utworzenie pozostałych rezerw	87	-
Pozostałe	557	401
Pozostałe koszty operacyjne razem	960	16 782

6.4. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W I kwartale 2021 roku nie dokonano przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.

6.5. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	5 308	5 804
Dyskonto należności długoterminowych	139	301
Udział we wspólnych przedsięwzięciach	3 047	-
Pozostałe	1	14
Przychody finansowe razem	8 495	6 119

6.6. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizji	1 211	2 714
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 786	2 149
Aktualizacja wartości aktywów finansowych (pożyczek)	1 588	-
Pozostałe	13	334
Koszty finansowe razem	4 598	5 197

7. ZYSK NA AKCJĘ

Kalkulacja zysku/(straty) na akcje	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
Zysk/(strata) netto (w tys. PLN)	5 189	(42 712)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	97 543 127	68 720 905
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję	0.05	(0.62)

8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Budynki i budowle (w tym prawo do użytkowania powierzchni biurowych)	5 524	5 791
Maszyny i urządzenia	77	101
Środki transportu	258	291
Inne środki trwałe	306	322
Razem	6 165	6 505

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Za I kwartał 2021	Za 2020
Stan na początek okresu	263 399	291 856
Sprzedaż	(5 200)	(1 522)
Spisanie w koszty PWUG naliczonego zgodnie z MSSF 16	-	(338)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat*	-	(26 597)
Stan na koniec okresu	258 199	263 399

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.

Spółka dokonała sprzedaży nieruchomości przy ulicy Łazurowej w Warszawie. Przychód ze sprzedaży działki wyniósł 26,25 mln zł.

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych zabezpieczonych hipotecznym wynosiła na dzień 31 marca 2021 roku to 76,43 mln zł, bez zmian w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka nie dokonała wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

10. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	56 052	55 913
Kaucja długoterminowa z tyt. najmu biura	1 241	1 241
Należności długoterminowe razem	57 293	57 154

*aktywa niefinansowe, pozostałe pozycje noty to aktywa finansowe

11. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	Stan na 31.03.2021	Wynik finansowy za I kwartał 2021	Stan na 31.12.2020
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	10 498	-	10 498
Niezapłacone odsetki od pożyczki udzielonej	6 341	-	6 341
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	16 839	-	16 839
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Rezerwa na koszty	352	-	352
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	10 498	-	10 498
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	10 850	-	10 850
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(5 989)	-	(5 989)

Podział aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na część krótko i długoterminową	Stan na 31.03.2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 850
Krótkoterminowe	10 850
Długoterminowe	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 839
Krótkoterminowe	10 498
Długoterminowe	6 341
Razem	(5 989)

Prezentacja podatku w Jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021
Podatek bieżący	(119)
Podatek odroczonego	-
Razem	(119)

12. POŻYCZKI UDZIELONE

	I kwartał 2021	2020
Stan na początek okresu	133 581	197 342
Udzielenie pożyczek	15 930	45 006

Splata kapitału	(15 400)	(81 920)
Naliczenie odsetek	5 303	22 642
Odpis i umorzenie pożyczki	(1 588)	(49 489)
Stan na koniec okresu	137 826	133 581
Krótkoterminowe	93 864	103 512
Długoterminowe	43 962	30 069

13. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Towary	123 874	121 545
Wartość brutto	147 099	144 770
Odpis aktualizujący	(23 225)	(23 225)
Zaliczki na grunty	4 112	-
Zapasy netto razem	127 986	121 545

Zapasy stanowią głównie nieruchomości gruntowe. Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących zapasy na dzień 31 marca 2021 r. Zabezpieczeniem spłaty kredytów i obligacji otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe.

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 marca 2021 roku wynosiła 84,01 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 83,97 mln zł

14. KAPITAŁ WŁASNY

14.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY POLNORD S.A.

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
Akcje zwykłe serii T o wartości nominalnej 2 złote każda	129 700	129 700
Kapitał podstawowy razem	195 086	195 086

W I kwartale 2020 roku 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 Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság stała się większościowym akcjonariuszem spółki Polnord S.A.

Na dzień 31 marca 2021 roku kapitał zakładowy spółki Polnord S.A. dzieli się na 97.543.127 akcji zwykłych na okaziciela i CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság posiada 100% akcji w spółce Polnord S.A.

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

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

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31 marca 2021 roku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt Zartkóruen Mukádó Reszvenytársaság	97.543.127	195.086.254	100,00%
Ogółem*	97.543.127	195.086.254	100,00%

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

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień publikacji sprawozdania nie uległ zmianie.

Szczegółowe dane dotyczące składu akcjonariatu znajdują się w części C niniejszego raportu *Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego*.

14.2. 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 w I kwartale 2020 roku nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi 941,58 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).

14.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2020

Zarząd Spółki rekomenduje pokrycie straty za rok obrotowy 2020 z zysków lat następnych spółki Polnord S.A.

15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	75 100	72 753
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	73 910	71 563
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 190
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	68 795	69 050
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 192	64 192
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 603	4 858
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	143 895	141 803

16. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Za I kwartał 2021	2020
Stan na początek okresu	-	30 000
Splata kapitału	-	(30 000)
Naliczone odsetki	-	217
Splata odsetek	-	(217)
Stan na koniec okresu	-	-

Zmiana stanu obligacji	Za I kwartał 2021	2020
Stan na początek okresu	99 220	179 132
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	165	1 079
Splata kapitału	(59 250)	(80 701)
Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	1 029	7 281
Splata odsetek	(719)	(7 571)
Stan na koniec okresu	40 445	99 220

w tym:		
- krótkoterminowe	40 445	99 220
- długoterminowe	-	-

ZADŁUŻENIE

Spółka Polnord S.A. charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia.

HARMONOGRAM WYKUPU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI:

Data emisji	Oferujący/ Obligatariusz	Zadłużenie na 31.12.2020*	Wykup/emisja w 1Q2021 roku	Zadłużenie na 31.03.2021*	Harmonogram wykup obligacji 2021	Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]				
18.12.2015	SGB Bank	22,5	(22,5)	-	-	31.03.2021
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	(36,8)	-	-	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	40,0	22.06.2021
RAZEM		99,3	(59,3)	40,0	40,0	

EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku spółka Polnord S.A. nie wyemitowała żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 08.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji (seria P) w kwocie 36,75mln zł.
- w dniu 31.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 22,50 mln zł.

17. UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.03.2021	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesiący do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	40 000	-	-	-	-	40 000	40 445
Zobowiązania handlowe	975	691	59	-	10	17	-	1 752	1 752
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	136 016	10 914	10 914	269 473	427 913	143 895
Razem	975	989	40 357	136 016	10 924	10 931	269 473	469 665	186 092

* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 marca 2021 w kwocie 59 tys. zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 marca 2021 w kwocie 505 tys. zł.

**wartość nominalna

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2020	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesiący do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	59 250	40 000	-	-	-	99 250	99 220
Zobowiązania handlowe	676	177	143	232	17	21	364	1 630	1 630
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	62 720	10 914	10 914	274 037	359 181	141 803
Razem	676	475	59 691	102 952	10 931	10 935	274 401	460 061	242 653

* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie in minus 0,23 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie 0,20 mln zł.

**wartość nominalna

18. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2021	1 235	9 535	53 358	64 128
Utworzenie	87	50	278	415
Wykorzystanie	(68)	70	-	2
Na dzień 31.03.2021	1 254	9 655	53 636	64 545

Krótkoterminowe	1 186	7 546	53 636	62 368
Długoterminowe	68	2 109	-	2 177

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2020	6 613	17 855	52 085	76 553
Utworzenie	880	8 507	1 219	10 606
Rozwiązanie	(1 050)	(15 944)	-	(16 994)
Wykorzystanie	(5 207)	(824)	-	(6 031)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	54	54
Na dzień 31.12.2020	1 236	9 594	53 358	64 188
Krótkoterminowe	1 160	7 486	53 358	62 004
Długoterminowe	76	2 108	-	2 184

19. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

19.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

	Sprzedaż		Zakupy	
	Za okres 01.01.2021 -31.03.2021	Za okres 01.01.2020 -31.03.2020	Za okres 01.01.2021 -31.03.2021	Za okres 01.01.2020 -31.03.2020
Jednostki zależne	6 572	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	-	2	-	-
Razem	6 572	2	-	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Jednostki zależne	49 933	51 438	54 767	54 758
Wspólne przedsięwzięcia	45	42	10 792	10 792
Razem	49 978	51 480	65 559	65 550

*pożyczki udzielone zostały ujawnione w nocie 12

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

W I kwartale 2020 roku w wyniku nabycia większościowego pakietu akcji Polnord S.A., Cordia International oraz jej Spółki zależne stały się jednostkami powiązаныmi dla spółki Polnord S.A.

	Sprzedaż		Zakupy	
	Za okres 01.01.2021 -31.03.2021	Za okres 01.01.2020 -31.03.2020	Za okres 01.01.2021 -31.03.2021	Za okres 01.01.2020 -31.03.2020
	33	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		
31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	
	90	50	-	-

19.3. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W I kwartale 2021 roku jak i w 2020 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

19.4. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W I kwartale 2021 roku jak i w 2020 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

19.5. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W I kwartale 2021 roku jak i w 2020 roku w Spółce nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu.

C. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

I. INFORMACJE OGÓLNE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord S.A.”, „Polnord”, „Jednostka 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 01.01.2021 r. do dnia 31.03.2021 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord sporządzone na dzień 31.03.2021 r. i obejmujące okres od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r.

1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

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

Na koniec pierwszego kwartału 2021 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji dwóch projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli Sprzedaż i oferta na dzień 31.03.2021 r.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały brutto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 140 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 101 lokali (dane ważne udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. zostało anulowanych:

- a) 8 umów (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 8 umów (dane ważne udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Sprzedaż netto (umowy przedwstępne i rezerwacyjne) w I kwartale 2021 r. i I kwartale 2020 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Polnord i spółki 100% zależne	54	80
Spółki współkontrolowane*	39	7
Razem	93	87

* dane ważne udziałem Polnord S.A.

Bez uwzględnienia anulacji sprzedaż brutto wyniosła 101 lokali w opisywanym okresie 2021 roku oraz 124 lokali w analogicznym okresie w 2020 roku.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. wyniosła 92 szt. (dane ważne udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce w I kwartale 2021 roku

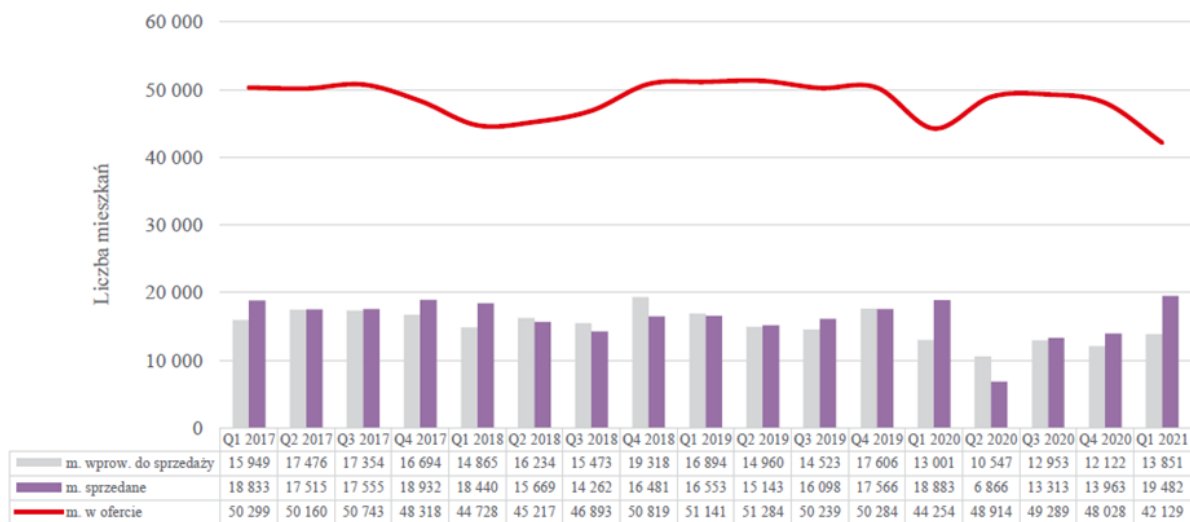
W pierwszym kwartale 2021 roku padł rekord liczby mieszkań sprzedanych łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi – 19,5 tys. Tak dobra sprzedaż oznaczała wzrost o 40% kdk, oraz o 3% w porównaniu do bardzo

dobrego pierwszego kwartału 2020 r. Najwyższe wzrosty sprzedaży miały miejsce w Łodzi i Poznaniu, gdzie sprzedaż wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem o ponad 60%.

W ostatnich 12 miesiącach sprzedano łącznie 53,6 tys. lokali, wyraźnie mniej niż np. w rekordowym pod tym względem okresie 2017 r. kiedy sprzedaż na tych samych rynkach wyniosła 72,8 tys. Na taki wynik największy negatywny wpływ miało zahamowanie sprzedaży w II kw. 2020 r., kiedy sprzedano zaledwie 6,9 tys. mieszkań.

W pierwszym kwartale do sprzedaży wprowadzono 13,8 tys. lokali, o 14% więcej niż w czwartym kwartale 2020 r. i o 7% więcej niż rok wcześniej.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec I kw. 2021 roku; (agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi), przedstawia wykres i tabela poniżej:



Źródło: JLL

W przypadku Warszawy i Wrocławia niepokoją niskie liczby mieszkań, na których budowę, zgodnie z danymi GUS, wydano pozwolenia w pierwszych dwóch miesiącach 2021 r. Za to w Poznaniu, Łodzi i Trójmieście, jeśli tempo wydawania pozwoleń się utrzyma w kolejnych miesiącach, to z rozpoczęciem nowych inwestycji nie powinno być problemów.

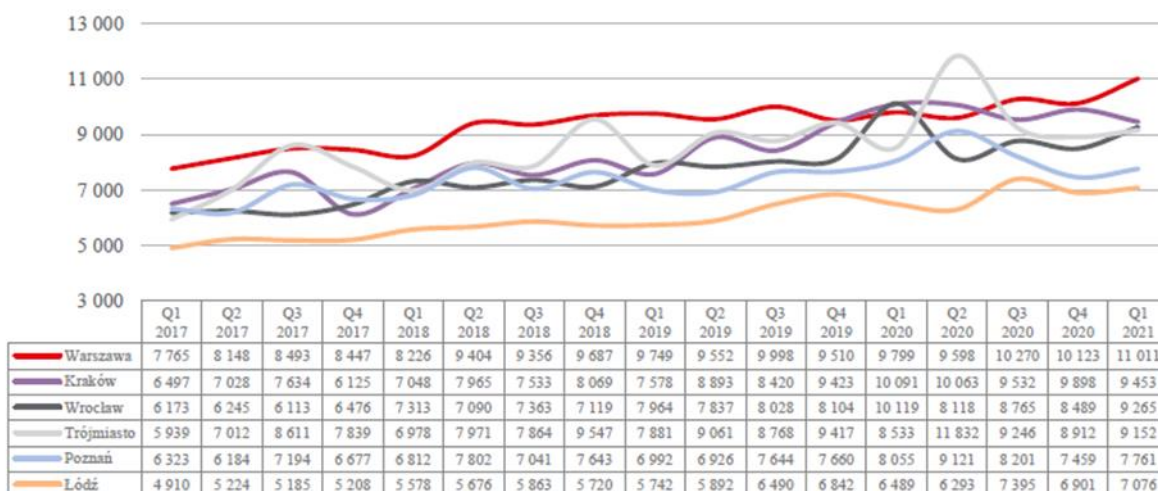
Oferta na koniec marca 2021 r. spadła do 42,1 tys., o 12,3% kdk, i o 4,8% rdr. Jest to najniższy poziom oferty od początku 2014 r.

Okres teoretycznej wyprzedzającej oferty, sygnalizujący czy i w jakim stopniu mamy do czynienia z nadwyżką popytu, wynosi nieco ponad 3 kwartały przy przeciętnym tempie sprzedaży z ostatnich 12 miesięcy, ale tylko nieco ponad 2 kwartały, gdyby tempo sprzedaży z I kw. utrzymało się przez kolejne 6 miesięcy (a żaden nowy projekt nie pojawiłby się w ofercie). Jest to sygnał wyraźnej nadwyżki popytu nad podażą. Wyraźnie spadła liczba mieszkań gotowych w ofercie deweloperów. Do poziomu sprzed pandemii wróciły też zwroty.

Od kilku kwartałów w nadal w trendzie rosnącym znajduje się również średnia cena mieszkań znajdujących się w ofercie. Kwartalny wzrost w minionych trzech miesiącach 2021 roku był na poziomie 3,5%. Na koniec marca 2021 roku po raz kolejny cena mieszkań w ofercie poprawiła rekordowy wynik z poprzedniego kwartału. Tylko na jednym rynku (krakowskim) odnotowano spadek średniej ceny metra kwadratowego, liczonej dla lokali wprowadzonych do sprzedaży w I kwartale 2021 r. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży w tym mieście były o 4,5% tańsze niż w poprzednim kwartale.

Relatywnie droższe mieszkania wprowadzono w minionym kwartale na pozostałych pięciu rynkach: we Wrocławiu (o 9,1%), w Warszawie (o 8,8%), Poznaniu (4,0%), w Trójmieście (o 2,7%) i w Łodzi (o 2,5%). W porównaniu z wynikami sprzed roku, ceny mieszkań wprowadzonych wzrosły na trzech z sześciu analizowanych rynków. Największy wzrost rdr zanotowano w Warszawie i Łodzi (o 12,4% i 9,0%).

Średnie ceny ofertowe mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w okresie I kw. 2017 – IV kw. 2021



Źródło: JLL

3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Zarząd Spółki pracuje nad nową strategią Grupy Kapitałowej Polnord.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

WYBRANE DANE FINANSOWE – SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		tys. PLN		tys. EUR	
		od 01.01.2021	od 01.01.2020	od 01.01.2021	od 01.01.2020
		do 31.03.2021	do 31.03.2020	do 31.03.2021	do 31.03.2020
I	Przychody ze sprzedaży	59 761	7 249	13 071	1 620
II	Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	7 569	720	1 655	161
III	Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	151	(61 755)	33	(13 802)
IV	Zysk/(strata) brutto	2 048	(74 328)	448	16 613)
V	Zysk/(strata) netto	2 148	(74 807)	470	(16 720)
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 040)	18 089	(884)	4 043
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 233	-	1 145	-
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(62 227)	57 404	(13 610)	12 830
IX	Przepływy pieniężne netto razem	(61 034)	75 493	(13 349)	16 873
		Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.12.2020
X	Aktywa trwałe	448 198	449 932	96 174	97 498
XI	Aktywa obrotowe	360 520	435 135	77 139	94 291
XII	Aktywa razem	808 718	885 067	173 313	191 789
XIII	Kapitał własny	443 316	95 126	441 168	95 599
XIV	Zobowiązania długoterminowe	86 798	89 019	18 625	19 290
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	278 604	354 880	59 782	76 900

5. POLITYKA DYWIDENDY

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

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

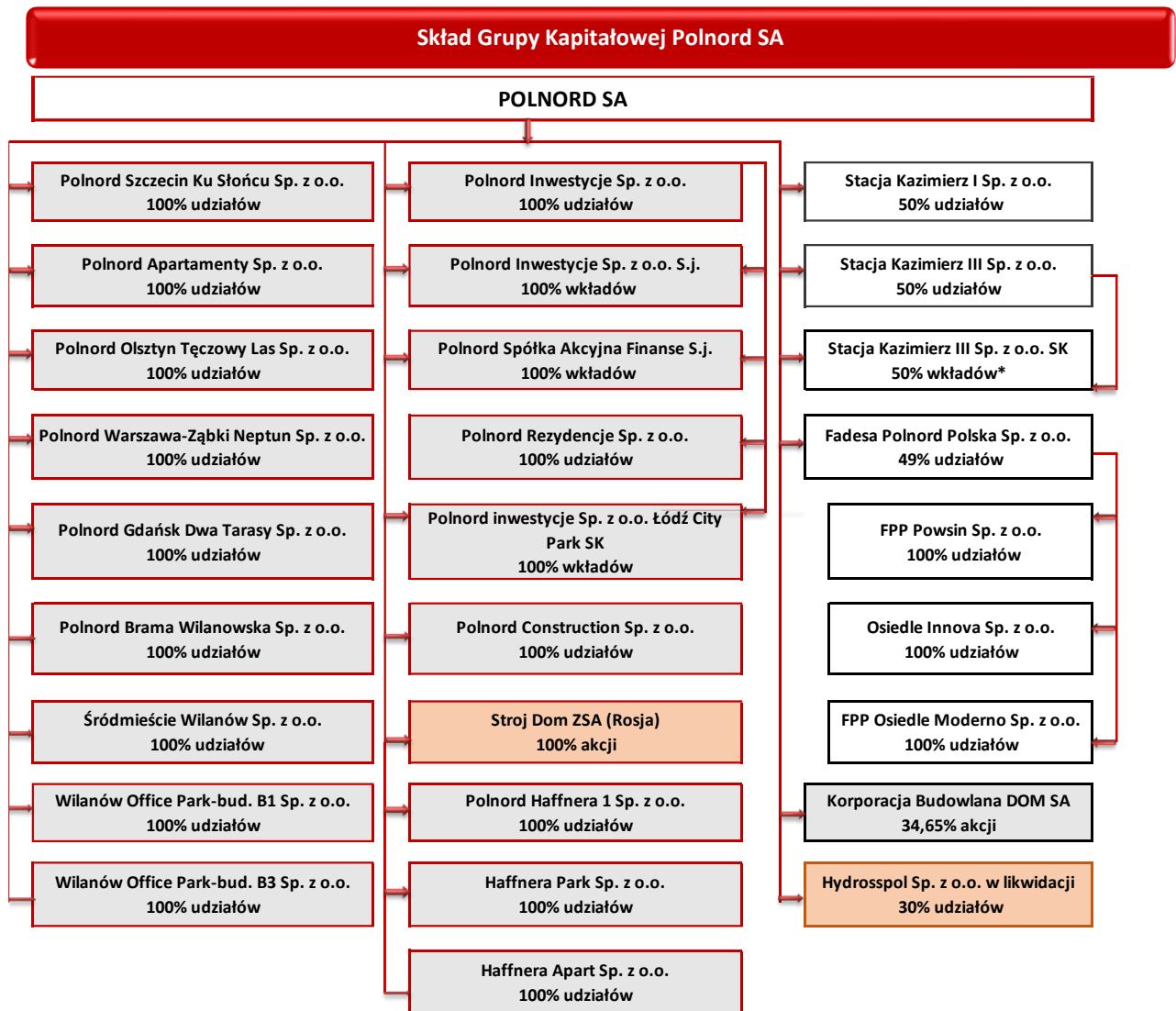
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.03.2021 r. jest nieoznaczony.

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

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

PONIŻEJ ZAPREZENTOWANY ZOSTAŁ SCHEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNO-KAPITAŁOWYCH POLNORD S.A. NA DZIEŃ 31.03.2021 R.



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

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

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

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

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

7. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd Polnord S.A. Skład Zarządu Spółki na dzień 31.03.2021 r. przedstawiał się następująco:



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

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. nie nastąpiły zmiany w zarządzie Spółki.

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

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.03.2021 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



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

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

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

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

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 PRZEWIJAJĄCE 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 31.03.2021 r. akcje Polnord S.A. uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień 31.03.2021 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság</i>	97.543.127	195.086.254	100,00%
Ogółem	97.543.127	195.086.254	100,00%

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

Od dnia 01.01.2021 do dnia publikacji Sprawozdania miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariuszy:

- W dniu 29.01.2021 r. wpłynęło do Spółki od Cordia zawiadomienie o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji Spółki o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 28 stycznia 2021 r. wezwania do sprzedaży akcji Spółki ogłoszonego przez Cordia w dniu 1 grudnia 2020. Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 90.637.483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 26.02.2021 r. wpłynęło do Spółki od Cordia zawiadomienie o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji Spółki o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 23 lutego 2021 r. przymusowego wykupu akcji Spółki, ogłoszonego przez podmiot pośredniczący w wykupie przymusowym tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział - Biuro Maklerskie w Warszawie w dniu 18

lutego 2021. Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 97.543.127 akcji, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 100 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

- W dniu 26.02.2021 r. Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie wszystkich akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Wniosek został złożony w celu realizacji Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 stycznia 2021 r. w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji tj. 32.688.727 akcji zwykłych, o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Skład Akcjonariatu Polnord S.A. na dzień publikacji sprawozdania nie uległ zmianie.

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

II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

Na koniec I kwartału 2021 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 59,8 mln zł. Głównymi źródłami przychodów Grupy była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, stanowiąca 55,0% oraz sprzedaż nieruchomości, stanowiąca 43,9%.

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

Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	31.03.2021 r.		31.03.2020 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	32 842	55.0	7 170	98.9
Sprzedaż nieruchomości	26 248	43.9	0	0.0
Sprzedaż usług	562	0.9	41	0.6
Wynajem	109	0.2	38	0.5
Razem	59 761	100.0	7 249	100.0

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

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. była Polska. Działalność deweloperska Grupy prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina i Olsztyna.

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 I kwartału 2021 roku największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka API Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Kalter Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku.

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

3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1. INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Wyszczególnienie [szt.]*	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Mieszkania sprzedane	93	87
Mieszkania wprowadzone do oferty	50	83
Wielkość oferty na koniec okresu	128	218

*dane ważone udziałem Polnord

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 31.03.2021 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.03.2021
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2020	01.01.2021 - 31.03.2021	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	149	-	1
Neptun II (etap II)	11 094	209	IIQ 2019	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	208	1	-
Projekty w realizacji							
Wilania	8 207	120	IIIQ 2020	Polnord Brama Wilanowska	113	1	6
Wiktoria	6 164	87	IVQ 2020	Polnord Rezydencje	34	20	33
Wioletta	6 181	89	IIQ 2021*	Śródmieście Wilanów	15	8	66
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Studio Morena	19 965	382	IQ 2020	Polnord Apartamenty	375	7	-
Fotoplastykon II	8 128	161	IIQ 2020	Polnord Apartamenty	147	13	1
Fotoplastykon III	3 325	66	IIQ 2020	Polnord Apartamenty	64	2	-
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIIQ 2019	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	93	2	1
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
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
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	95 879	1 734			1 640	46	48
Łącznie - projekty w realizacji	6 181	89			15	8	66
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2021 r.</i>	0	0			0	0	0
Łącznie Część I	102 060	1 823			1 655	54	114

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	384.7	2009-2013	Fadesa Polnord	384.2	-	0.5
Stacja Kazimierz III (bud. 4AB)	5 275	87.5	IIIQ 2018	Stacja Kazimierz III	85.5	1	1.5
Stacja Kazimierz V (bud.5)	3 070	50.0	IIQ 2022*	Stacja Kazimierz III	0.0	39	11.5
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	32 436	472.2			469.7	0.5	2.0
Łącznie - projekty w realizacji	3 070	50.0			0.0	38.5	11.5
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2021 r.</i>	<i>3 070</i>	<i>50.0</i>			<i>0.0</i>	<i>38.5</i>	<i>11.5</i>
Łącznie Część II	35 506	522.2			469.7	39.0	13.5
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	128 315	2 206.2			2 109.7	46.5	50.0
Łącznie - projekty w realizacji	9 251	139.0			15.0	46.5	77.5
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2021 r.</i>	<i>3 070</i>	<i>50.0</i>			<i>0.0</i>	<i>38.5</i>	<i>11.5</i>
Łącznie Część I i II	137 565	2 345.2			2 124.7	93.0	127.5

*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane ważone udziałem Polnord

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

3.2. PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY W 2021 ROKU

W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa skoncentrowana była na sprzedaży oferty wprowadzonej do sprzedaży w latach 2018-2020 oraz sprzedaży gotowych lokali i tzw. outletu (czyli lokali użytkowych, stanowisk parkingowych naziemnych, miejsc garażowych w halach garażowych oraz komórek lokatorskich) dostępnych w projektach zrealizowanych w latach 2015-2017.

W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa rozpoczęła sprzedaż inwestycji „Stacja Kazimierz budynek 5” realizowanej w ramach JV ze spółką MS Waryński Development S.A. W inwestycji zostanie wybudowanych 100 lokali (6.139 PUM).

3.3. PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY

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

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

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

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Planowany PUM (m ²)	Liczba lokali/domów	Przynależny udział	Rozpoczęcie sprzedaży
Villa Botanica etap I	Warszawa-Powsin	5 218	22	49%	IIQ 2021

Łącznie - dane nieważone udziałem Polnord SA	5 218	22
Łącznie - dane ważone udziałem Polnord SA	2 557	11

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 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. wyniosła 92 sztuki (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy). W poniższej tabeli przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r.

2021				
Projekt	Lokale wykazane w wyniku		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA				
Warszawa				
Neptun II (etap Ia)	0	0	24	0%
Wilania	9	591	4 996	16%
Wiktoria	25	1 693	15 235	50%
Trójmiasto				
Fotoplastykon II	10	610	3 783	12%
Fotoplastykon III	3	169	1 079	4%
Studio Morena	9	560	4 393	14%
Olsztyn				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 7)	3	287	1 176	4%
Szczecin				
Ku Słońcu III (bud. 5)	0	0	17	0%
Łącznie Część I	59	3 909	30 705	100%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA				
Warszawa				
Ostoja Wilanów VI-VIII	0	136	1 036	6%
Stacja Kazimierz III	1	45	425	3%
Wrocław				
Innova Concept	32	1 911	14 972	91%
Łącznie Część II	33	2 091	16 434	100%
Podsumowanie Część I i Część II				
Łącznie Część I i II	92	6 001	47 138	100%

Dane ważone udziałem Polnord

III. INFORMACJE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	59 761	7 249
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	59 090	7 170
Przychody ze sprzedaży usług	562	41
Przychody z wynajmu	109	38
Koszt własny sprzedaży	(52 192)	(6 259)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 569	720
Koszty sprzedaży	(570)	(912)
Koszty ogólnego zarządu	(6 017)	(7 490)
Pozostałe przychody operacyjne	1 356	3 118
Pozostałe koszty operacyjne	(2 187)	(27 955)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	(29 236)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	151	(61 755)

Przychody finansowe	910	1 146
Koszty finansowe	(2 203)	(3 236)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	3 190	(10 483)
Zysk (strata) brutto	2 048	(74 328)
Podatek dochodowy	100	(479)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 148	(74 807)

2. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Na koniec I kwartału 2021 r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 59,8 mln zł. Głównymi źródłami przychodów były przychody uzyskane z tytułu sprzedaży mieszkań 30,7 mln zł oraz przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości 26,5 mln zł. Na poziom osiągniętych przychodów z działalności deweloperskiej wpływ miało przekazanie klientom 59 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. Największy w tym udział miała inwestycja Wiktorija – przekazanych 25 lokali. W pozostałych inwestycjach przekazano 13 lokali w Fotoplastykon etap II i etap III, 9 lokali w Studio Morena, 9 lokali osiedle Wilania oraz 3 lokale Osiedle Tęczowy Las.

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 wspólnie kontrolowanych 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 jednostek wycenianych metodą praw własności (GK Fadesa, Stacje Kazimierz) wyniósł 3,19 mln zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 6,6 mln zł i były niższe o 1,8 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu w 2020 roku.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 1,4 mln zł. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 2,2 mln zł.

Przychody finansowe w opisywanym okresie wyniosły 0,9 mln zł, natomiast koszty finansowe wyniosły 2,2 mln zł.

W I kwartale 2021 roku Zarząd kontynuuje działania poprawiające krótkoterminową płynność Spółki i istotnie obniżając jej zadłużenie poprzez spłatę obligacji w łącznej kwocie 59,3 mln zł.

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

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2021 rok nie była publikowana.

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

W I kwartale 2021 roku nie występowały nietypowe zdarzenia mające znaczący wpływ na wynik Grupy Kapitałowej.

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 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

1.2. WYKUP OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

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

1.3. EMISJA AKCJI

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. Spółka nie przeprowadziła emisji akcji.

1.4. ISTOTNE UMOWY

W dniu 28.01.2021 r. Spółka zawarła dwie umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13.329 m² położonych w Warszawie za łączną cenę netto 26 mln zł.

W dniu 19.02.2021 r. Spółka zawarła umowę, na mocy której sprzedała dwie nieruchomości o łącznej powierzchni 13.329 m² położone w Warszawie. Jednocześnie zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 2,0058 ha, położonej w Warszawie Dzielnica Bemowo. Na nieruchomości tej Jednostka Dominująca planuje wybudować osiedle w zabudowie wielorodzinnej o planowanej liczbie mieszkań 250 o powierzchni użytkowej mieszkań 13.000 wraz z garażem podziemnym i lokalami usługowymi w parterze. Zawarcie umowy przenoszącej własność uzależnione jest od spełnienia się warunków szczegółowo przewidzianych w w/w umowie.

1.5. ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

Na dzień 17 czerwca 2021. Zarząd Jednostki Dominującej zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki raportem bieżącym nr 20/2021.

1.6. NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 08.01.2021 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Szczegółowy wykaz oraz treść podjętych uchwał znajduje się w raporcie bieżącym nr 1/2021

Na dzień 1 lipca 2021r. Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki raportem bieżącym nr 17/2021.

1.7. INNE ISTOTNE ZDARZENIA

W dniu 22.01.2021 r. Sędzia komisarz działający w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie, na mocy którego zmienił swoje postanowienie z dnia 29 lipca 2020r. w przedmiocie ustanowienia Rady Wierzycieli powołanej dla Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, w ten sposób, że oddalił wniosek wierzycieli o ustanowienie Rady Wierzycieli jako złożony przez podmioty nieuprawnione do jego złożenia. Podstawą decyzji Sądu o oddaleniu postanowienia z dnia 29 lipca 2020r. był art. 359 par. 1 kpc w zw. z art. 209 Prawa restrukturyzacyjnego, przy czym przesłanką do jego zastosowania był komunikat - raport okresowy za pierwsze półrocze 2020r. Jednostki Dominującej opublikowany dnia 30 września 2020r., w którym to raporcie Jednostka Dominująca odniosła się do zastrzeżenia zawartego w raporcie biegłego rewidenta dotyczącego braku konsolidacji metodą pełną Grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom SA. Po dokonanej analizie Jednostka Dominująca podjęła decyzję o zmianie swojej wcześniejszej oceny i uznała, że faktyczne relacje pomiędzy Jednostką Dominującą a Grupą kapitałową Korporacja Budowlana Dom SA uzasadniają wniosek o sprawowaniu kontroli przez Jednostkę Dominującą nad Grupą kapitałową Korporacja Budowlana Dom S.A. O ustanowieniu Rady Wierzycieli Korporacja Budowlana Dom S.A. („KB Dom”) informował raportem bieżącym nr 17/2020 z dnia 12 sierpnia 2020r.

W dniu 27.01.2021 r. KB Dom zawarł aneks do umowy pożyczki z dnia 19 września 2019r ("Umowa pożyczki") zawartej pomiędzy KB Dom (jako Pożyczkobiorca) a Jednostką Dominującą (jako Pożyczkodawca). W ramach aneksu do Umowy pożyczki Jednostka Dominująca udzieliła KB Dom pożyczki w kwocie 65 000,00 zł z przeznaczeniem na pokrycie niezbędnych, bieżących kosztów funkcjonowania KB Dom w roku 2021.

Strony ustaliły, iż KB Dom spłaci dodatkową kwotę pożyczki udzieloną na podstawie aneksu do Umowy pożyczki ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym podmiotu zależnego tj. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji po zakończeniu procesu jej restrukturyzacji.

W dniu 28.01.2021 r. KB Dom złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku był brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd KB Dom odnośnie możliwości spłaty zobowiązań zgodnie z oczekiwaniami wierzycieli. Ponadto wniosek został

złożony z uwagi na zaistnienie przesłanek wynikających z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego tj. utratę zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych przez KB Dom.

W dniu 24.02.2021 r. Spółka otrzymała od akcjonariusza Cordia wnioski o podjęcie przez Zarząd uchwały w przedmiocie:

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

- 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A; oraz

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

a także

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

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

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

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

- 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A

- 4.110 (cztery tysiące sto dziesięć) akcji serii B

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

W dniu 10.03.2021 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował zmiany Statutu Jednostki Dominującej. W dniu 1 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 23/2020 w sprawie zmiany Statutu Spółki. Dokonano następujących zmian: w § 13 zmieniono ust. 1 oraz w § 18 po ust. 2 dodano ust. 3. Ponadto ZWZ podjęło uchwałę nr 24/2020 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Jednostki Dominującej.

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

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

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

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

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale „Dodatkowe informacje i objaśnienia”, nota 28. Sprawy Sądowe.

4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

Opisane w pkt 1.3 powyżej.

Emisje obligacji

Opisane w pkt 1.1 powyżej.

Wykup obligacji

Opisane w pkt 1.2 powyżej.

5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.

Na dzień 31.03.2021 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/ Obligatariusz	Zadłużenie na 31.12.2020*	Wykup/emisja w 1Q2021 roku	Zadłużenie na 31.03.2021*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]	Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2021	
18.12.2015	SGB Bank	22,5	(22,5)	-	-	31.03.2021
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	(36,8)	-	-	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	40,0	22.06.2021
RAZEM		99,3	(59,3)	40,0	40,0	

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

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

Na dzień 31.03.2021 r. Polnord S.A. oraz spółki zależne nie otrzymały poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółka Polnord S.A. oraz spółki zależne nie udzieliły żadnych gwarancji ani poręczeń. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.03.2021 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 WYPOWIEDZIANÝCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie zostały zawarte żadne nowe umowy pożyczek, które nie podlegają wyłączeniu 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 I kwartale 2021 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 41 Instrumenty finansowe.

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

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

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

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

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

Pod względem ryzyka działalności operacyjnej, Spółka jest aktualnie w trakcie realizacji dwóch projektów inwestycyjnych. Osiedle Wioletta znajduje się w końcowej fazie budowy, nie ma zagrożenia dla terminowej realizacji projektu. Osiedle Stacja Kazimierz bud. 5 realizowane jest zgodnie z harmonogramem. Przesprzedaż osiągnęła poziom 80%.

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 perspektywę rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z działalnością deweloperską**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obciążone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

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

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

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

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

- **ryzyko związane z kosztami budowy**

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

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

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

- **ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców**

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

- **ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle

związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

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

15. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 31.03.2021 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- w dniu **19 kwietnia 2021 r.** Zarząd Jednostki Dominującej zwołał na dzień 1 czerwca 2021 roku na godzinę 12:00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki.
- w dniu **21 maja 2021 r.** Zarząd Jednostki Dominującej zwołał na dzień 17 czerwca 2021 roku na godzinę 12:00 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 31 maja 2021 roku.

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 skonsolidowanego raportu kwartalnego

Dyrektor Finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Warszawa, 31 maja 2021 r.