

Ronson Development SE

Śródroczny Raport Finansowy
za okres trzech miesięcy
zakończonych dnia
31 marca 2022

Zawierający Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku
i Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE
za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	2
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022	
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	20
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	21
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	22
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	23
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	24
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022	
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	52
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	53
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	54
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	55
Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego	56

Sprawozdanie Zarządu

Wstęp

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka została utworzona w Holandii dnia 18 czerwca 2007 roku jako Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W trakcie 2018 roku Spółka zmieniła nazwę oraz nastąpiło jej przekształcenie w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku dokonano przeniesienia siedziby z Holandii do Polski.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 31 marca 2022 roku, 100% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group'), z czego 32,98% jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez I.T.R. Dori B.V., spółki w pełni posiadanej przez A. Luzon Group oraz 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 marca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane. Dalsze informacje dotyczące akcji, prawa głosu i głównych akcjonariuszy Spółki zostały przedstawione na stronie 15.

Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

Spółka (wraz ze swoimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku Grupa sprzedała 99 lokali o łącznej wartości 45,6 mln złotych, natomiast w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku Grupa sprzedała 355 lokali o łącznej wartości 172,1 mln złotych.

Do dnia 31 marca 2022 roku Grupa dostarczyła 268 lokali w projektach w 100% posiadanych przez Grupę, rozpoznając przychód w wysokości 112,4 mln złotych.

Na dzień 31 marca 2022 roku, Grupa posiada 803 lokale na sprzedaż w 15 lokalizacjach, z czego 774 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 29 lokali oferowanych jest w ramach projektów już zakończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.462 lokali o łącznej powierzchni 80.609 m². W pozostałej części 2022 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 677 lokali o łącznej powierzchni 37.415 m².

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 14 projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 5.504 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni około 313,564 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin.

W pozostałej części 2022 roku Grupa rozważa rozpoczęcie 6 etapów obecnie realizowanych projektów oraz 4 nowe projekty obejmujące 1.027 lokali o łącznej powierzchni 61.380 m².

Ponadto na dzień 31 marca 2022 roku Grupa jest w trakcie procesu finalizowania zakupu 7 działek zlokalizowanych w Warszawie o łącznej powierzchni (PUM) 169.424 m², z możliwością budowy około 3.557 lokali.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022

A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży, zysk brutto oraz marżę brutto w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o przekazanych lokalach		Przychody ⁽¹⁾		Koszty sprzedaży ⁽²⁾		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIa	190	10.154	79.467	70,7%	60.172	69,1%	19.295	24,3%
Miasto Moje IV	44	1.919	15.540	13,8%	11.657	13,4%	3.883	25,0%
Panoramika VI	23	1.125	7.171	6,4%	6.671	7,7%	500	7,0%
Nova Królikarnia 3a	2	251	3.325	3,0%	2.812	3,2%	513	15,4%
Nova Królikarnia 3c	1	115	1.401	1,2%	1.146	1,3%	255	18,2%
Nowe Warzymice I	2	171	1.194	1,1%	1.023	1,2%	171	14,3%
Panoramika V	2	142	1.104	1,0%	975	1,1%	129	11,7%
Pozostałe	4	393	3.184	2,8%	2.606	3,0%	577	n/d
Razem/Średnia	268	14.270	112.385	100%	87.061	100%	25.323	22,5%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		125		(124)	n/d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	268	14.270	112.385		87.186		25.199	22,4%
Wilanów Tulip ⁽³⁾	15	1.030	9.663		7.556		2.107	21,8%
Wynik z działalności	283	15.300	122.048		94.743		27.306	22,4%

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

(2) Koszty sprzedaży są alokowane na poszczególne lokale proporcjonalnie do oczekiwanych całkowitych przychodów z projektu.

(3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty. Przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wykazany przez Grupę w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku wyniósł 112,4 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży przed odpisem aktualizującym wynoszącym 87,1 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto przed odpisem aktualizującym w wysokości 25,3 mln złotych i marżę brutto na poziomie 22,5%. Całkowity przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług, gdzie wynik z działalności w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint venture) prezentowany jest metodą konsolidacji pełnej, wynosi 122,0 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 94,7 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 27,3 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 22,4%.

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022

A. Wynik w podziale na projekty

Projekty zakończone w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 nie oddano do użytkowania żadnych projektów.

Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Lokale sprzedane do 31 marca 2022	Lokale przekazane do 31 grudnia 2021	Lokale przekazane w 2022 roku	Przychód rozpoznany w 2022 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane, nie przekazane na 31 marca 2022 r.	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2022 r.	Lokale na sprzedaż/ przekazani do 31 marca 2022 r.
Ursus Centralny IIa	Warszawa	Q4 2021	251	13.509	250	57	190	79.467	3	1	4
Miasto Moje IV	Warszawa	Q4 2021	176	8.938	167	123	44	15.540	-	9	9
Panoramika VI Nova Królikarnia 3a	Szczecin	Q4 2021	75	3.591	75	51	23	7.171	1	-	1
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	Q2 2021	31	3.188	31	29	2	3.325	-	-	-
Nowe Warzymice I	Warszawa	Q2 2021	23	2.298	23	22	1	1.401	-	-	-
	Szczecin	Q2 2021	54	3.234	49	47	2	1.194	-	5	5
Panoramika V	Szczecin	Q3 2020	115	5.992	115	113	2	1.104	-	-	-
Miasto Moje I Młody Grunwald III	Warszawa	Q2 2018	205	10.917	205	204	1	819	-	-	-
	Poznań	Q4 2017	108	7.091	107	106	1	694	-	1	1
Ursus Centralny Ia	Warszawa	Q1 2021	138	7.542	138	137	1	666	-	-	-
Młody Grunwald I	Poznań	Q2 2014	148	8.575	148	144	1	547	3	-	3
Pozostałe	-	-	13	915	5	-	-	261	5	8	13
Razem (wyluczając JV)			1.337	75.789	1.313	1.033	268	112.187	12	24	36
Wilanów Tulip	Warszawa	Q3 2021	149	9.574	144	122	15	9.661	7	5	12
Razem (włączając JV)			1.486	85.362	1.457	1.155	283	121.849	19	29	48

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022

B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych lokali (w m²) oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia na sprzedaż (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane w trakcie 3 miesięcy		Powierzchnia lokali (m ²)	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	Lokale na sprzedaż na 31 marca 2022 r.
				Lokale sprzedane do 31 grudnia 2021 r.	Lokale zakończone 31 marca 2022 r.			
Ursus Centralny IIc ⁽²⁾⁽⁴⁾	Warszawa	11.124	219	3	32	1.207	12.940	184
Miasto Moje VI ⁽²⁾	Warszawa	11.722	227	39	19	693	6.927	169
Ursus Centralny IIb ⁽²⁾	Warszawa	11.758	206	124	9	531	5.461	73
Viva Jagodno IIb ⁽²⁾	Wrocław	8.876	152	-	9	518	4.084	143
Nowe Warzymice IV ⁽²⁾	Szczecin	3.818	75	-	6	242	2.093	69
Viva Jagodno IIa ⁽²⁾	Wrocław	4.329	76	50	5	248	2.005	21
Nowe Warzymice III ⁽²⁾	Szczecin	3.537	62	46	4	333	1.890	12
Ursus Centralny Ib ⁽²⁾	Warszawa	5.740	97	87	2	118	1.215	8
Nowe Warzymice I ⁽¹⁾	Szczecin	3.234	54	47	2	171	1.185	5
Miasto Moje V ⁽²⁾	Warszawa	8.559	170	154	2	91	952	14
Młody Grunwald I ⁽¹⁾	Poznań	8.575	148	147	1	71	547	-
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	3.351	70	34	-	7	38	36
Miasto Moje IV ⁽¹⁾	Warszawa	8.938	176	167	-	-	111	9
Nowe Warzymice II ⁽²⁾	Szczecin	3.492	66	63	-	-	9	3
Falenty I ⁽²⁾	Warszawa	4.303	42	-	-	-	-	42
Pozostałe ⁽¹⁾	-	n/d	n/d	n/d	-	n/d	341	10
Razem (wyluczając JV)		101.356	1.840	961	91	4.229	39.799	798
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	9.574	149	136	8	587	5.764	5
Razem (włączając JV)		110.929	1.989	1.097	99	4.816	45.563	803

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "Perspektywy dla pozostałej części roku 2022" – sekcja „B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

(3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%

(4) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m².

Poniższa tabela prezentuje dodatkowe informacje odnośnie wartości przedwstępnych umów sprzedaży (w podziale na miasta, bez podatku VAT) zawartych przez Grupę:

Lokalizacja	Sprzedaż w trakcie 3 miesięcy do dnia		Wzrost/(spadek)	
	31 marca 2022	31 marca 2021	w tysiącach złotych	Procentowo
<i>w tysiącach złotych</i>				
Warszawa	33.371	115.952	(82.581)	(71,2%)
Wrocław	6.089	23.887	(17.798)	(74,5%)
Szczecin	5.168	24.358	(19.190)	(78,8%)
Poznań	585	7.669	(7.084)	(92,4%)
Pozostałe	350	202	148	73,2%
Razem	45.563	172.069	(126.505)	(73,5%)

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022

C. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia projekty, dla których Spółka rozpoczęła proces sprzedaży i budowy w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Falenty I	Warszawa	42	4.303
Razem		117	8.121

Dodatkowe informacje zostały zawarte w części: "Perspektywy dla pozostałej części roku 2022 - B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży".

D. Umowy istotne dla działalności Grupy

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych finalnych umów zakupu gruntów w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	870	42.600
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Razem			106,1	106,1	1.303	67.400

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Białołęka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 października 2021	19,4	5,0	119	6.400
Warszawa, Wola ⁽²⁾	wstępna	23 grudnia 2021	23,3	-	570	18.790
Warszawa, Ursynów	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽³⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	-	242	4.559
Razem			250,8	41,5	3.557	169.424

1) Część z zakupu o wartości 5,9 mln złotych dotyczy końcowej umowy nabycia gruntu.

2) Wartość umowy wynosi 5 mln EURO i została wyceniona w polskich złotych wg obowiązującego kursu NBP na dzień 31 marca 2022 r.

3) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Sprawozdanie Zarządu

Wybrane dane finansowe

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (3 miesiące)	4,626	4,488	4,965	4,653
2021 (3 miesiące)	4,547	4,477	4,660	4,660
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>			
	Za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca			
	2022	2021	2022	2021
Przychody ze sprzedaży	24.294	20.409	112.385	92.792
Zysk brutto ze sprzedaży	5.447	3.799	25.199	17.273
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	2.917	2.094	13.493	9.519
Zysk netto/ (strata netto) przypadający właścicielom podmiotu dominującego	2.072	1.673	9.586	7.608
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7.864)	(882)	(36.380)	(4.011)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	35	-	161	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16.129	(2.762)	74.613	(12.560)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8.554	(3.645)	39.571	(16.571)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.451.847	162.442.859	162.451.847
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,013	0,010	0,059	0,047

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	<i>(dane w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2022	31 grudnia 2021	31 marca 2022	31 grudnia 2021
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	146.495	144.711	681.640	665.583
Aktywa razem	217.215	210.157	1.010.700	966.597
Zaliczki otrzymane	30.994	43.098	144.217	198.227
Zobowiązania długoterminowe	46.184	45.888	214.896	211.057
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	78.696	72.943	366.173	335.495
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	92.334	91.326	429.631	420.045

Sprawozdanie Zarządu

Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 wyniósł 9.586 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca		zmiana	
	2022	2021	wartościowo	procentowo
	PLN			
	<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)</i>			
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	112.385	92.552	19.833	21,4%
Przychody ze sprzedaży usług	-	240	(240)	(100,0%)
Przychody	112.385	92.792	19.593	21,1%
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(87.186)	(75.519)	(11.667)	15,4%
Koszt własny sprzedaży	(87.186)	(75.519)	(11.667)	15,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	25.199	17.273	7.926	45,9%
Koszty sprzedaży i marketingu	(905)	(1.278)	373	(29,2%)
Koszty ogólnego zarządu	(6.237)	(5.588)	(649)	11,6%
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	695	(231)	926	(400,9%)
Pozostałe przychody/(koszty), netto	(830)	199	(1.029)	(517,1%)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17.922	10.375	7.547	72,7%
Przychody finansowe	1.290	125	1.165	932,0%
Koszty finansowe	(1.343)	(982)	(361)	36,8%
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(4.376)	-	(4.376)	-
Wynik operacji finansowych, netto	(4.429)	(857)	(3.572)	416,8%
Zysk/(strata) brutto	13.493	9.518	3.975	41,8%
Podatek dochodowy	(3.907)	(1.911)	(1.996)	104,4%
Wynik netto za okres bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	9.586	7.607	1.979	26,0%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9.586	7.607	1.979	26,0%
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)	0,059	0,246	(0,187)	(76,0%)

Sprawozdanie Zarządu**Omówienie wyniku finansowego***Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług*

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 19,6 mln złotych (21,1%) z 92,8 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku do 112,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku, co zasadniczo jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – wzrost z 185 lokali oddanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku w porównaniu do 268 lokali przekazanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 11,7 mln złotych (15,4%) z 75,5 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku do 87,2 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Spółkę z poziomu 185 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku do poziomu 268 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku.

Marża brutto

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku wyniosła 22,4% wobec 18,7% w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku. Zmiana w marży brutto wynika głównie ze zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku w porównaniu do projektów dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2021 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa oraz Miasto Moje IV (odpowiednio 19,3 mln złotych oraz 3,9 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 24,3% oraz 25,0%). W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku projektami o znaczącym wpływie na przychody oraz rentowność Grupy były Vitalia III oraz Miasto Moje III (odpowiednio 6,4 mln złotych oraz 4,3 mln złotych udziału w zysku brutto, co przekłada się odpowiednio na marżę brutto w wysokości 18,0% oraz 15,4%).

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,4 mln złotych (29,2%) z 1,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku do 0,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku, co zasadniczo spowodowane było niższą liczbą sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (99 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku w porównaniu do 355 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 marca 2021 roku).

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty finansowe po kapitalizacji wzrosły o 3,6 mln złotych (416,8%) z 0,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku do 4,4 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2022 roku. Wzrost jest spowodowany głównie stratą netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 4,4 mln złotych, częściowo skompensowaną przez zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej w kwocie 1,2 mln złotych, jak również wyższymi stopami procentowymi w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku w porównaniu do trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu**Analiza wybranych pozycji Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej**

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej, w których zaszły istotne zmiany.

	Na dzień 31 marca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
	<i>w tys. złotych</i>	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	681.640	665.583
Zaliczki otrzymane	144.217	198.227
Kredyty i pożyczki	253.647	250.806
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	72.600	61.086
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	79.002	-

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 marca 2022 roku wyniosła 681,6 mln złotych w porównaniu do 665,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wartości wynika zasadniczo z zakupów gruntów o łącznej wartości 56,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i skapitalizowanych kosztów finansowania projektów o łącznej wartości 47,1 mln złotych. Wzrost ten został częściowo zrównoważony przez koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 87,2 mln złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 marca 2022 roku wyniosło 144,2 mln złotych wobec 198,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek wynika zasadniczo z rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 122,4 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku, który jest częściowo zrównoważony zaliczkami otrzymanymi od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku w kwocie 58,6 mln złotych.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 253,6 mln złotych na dzień 31 marca 2022 roku wobec 250,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika zasadniczo z wyższego salda zadłużenia z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych w wysokości 3,4 mln złotych na dzień 31 marca 2022 roku w porównaniu do 1,6 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Średnie zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2022 roku wyniosło 250,3 mln złotych, z czego wartość 53,0 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 marca 2022 roku. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 250,0 mln złotych, naliczonych odsetek w wysokości 3,1 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (2,8 mln złotych). Dodatkowe informacje zawarto w nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na dzień 31 marca 2022 roku wyniosło 72,6 mln złotych wobec 61,1 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost wynika przede wszystkim ze wzrostu pozostałych zobowiązań handlowych (wzrost o 6,1 mln złotych) jako efekt zawarcia umowy końcowej dotyczącej zakupu działki w dniu 22 lutego 2022 roku.

Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Dnia 30 stycznia 2022 oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów inwestorskich typu SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („SAFE”) pozyskując finansowanie w kwocie 60 mln ILS, ekwiwalent 79 mln złotych na dzień 31 marca 2022 roku. Umowy są klasyfikowane jako zobowiązanie finansowe zgodnie z wymaganiami IFRS zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Dodatkowe informacje dotyczące warunków umowy i jej rozliczenia zawarto w Nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Sprawozdanie Zarządu**Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Grupa finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji.

Poniższa tabela określa przepływy środków pieniężnych w ujęciu skonsolidowanym:

	Za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca	
	2022	2021
	<i>(w tysiącach złotych)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>(36.380)</u>	<u>(4.011)</u>
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<u>161</u>	<u>-</u>
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	<u>74.613</u>	<u>(12.560)</u>

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku wyniosły 36,4 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2021 roku w wysokości 4,0 mln złotych. Wzrost w wysokości 32,4 mln złotych wartości ujemnych przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- spadku zaliczek zapłaconych przez klientów o 51,6 mln złotych z 110,2 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2021 roku do 58,6 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku;
- wzrostu ujemnych przepływów pieniężnych netto o kwotę 7,8 mln złotych z tytułu nabycia gruntów oraz zaliczek na zakup gruntów (w tym depozyty notarialne) w wysokości 45,3 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku, podczas gdy Spółka nabyła grunty (włączając zaliczki na zakup gruntów i depozyty notarialne) o łącznej wartości 37,5 mln złotych;
- ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 3,8 mln złotych z tytułu spłaty zobowiązań podatkowych w wysokości 4,4 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku w porównaniu do 0,6 mln złotych w okresie zakończonym 31 marca 2021 roku;

Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej był częściowo zrównoważony przez:

- dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 18,3 mln złotych z tytułu zobowiązań handlowych i bezpośrednich inwestycji w koszty budowlane z ujemnych przepływów pieniężnych netto o łącznej kwocie 7,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto w kwocie 11,1 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku;
- dodatnie przepływy pieniężne netto z rachunków powierniczych o łącznej kwocie 11 mln złotych.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 74,6 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2021 roku w wysokości 12,6 mln złotych. Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (transakcja umowy typu SAFE) w wysokości 74,6 mln złotych;
- braku spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek od pozostałych jednostek w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 6,7 mln złotych;
- braku spłaty zobowiązań z tytułu obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 4,9 mln złotych;
- wpływami netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 0,9 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku w porównaniu do braku takich wpływów w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których Spółka prowadzi bądź będzie proces sprzedaży i przekazania kluczy w pozostałej części 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali ⁽¹⁾			Liczba lokali przewidzianych do przekazania ⁽¹⁾			Łączna liczba lokali
		Do 31 grudnia 2021	W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022	Lokale przekazane klientom	Sprzedane do dnia 31 marca 2022	Na sprzedaż na dzień 31 marca 2022	Lokale do przekazania klientom	
Ursus Centralny IIa	Warszawa	57	190	247	3	1	4	251
Miasto Moje IV	Warszawa	123	44	167	-	9	9	176
Panoramika VI	Szczecin	51	23	74	1	-	1	75
Nowe Warzymice I	Szczecin	47	2	49	-	5	5	54
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	29	2	31	-	-	-	31
Panoramika V	Szczecin	113	2	115	-	-	-	115
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	22	1	23	-	-	-	23
Ursus Centralny Ia	Warszawa	137	1	138	-	-	-	138
Młody Grunwald I	Poznań	144	1	145	3	-	3	148
Młody Grunwald III	Poznań	106	1	107	-	1	1	108
Miasto Moje I	Warszawa	204	1	205	-	-	-	205
Viva Jagodno I	Wrocław	120	-	120	-	1	1	121
Miasto Moje III	Warszawa	195	-	195	-	1	1	196
Grunwald2	Poznań	267	-	267	1	-	1	268
City Link III	Warszawa	367	-	367	1	-	1	368
Verdis	Warszawa	436	-	436	3	2	5	441
Pozostałe projekty		-	-	-	-	4	4	4
Razem (wyluczając JV)		2.418	268	2.686	12	24	36	2.722
Wilanów Tulip ⁽²⁾		122	15	137	7	5	12	149
Razem (włączając JV)		2.540	283	2.823	19	29	48	2.871

(1) Dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów określenie „sprzedaż” („sprzedany”) dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „przekazanie” („przekazany”) dotyczy przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści wynikających z posiadania lokalu.

(2) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2022 oraz 2023 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane i/lub proces sprzedaży.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data rozpoczęcia budowy	Lokale sprzedane na dzień 31 marca 2022	Lokale na sprzedaż na dzień 31 marca 2022	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)	Planowany rok zakończenia budowy
Nowe Warzymice II	Szczecin. ul. Do Rajkowa	Q4 2020	63	3	66	3.492	Q2 2022
Ursus Centralny Ib	Warszawa. Ursus. ul. Gierdziejewskiego	Q4 2020	89	8	97	5.740	Q3 2022
Miasto Moje V	Warszawa. Bialoleka. ul. Marwilska	Q4 2020	156	14	170	8.559	Q4 2022
Ursus Centralny IIb	Warszawa. Ursus. ul. Gierdziejewskiego	Q1 2021	133	73	206	11.758	Q4 2022
Viva Jagodno IIa	Wrocław. ul. Buforowa	Q2 2021	55	21	76	4.329	Q4 2022
Nowe Warzymice III	Szczecin. ul. Do Rajkowa	Q3 2021	50	12	62	3.537	Q4 2022
Grunwaldzka	Poznań. ul. Grunwaldzka	Q2 2021	34	36	70	3.351	Q1 2023
Miasto Moje VI	Warszawa. Bialoleka. ul. Marwilska	Q3 2021	58	169	227	11.722	Q2 2023
Ursus Centralny IIc ⁽¹⁾	Warszawa. Ursus. ul. Gierdziejewskiego	Q4 2021	35	184	219	11.124	Q2 2023
Viva Jagodno IIb	Wrocław. ul. Buforowa	Q4 2021	9	143	152	8.876	Q3 2023
Nowe Warzymice IV	Szczecin. ul. Do Rajkowa	Q1 2022	6	69	75	3.818	Q3 2023
Falenty I	Falenty Nowe. ul. Droga Hrabaska	Q1 2022	-	42	42	4.303	Q3 2023
Razem			688	774	1.462	80.609	

(1) Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m².

C. Projekty, których rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w pozostałej części roku 2022

W trakcie pozostałej części 2022 roku Spółka rozważyć będzie rozpoczęcie 6 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów oraz 4 nowych projektów (łącznie 1.027 lokali o łącznej powierzchni 61.380 m²), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę.

Informacje dotyczące prac budowlanych planowanych w pozostałej części 2022 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia (m ²)
Miasto Moje VII	Warszawa	243	11.610
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.200
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1.380
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23	5.850
Ursus Centralny IIe	Warszawa	280	16.000
Sobola Ia	Szczecin	110	5.200
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.800
Smardzewska	Poznań	117	5.800
Zielono Mi I	Warszawa	92	5.440
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3.100
Razem		1.027	61.380

Sprawozdanie Zarządu

Perspektywy dla pozostałej części roku 2022

D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w momencie sprzedaży, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (tzn. po podpisaniu protokołu technicznego odbioru oraz przekazaniu kluczy klientowi, jak również otrzymaniu 100% płatności z lokal). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży – zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali sprzedanych, nie przekazanych klientom	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Ursus Centralny IIa ⁽¹⁾	Warszawa	3	1.491	Zakończony
Młody Grunwald I ⁽¹⁾	Poznań	3	1.399	Zakończony
Verdis Idea ⁽¹⁾	Warszawa	2	1.095	Zakończony
Grunwald2 ⁽¹⁾	Poznań	1	624	Zakończony
City Link III ⁽¹⁾	Warszawa	1	377	Zakończony
Moko II ⁽¹⁾	Warszawa	-	374	Zakończony
Panoramika VI ⁽¹⁾	Szczecin	1	293	Zakończony
Verdis I-IV ⁽¹⁾	Warszawa	1	277	Zakończony
Miasto Moje IV ⁽¹⁾	Warszawa	-	142	Zakończony
Pozostałe ⁽¹⁾		-	225	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone (wyluczając JV)		12	6.297	
Wilanów Tulip ⁽¹⁾⁽³⁾	Warszawa	7	4.936	Zakończony
Podsuma – projekty zakończone (włączając JV)		19	11.233	
Ursus Centralny IIb ⁽²⁾	Warszawa	133	69.971	2022
Miasto Moje V ⁽²⁾	Warszawa	156	58.896	2022
Ursus Centralny Ib ⁽²⁾	Warszawa	89	42.936	2022
Nowe Warzymice II ⁽²⁾	Szczecin	63	20.869	2022
Nowe Warzymice III ⁽²⁾	Szczecin	50	20.437	2022
Viva Jagodno IIa ⁽²⁾	Wrocław	55	20.307	2022
Miasto Moje VI ⁽²⁾	Warszawa	58	23.730	2023
Ursus Centralny IIc ⁽²⁾	Warszawa	35	14.461	2023
Grunwaldzka ⁽²⁾	Poznań	34	12.674	2023
Viva Jagodno IIb ⁽²⁾	Wrocław	9	4.084	2023
Nowe Warzymice IV ⁽²⁾	Szczecin	6	2.093	2023
Podsuma – projekty w trakcie budowy		688	290.459	
Razem		707	301.692	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku – sekcja „A. Wynik w podziale na projekty”.

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części "B".

(3) Projekt jest prezentowany w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Spółki wynosi 50%.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień 10 maja 2022 roku, niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Udziały	Na dzień 10 maja 2022		Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 marca 2022		Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2021	
	Liczba akcji / % udziałów			Liczba akcji / % udziałów			Liczba akcji / % udziałów	
Wyemitowane akcje	164.010.813		-	164.010.813		-	164.010.813	
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%		-	108.349.187 66,06%		-	108.349.187 66,06%	
A. Luzon Group	54.093.672 32,98%		-	54.093.672 32,98%		8.201.224 5,00%	45.892.448 27,98%	
Głosy	Na dzień 10 maja 2022		Zmiana liczby głosów⁽²⁾	Na dzień 31 marca 2022		Zmiana liczby głosów⁽²⁾	Na dzień 31 grudnia 2021	
	Liczba głosów / % głosów			Liczba głosów / % głosów			Liczba głosów / % głosów	
Liczba głosów ⁽²⁾:	162.442.859		-	162.442.859		-	162.442.859	
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,70%		-	108.349.187 66,70%		-	108.349.187 66,70%	
A. Luzon Group	54.093.672 33,30%		-	54.093.672 33,30%		8.201.224 5,05%	45.892.448 28,25%	

(1) Spółka zależna A. Luzon Group.

(2) Ogólna liczba głosów uległa zmniejszeniu o liczbę akcji własnych posiadanych przez Spółkę - zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu z akcji własnych nie jest wykonywane.

Na dzień 31 marca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, co stanowi 0,96% kapitału zakładowego Spółki oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na publikacji niniejszego raportu liczba akcji własnych nie uległa zmianie.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 71,14%, na dzień 31 marca 2022 roku i na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 67,65% udziałów i głosów w A. Luzon Group (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Spółkę, poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 69,76% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2021 roku, 66,36% na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

W związku z przekroczeniem progu 95% akcji posiadanych przez jednego akcjonariusza, 14 lutego 2022 roku akcjonariusz Spółki Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ogłosił wniosek o przymusowy wykup akcji Spółki należących do wszystkich pozostałych akcjonariuszy. Po przymusowym wykupie akcji Spółki (rozliczenie nastąpiło 17 lutego 2022 roku), Grupa Luzon posiada (pośrednio i bezpośrednio) 100% kapitału zakładowego Spółki. W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W okresie zakończonym 31 marca 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie wystąpiły żadne zmiany w Zarządzie Spółki ani w Radzie Nadzorczej.

Zmiany w strukturze Grupy

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy:

- 1) Utworzenie oraz zarejestrowanie następujących Spółek:
 - Ronson Development SPV12 Sp. z o.o.
 - Ronson Development SPV13 Sp. z o.o.

Ronson Development SE jest bezpośrednim udziałowcem 100% udziałów we wszystkich powyższych Spółkach.

- 2) Dnia 9 marca 2022 roku poniższe spółki zostały przejęte przez Ronson Development South Sp. z o.o.:
 - Ronson Development Creations Sp. z o.o.,
 - Ronson Development Investment Sp. z o.o.,
 - Ronson Development Metropol Sp. z o.o.,
 - Ronson Development North Sp. z o.o.,
 - Ronson Development Warsaw Sp. z o.o..

Struktura Grupy na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Sezonowość

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Grupę nie podlegają istotnym wahaniom w trakcie roku.

Wpływ wyników zaprezentowanych w raporcie śródrocznym na możliwość realizacji wcześniej prezentowanych prognoz

Zarząd Ronson Development SE nie publikuje prognoz finansowych dotyczących działalności Grupy i Spółki.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązаныmi wewnątrz Grupy poza opisanymi poniżej: wynagrodzeniem Zarządu, udzieleniem pożyczek, zwrotu kosztów audytu oraz wydatków wynikających z umowy konsultingowej pomiędzy głównym udziałowcem, A.Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tysięcy złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku Grupa sprzedała dwa mieszkania spółce należącej w do Pana Andrzeja Gutowskiego za cenę 588 tysięcy złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązаныmi.

Kwartalna sprawozdawczość Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, akcjonariusza Spółki sprawującego kontrolę nad Spółką, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytora Spółki. Dla samej Spółki, której siedziba znajduje się w Polsce, tylko raport półroczny podlega obowiązkowemu przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółkę i jej udziałowca. Spółka jest zdania, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich akcjonariuszy.

Spółka sporządziła niniejszy Śródroczny Raport Finansowy za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku w języku angielskim i polskim, przy czym obowiązującą wersją jest wersja polska.

Obowiązek ujawnienia informacji przez akcjonariusza sprawującego kontrolę

Akcjonariusz sprawujący kontrolę nad Spółką, tj. A. Luzon Group, jest spółką notowaną na giełdzie w Tel Awiwie, zarejestrowaną w Raanana, Israel, i podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Niektóre dokumenty publikowane w związku z tymże obowiązkiem przez A. Luzon Group są dostępne na stronie: <http://maya.tase.co.il> (niektóre dokumenty dostępne są jedynie w języku hebrajskim) i mogą zawierać określone informacje dotyczące Spółki.

Istotne sprawy sądowe

Nie toczy się postępowanie przed sądem, organem arbitrażowym lub organem administracji publicznej dotyczącym zobowiązań lub roszczeń, którego stroną jest Ronson Development SE lub jej spółki zależne, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Gwarancje udzielane przez Spółkę

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

Pracownicy

Średnie zatrudnienie w Grupie w przeliczeniu na pełen etat wyniosło 72 osoby w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku w porównaniu do 73 osób w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku. Sama Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników.

Sprawozdanie Zarządu

Dodatkowe informacje o Spółce

Spółka jest głównie spółką holdingową oraz świadczy usługi zarządzania w zakresie rozwoju projektów mieszkaniowych dla swoich jednostek zależnych. Głównymi źródłami przychodów Spółki są: (i) odsetki z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym na rozwój projektów, (ii) opłaty za zarządzanie otrzymane od jednostek zależnych za świadczone usługi zarządzania oraz (iii) dywidendy otrzymane od jednostek zależnych. Wszystkie powyższe przychody zostały wyeliminowane na poziomie konsolidacji.

Poniżej przedstawiono istotne dane na temat działalności Spółki, które nie zostały zaprezentowane w pozostałych sekcjach Sprawozdania Zarządu.

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP") PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2022 (3 miesiące)	4,626	4,488	4,965	4,653
2021 (3 miesiące)	4,547	4,477	4,660	4,660
2021 (12 miesięcy)	4,567	4,454	4,721	4,599

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach, oprócz danych na jedną akcję)</i>			
	Za okres 3 miesięcy do dnia 31 marca			
	2022	2021	2022	2021
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	178	217	824	986
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	956	338	4.424	1.538
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(1.676)	(599)	(7.753)	(2.724)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	1.840	1.673	8.510	7.608
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(886)	(751)	(4.100)	(3.414)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7.180)	2.641	(33.212)	12.006
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16.132	(2.984)	74.626	(13.568)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8.321	(1.094)	38.491	(4.976)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	162.442.859	162.451.847	162.442.859	162.451.847
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,011	0,010	0,052	0,047

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	<i>(w tysiącach)</i>			
	Na dzień			
	31 marca 2022	31 grudnia 2021	31 marca 2022	31 grudnia 2021
Inwestycje w jednostkach zależnych	100.818	99.676	469.058	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	51.091	43.447	237.700	199.828
Aktywa razem	163.281	145.986	759.664	671.447
Zobowiązania długoterminowe	42.400	42.985	197.266	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe	28.768	11.675	133.843	53.697
Kapitał własny	92.113	91.326	428.555	420.045

Sprawozdanie Zarządu

Oświadczenie o zgodności

Zarząd Spółki Ronson Development SE oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki, wraz z danymi porównywalnymi, zostały przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami (polityką) rachunkowości i przedstawiają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- b) Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 11 maja 2022 roku.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 11 maja 2022 roku

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	31 grudnia 2021 (badane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		7.507	7.558
Nieruchomości inwestycyjne		28.870	28.596
Wartości niematerialne i prawne		909	1.016
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	24	4.505	3.846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9.032	8.195
Grunty przeznaczone pod zabudowę	9	8.760	10.041
Aktywa trwałe razem		59.583	59.251
Zapasy	9	672.880	655.542
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	10	59.831	58.180
Zaliczki na grunty	11	35.700	48.453
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.060	1.002
Pożyczki udzielone podmiotom trzecim		1.644	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	24	123	319
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		5.874	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		173.005	133.434
Aktywa obrotowe razem		951.117	907.345
Aktywa razem		1.010.700	966.597
Kapitały			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		268.582	258.996
Kapitał własny razem		429.631	420.045
Zobowiązania			
Obligacje	14	197.266	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	16.989	13.513
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	12	641	553
Zobowiązania długoterminowe razem		214.896	211 057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	72.600	61.086
Obligacje	14	49.931	49.770
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	14	3.073	2.477
Zabezpieczone kredyty bankowe	14	3.377	1.568
Zaliczki otrzymane	18	144.217	198.227
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	17	491	2.716
Rezerwy		2.128	2.128
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako grunty	12	11.354	17.523
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	79.002	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		366.173	335.495
Zobowiązania razem		581.069	546.552
Pasywa razem		1.010.700	966.597

Noty zaprezentowane na stronach 24 do 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowe

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

<i>(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)</i>	<i>Nota</i>	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 (poddane przeglądowi/ niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	112.385	92.552
Przychody ze sprzedaży usług		-	240
Przychody ze sprzedaży		112.385	92.792
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	19	(87.186)	(75.519)
Zysk brutto		25.199	17.273
Koszty sprzedaży i marketingu		(905)	(1.278)
Koszty ogólnego zarządu		(6.237)	(5.588)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		695	(231)
Pozostałe koszty		(1.215)	(808)
Pozostałe przychody		385	1.007
Wynik z działalności operacyjnej		17.922	10.376
Przychody finansowe		1.290	125
Koszty finansowe		(1.343)	(982)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	13	(4.376)	-
Wynik operacji finansowych. netto		(4.429)	(857)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		13.493	9.519
Podatek dochodowy	16	(3.907)	(1.911)
Zysk/(strata) netto z działalności		9.586	7.608
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		9.586	7.608
Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		9.586	7.608
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności		9.586	7.608
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		9.586	7.608
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu		9.586	7.608
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)		162.442.859	162.451.847
<i>W złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)		0,059	0,246
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)		0,059	0,246

Noty zaprezentowane na stronach 24 to 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2022	-	-	-	9.586	9.586
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	9.586	9.586
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31 marca 2022 (poddane przeładowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	268.582	429.631

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
<i>W tysiącach złotych</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2021	-	-	-	7.608	7.608
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	7.608	7.608
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 marca 2021 (poddane przeładowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	226.257	387.306

*zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych
Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		9.586	7.608
Korekty uzgadniające zysk za okres do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		232	273
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		484	(2.259)
Koszty finansowe		1.343	982
Przychody finansowe		(79)	(125)
Zakup gruntów		(28.879)	(29.691)
Aktualizacja wyceny zobowiązania wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy		4.376	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.177)	-
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(723)	184
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)		3.907	1.911
Podsuma		(10.930)	(21.117)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	9	36.412	22.287
Zmiana stanu zaliczek na grunty	11	-	(1.291)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	10	(15.059)	(2.325)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		2.920	(8.213)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	15	11.016	(7.126)
Zmiana stanu rezerw		-	(279)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	18	(54.010)	17.538
Podsuma		(29.652)	(526)
Odsetki zapłacone		(2.299)	(2.890)
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(4.429)	(595)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(36.380)	(4.011)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(63)	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(32)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		257	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		161	-
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych. po potrąceniu opłat bankowych	14	11.193	-
Splata kredytów bankowych	14	(10.285)	-
Wykup obligacji	14	-	(4.848)
Splata pożyczek od innych podmiotów		-	(6.674)
Płatność zobowiązań leasingowych związanych z prawem wieczystego użytkowania	12	(922)	(919)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	13	74.626	-
Wykup akcji własnych		-	(119)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		74.613	(12.560)
Przepływy pieniężne netto		38.394	(16.571)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		133.434	135.099
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.177	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*		173.005	118.528

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 579.402 tys. złotych oraz 2.017 tys. złotych na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 marca 2021 roku

Noty zaprezentowane na stronach 24 to 51 stanowią integralną część Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 - Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie).

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego.

Na dzień 31 marca 2022 roku, akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę dotyczącą wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, w dniu 9 marca 2022 roku Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o pozwolenie na wycofanie akcji Spółki z rynku regulowanego. W dniu 28 kwietnia 2022 roku, udziały Spółki zostały wycofane z obrotu na zwykłym rynku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez A. Luzon Group (via I.T.R. Dori B.V.) and 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2021 oraz na dzień 31 marca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku i zawiera dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku. Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku zostało poddane przeglądowi przez niezależnego audytora.

Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, jest przedstawiona w nocie 7.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 11 maja 2022 roku w języku angielskim i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku przygotowanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 jest dostępne na żądanie w siedzibie spółki pod adresem: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa, Polska lub na stronie internetowej Spółki: www.ronson.pl.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Wyjaśnienia i analiza istotnych zmian dotyczących sytuacji finansowej i działalności Spółki w okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku zostały uwzględnione w Sprawozdaniu Zarządu (strony 2-19).

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja Założeń Konceptyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia;
- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”) - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje jest przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wstępną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Nowe standardy oraz interpretacje, które nie zostały jeszcze przyjęte

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawdawczych 2022 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Instrumenty finansowe – zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Zobowiązania finansowe początkowo wyceniane są w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat w zależności od przypadku jako: kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Wszystkie zobowiązania finansowe w momencie pierwotnego ujęcia wyceniane są w wartości godziwej, natomiast w przypadku kredytów i pożyczek po odjęciu kosztów transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować. Jako zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat Grupa uznaje umowę inwestorską podpisaną w lutym 2022 roku (dodatkowe informacje dotyczące umowy znajdują się w Nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej).

Powyższe zobowiązanie jest następnie wyceniane w wartości godziwej. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat następująco:

- (a) kwotę zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym danego zobowiązania jest prezentowana w innych całkowitych dochodach;
- (b) pozostała kwota zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego jest prezentowana w rachunku zysków i strat w linii: “Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat”;

dopóki efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania opisanym w punkcie a) doprowadziłyby do stworzenia lub zwiększenia rozbieżności księgowej w rachunku zysków i strat, wtedy wszystkie zmiany wynikające z wyceny w wartości godziwej (włączając efekty zmian w ryzyku kredytowym zobowiązania) są prezentowane w wyniku rachunku zysków i strat.

Nota 4 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonania osądów i szacunków założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości, wykazywane wartości aktywów i pasywów, ujawnienia wartości aktywów i pasywów warunkowych na dzień bilansowy oraz wartości przychodów i kosztów za okres sprawozdawczy. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem opisanych poniżej zmian.

Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Dodatkowe informacje zawarto w nocie 13 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Nota 5 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy.

Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Nota 6 – Sezonowość

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Grupę nie podlegają istotnym wahaniom w trakcie roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Poniżej oraz na kolejnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, które zostały ujęte w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2022	31 grudnia 2021
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o. ⁽³⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o. ⁽³⁾	2005	-	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	-	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
32 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
33 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
34 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
35 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Struktura Grupy

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 marca 2022	31 grudnia 2021
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
46 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
58 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
61 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Bolzanus Limited (<i>Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze</i>)	2013	100%	100%
70 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
71 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
72 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
74 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
76 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Darwen Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
85 Semela Sp. z o.o.	2021	100%	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
86 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
87 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
88 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Rady Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2022 roku.

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 9 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 9 marca 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ projektu determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz czynniki ryzyka związane z danym projektem. Biorąc pod uwagę fakt, iż proces budowy mieszkań i domów oraz charakterystyka klientów kupujących mieszkania i domy jest inna, dla celów sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

Grupa dokonuje oceny wyników działalności na poszczególnych segmentach głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży, koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych, przypisane koszty marketingu oraz pozostałe koszty/przychody operacyjne przypisane do danego segmentu. Ponadto Grupa analizuje zysk i marżę brutto ze sprzedaży jak również wynik przed opodatkowaniem (z uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych przypisanych do danego segmentu) uzyskanych na tych rynkach.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 marca 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	535.523	87.649	14.034	41.366	115.366	8.819	50.929	-	99.586	-	-	(9.406)	943.868
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.833	-	66.833
Aktywa razem	535.523	87.649	14.034	41.366	115.366	8.819	50.929	-	99.586	-	66.833	(9.406)	1.010.700
Pasywa segmentu	167.272	2.685	4.929	1.017	10.820	4	18.133	-	30.330	-	-	(4.929)	230.261
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350.808	-	350.808
Pasywa razem	167.272	2.685	4.929	1.017	10.820	4	18.133	-	30.330	-	350.808	(4.929)	581.069

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
Aktywa razem	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	39.937	(15.749)	966.597
Zobowiązania segmentu	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
Zobowiązania razem	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	279.886	(547)	546.552

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego
Sprawozdania Finansowego**

Nota 8 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy											
Przychody⁽¹⁾	101.280	-	9.688	199	1.266	-	128	-	9.512	-	-	(9.688)	112.385
Wynik segmentu	23.573	759	1.951	226	(2.351)	1.376	(56)	-	614	-	-	(1.951)	24.142
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.220)	-	(6.220)
Wynik działalności operacyjnej	23.573	759	1.951	226	(2.351)	1.376	(56)	-	614	-	(6.220)	(1.951)	17.922
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(1.430)	(1.689)	(41)	699	(992)	(197)	556	-	(1.109)	-	(268)	41	(4.429)
Wynik przed opodatkowaniem	22.144	(930)	1.910	925	(3.342)	1.180	(499)	-	(495)	-	(484)	(1.910)	13.493
Podatek dochodowy													(3.907)
Zysk/(strata) netto za okres													9.586

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

W tysiącach złotych (PLN)

Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Joint venture		Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy				
	Mieszkania	Domy											
Przychody od zewnętrznych klientów	34.411	9.087	25	197	9.135	-	37.419	-	2.542	-	-	(25)	92.792
Wynik segmentu	5.078	1.207	(205)	(59)	3.072	-	6.110	-	587	-	-	205	15.996
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.620)	-	(5.620)
Wynik działalności operacyjnej	5.078	1.207	(205)	(59)	3.072	-	6.110	-	587	-	(5.620)	205	10.376
Przychody/ (koszty) finansowe netto	5	(27)	47	111	-	-	(28)	-	(72)	-	(844)	(47)	(857)
Wynik przed opodatkowaniem	5.083	1.179	(158)	52	3.072	-	6.082	-	514	-	(6.464)	158	9.519
Podatek dochodowy													(1.911)
Zysk/(strata) netto za okres													7.608

1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Zapasy

Zmiany w pozycji zapasy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku były następujące:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 marca 2022
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	-	57.544	416.519
Koszty prac budowlanych	115.557	-	44.247	159.804
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	-	2.625	19.756
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽¹⁾	38.432	-	2.761	41.193
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽²⁾	3.039	-	213	3.252
<i>Pozostałe</i>	3.647	-	279	3.926
Produkcja w toku	536.780	-	107.669	644.450

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2022
Wyroby gotowe	105.681	-	(85.962)	19.719

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 marca 2022
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(4.118)	-	1.155	(2.963)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 marca 2022
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	17.199	(4.972)	(39)	(514)	11.674

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania **655.542** **672.880**

(1) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4,6541%.

(2) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 12.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z użytkowaniem wieczystym.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakupione pod zabudowę, na których budowa nie jest planowana w ciągu najbliższych trzech lat, zostały przeklasyfikowane do aktywów trwałych i prezentowane są w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę. Poniższa tabela przedstawia zmiany w Gruntach przeznaczonych pod zabudowę:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień zakończony 31 marca 2022	Na dzień zakończony 31 grudnia 2021
Bilans otwarcia	10.041	45.486
Sprzedaż gruntu	-	(24.976)
Przeniesione z zapasów	-	(7.766)
Odpis aktualizujący	(1.281)	(2.703)
Bilans zamknięcia	8.760	10.041
W tym:		
Wartość księgową	17.348	17.301
Odpis aktualizujący	(8.587)	(7.260)
Bilans zamknięcia	8.760	10.041

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych oraz sprzedaż gruntu z projektu Naturalis w kwocie 24.976 tysięcy złotych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku nie było żadnych transferów z lub do linii „Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę”. Ruchy związane ze zmianami na odpisie aktualizującym zapasy szczegółowo opisane zostały szerzej w Nocie 20.

Nota 10 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Poniższa tabela przedstawia rozbieżność pozycji składających się na konto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	42.065	31.800
Należności z tytułu dostaw i usług	2.976	2.824
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego - MSSF 16)	1.193	809
Wadium	-	1.437
Depozyt notarialny	6.150	14.742
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	7.447	6.569
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	59.831	58.180

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 2,0 mln złotych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

W okresach zakończonych dnia 31 marca 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 809 tysięcy złotych oraz 1.043 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Spadek w wartości salda w porównaniu do końca roku 2021 wynika głównie z zakupu gruntu w Warszawie zlokalizowanego na Białołęce (14.742 tysięcy złotych) z tytułu wpłaconego depozytu notarialnego z tytułu zakupu gruntu w Warszawie, zlokalizowanego na Bemowie. Saldo wadium dotyczy uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd i został zwrócony w pierwszym kwartale 2022 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 11 – Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 marca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	7.500	7.500
Warszawa, Ursynów	-	9.000
Warszawa, Ursus	10.000	10.000
Warszawa, Targówek	4.000	4.000
Warszawa, Ursynów	2.100	2.100
Warszawa, Ochota	7.100	7.100
Warszawa, Białołęka	-	3.753
Warszawa, Bemowo	5.000	5.000
Razem	35.700	48.453

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w nocie 25 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 12 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 Marca 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	(39)	-	(4.973)	(514)	11.673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	(2)	-	139	n/d	681
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	(20)	-	-	-	276

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja*	Przeniesienie na zobowiązania	31 Marca 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.523	174	(904)	(4.919)	(520)	11.354
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	10	(45)	123	n/d	641

*dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022 oraz zakupu gruntu z użytkowaniem wieczystym

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – MSSF 16

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6 379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	n/d	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	n/d	296
<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja*	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	292	746	(903)	6.204	(2.718)	17.523
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	n/d	553

*dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Nota 13 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson do dnia 31 marca 2022 roku.

Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Spółki z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej opisane warunki, umowa SAFE została zakwalifikowana jako zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Na dzień zawarcia transakcji oraz na dzień 31 marca 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła ILS 60.000 tysięcy przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. W ciągu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne zmiany, które znacząco wpłynęłyby na wartość wyceny do wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez Inwestorów oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień transakcji oraz na dzień 31 marca 2022 roku:

Inwestor	Kwota inwestycji w Ronson [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota inwestycji w Ronson w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.03.2022 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.975.050	(98.317)
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	34.892.550	(2.139.480)
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.633.400	(144.754)
Moore Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	19.750.500	(1.093.784)
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	19.750.500	(899.174)
Razem	60.000.000		8.229.439	74.626.492	79.002.000	(4.375.508)

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena umowy SAFE została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych (“AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty. Założenia użyte w modelu wyceny są oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Spółki co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

- ceny, prawa, preferencje oraz przywileje akcji uprzywilejowanych;
- aktualne warunki biznesowe oraz prognozy;
- etap rozwoju Spółki;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Spółki, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe;
- jakakolwiek korekta związana z brakiem płynności akcji zwykłych;
- zakup akcji preferowanych przez inwestorów zewnętrznych w transakcjach na warunkach rynkowych;
- wyniki rynkowe porównywalnych spółek giełdowych.

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego oraz długu. W celu wyceny składnika kapitałowego użyto modelu symulacyjnego Monte Carlo (“Monte Carlo”) oraz modelu Black & Scholes (“B&S”). Oba modele umożliwiają obliczenie wartości opcji w oparciu o cenę akcji, cenę wykonania, termin zapadalności długu, stopę wolną od ryzyka, oczekiwaną zmienność oraz oczekiwaną stopę dywidendy.

Wartość godziwa komponentu kapitałowego została ustalona biorąc pod uwagę dwa scenariusze, a następnie zastosowanie średniej ważonej w oparciu o ich względne prawdopodobieństwo w celu uzyskania średniej wartości komponentu kapitałowego. Komponent długu jest wyceniany poprzez odjęcie wartości godziwej z komponentu kapitałowego z kwoty umowy SAFE. Pozostała część kwoty to wartość godziwa długu.

Wyceny umów SAFE zostały wykonane przy użyciu poziomu 3 z hierarchii wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia informacje ilościowe dotyczące istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych wykorzystywanych w pomiarach wartości godziwej na poziomie 3:

Opis instrumentu	Wartość godziwa na dzień 31 marca 2022 roku	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Umowa inwestorska SAFE	ILS 60 mln	Pierwsza oferta publiczna, cena bazowa opcji (wynik z modelu Monte Carlo), oczekiwania zmienność	Zakres danych: 0%-100% prawdopodobieństwo IPO oczekiwana zmienność – 30%-45%	Relacja – zwiększone prawdopodobieństwo wydarzenia się IPO skutkowałoby zwiększeniem wartości godziwej komponentu kapitałowego o 1,7 mln za każde 1000 punktów bazowych. Wyższa zmienność zwiększyłaby wartość godziwą komponentu kapitałowego instrumentu finansowego.

Zmiany pozostałych czynników nie wpływają materialnie na wycenę, ponieważ jest ona powiązana z obserwowalną transakcją jaką było przelanie środków pieniężnych przez inwestorów.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

	Za okres zakończony 31 marca 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	249.238	230.072
Wykup obligacji	-	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	437	1.576
Odsetki naliczone	2.895	10.775
Odsetki spłacone	(2.299)	(10.362)
Bilans zamknięcia	250.270	249.238
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	53.004	52.247
Zobowiązania długoterminowe	197.267	196.991
Bilans zamknięcia	250.270	249.238

Obligacje na dzień 31 marca 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowinizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	886	(69)	50.816
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	-	(1.307)	98.693
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	2.187	(1.427)	100.761
Razem				250.000	3.073	(2.803)	250.270

Obligacje na dzień 31 grudnia 2021 roku

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowinizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
Razem				250.000	2.477	(3.239)	249.238

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Wskaźniki finansowe dla konwenantów:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, V i W w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	31 marca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2022	2021
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	250.270	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	3.377	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	79.002	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	277	292
Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)	(5.874)	(8.794)
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(173.005)	(133.434)
Dług netto	154.047	108.870
Kapitał własny razem	429.631	420.045
Wskaźnik	35,9%	25,9%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,0%	80,0%

Pozostałe kowenanty:

Serie T, V i W:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T, V i W transakcje z jednostkami powiązаныmi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 222 tysiące oraz 862 tysiące złotych.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

Warunki Emisji Obligacji Spółki („Warunki Emisji”) przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu poziomu zadłużenia finansowego przy kalkulacji wskaźników finansowych zgodnie z Warunkami Emisji. W szczególności niektóre Warunki Emisji wymagają uwzględnienia przy kalkulacji poziomu zadłużenia finansowego umów z tytułu leasingu finansowego. Wspomniane Warunki Emisji nie określają, że zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego powinno również zawierać zadłużenie finansowe z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączanie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych.

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 12.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 14 – Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Za okres zakończony 31 marca 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
Saldo otwarcia	1.568	-
Otrzymane kredyty bankowe	12.031	20.031
Splaty kredytów bankowych	(10.285)	(18.497)
Opłaty bankowe zapłacone	(838)	(809)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	751	571
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	89	238
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	61	34
Saldo zamknięcia	3.377	1.568
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	3.377	1.568
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	3.377	1.568

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 marca 2022 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 marca 2022 ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 marca 2022 ('000 złotych)
Ursus IB	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	990	21	1.011
Miasto Moje V	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	783	25	808
Nowe Warzymice II	PLN	3M Wibor + 3,00%	2022	15.300	608	-	608
Grunwaldzka	PLN	3M Wibor + 2,90%	2026	20.880	934	16	949
Miasto Moje VI	PLN	3 Month Wibor + 2,50%	2023	56.900	-	-	-
Razem				157.780	3.315	61	3.377

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)
Ursus IB	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	PLN	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	PLN	3M Wibor + 3,00%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	PLN	3M Wibor + 2,90%	2023	20.880	-	-	-
Razem				98.180	1.534	34	1.568

Dnia 28 stycznia 2022 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje VI w wysokości do 59,6 mln złotych.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone. Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 14.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	31.982	22.909
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	26.030	25.121
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	8.150	8.007
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.965	2.061
Pozostałe zobowiązania	2.258	2.165
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	1.214	823
Zobowiązania razem	72.600	61.086

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

Nota 16 – Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	31 marca 2022	31 marca 2021
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	676	1.355
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	860	(163)
Bieżący podatek dochodowy razem	1.536	1.191
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3.375	3.104
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(1.107)	(2.384)
Odroczony podatek dochodowy razem	2.268	720
Podatek dochodowy razem	3.804	1.911

Efektywna stopa podatkowa za okres zakończony 31 marca 2022 wyniosła 29,0% (20,0% w okresie porównawczym zakończonym 31 marca 2021 roku). Wyższa efektywna stopa procentowa za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku była wynikiem wyższych podatków dotyczących poprzednich okresów.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Poniższa tabela przedstawia ruchy aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 marca 2022
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4.285	1.107	5.392
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	20.420	5.765	26.185
Odsetki naliczone od pożyczek	1.885	114	1.999
Rezerwa na koszty okresu	760	12	772
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.610	24	2.634
Wycena do wartości godziwej zobowiązania finansowego (umowa SAFE)	-	831	831
Pozostałe	1.953	(1.091)	862
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31.913	6.761	38.674
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	27.553	8.634	36.187
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	7.608	693	8.301
Odsetki naliczone	635	(70)	565
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	975	-	975
Różnice kursowe z tytułu wyceny bilansowej	-	224	224
Pozostałe	461	(81)	380
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	37.232	9.399	46.631
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 16)		2.638	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.913		38.674
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	37.231		46.631
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23.718)		(29.642)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	8.195		9.032
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	13.513		16.989

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane od klientów z tytułu zakupu mieszkań i miejsc parkingowych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów do momentu ich wydania klientowi i prezentowane są w rachunku zysków i strat jako "Przychody ze sprzedaży". Ta pozycja bilansu jest czasowo uzależniona od relacji pomiędzy momentem sprzedaży (która wzrasta wraz ze wzrostem pozycji), a momentem dostarczania lokali klientom (która spada, wraz ze spadkiem pozycji).

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 marca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	198.047	219.645
- wzrost (zaliczki otrzymane)	58.556	436.801
- spadek (przychód rozpoznany)	(112.385)	(458.399)
Łącznie zaliczki otrzymane	144.217	198.047
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	-	180
Razem	144.217	198.227

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 21.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 3 miesięcy od zakończenia budowy.

Nota 19 – Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Za okres zakończony	31 marca 2022	31 marca 2021
<i>W tysiącach złotych</i>	(poddane przeładowi/ niebadane)	(poddane przeładowi/ niebadane)
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	112.385	92.552
Przychody ze sprzedaży usług	-	240
Łącznie przychody ze sprzedaży	112.385	97.792
Koszty własne		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(87.311)	(77.719)
(Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	125	2.200
Łącznie koszty własne	(87.186)	(75.519)
Marża brutto ze sprzedaży	25.199	17.273
Marża brutto ze sprzedaży %	22%	19%

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę w kwocie 2.534 tysięcy złotych (1.158 tysięcy zł odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 1.376 tysięcy zł odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę), przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.659 tysięcy złotych. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów wynikało z realizacji sprzedaży na projektach, które wykazywały ujemną marżę w poprzednich okresach, dodatniej marży na projektach, które zaczęły budowę w pierwszym kwartale 2022 roku oraz ze wzrostu cen sprzedaży na projektach przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpis był utworzony w poprzednich okresach. Z drugiej strony, utworzenie odpisu było wynikiem założonych wyższych przewidywanych kosztów od Generalnego Wykonawcy. W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Spółka zawiązała odpisu aktualizujący 18,4 tysięcy złotych oraz rozwiązała odpis aktualizujący zapasy w kwocie 2.604 tysięcy złotych.

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(i) Zobowiązania inwestycyjne:

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych przedstawia tabela poniżej:

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 marca 2022 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 marca 2022	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021 roku
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	166.087	108.369	167.567	129.300
Hochtief polska S.A.	51.380	28.227	50.242	34.792
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	58.547	9.689	58.547	18.759
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	19.150	18.866	-	-
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	41.782	22.511	25.155	11.087
Totalbud S.A.	-	-	27.305	27.305
Razem	336.947	187.662	328.816	221.243

(ii) Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela prezentuje listę dostępnych linii kredytowych, które Spółka uzyskała w ramach umów kredytowych z bankami w celu zapewnienia finansowania budowy i innych ewentualnych kosztów realizowanych projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli poniżej zawierają niewykorzystaną część kredytów budowlanych przyznanych Spółce:

	Na dzień 31 marca 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje V	25.624	29.791
Miasto Moje VI	59.600	-
Ursus Centralny 1B	14.512	19.158
Nowe Warzymice II	6.100	8.370
Grunwaldzka	19.930	20.880
Razem	125.766	78.199

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 21 – Należności i zobowiązania warunkowe

(iv) *Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:*

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 marca 2022 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (które są prezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zaliczki otrzymane):

	Data Ukończenia projektu*	Na dzień 31 marca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)			Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 marca 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 marca 2022	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>							
Ursus IIa	Q4 2021	1.491	1.527	(36)	80.911	75.349	5.562
Ursus Ia	Q1 2021	20	26	(6)	642	648	(6)
Ursus IIb	Q4 2022	69.971	26.923	43.048	64.510	18.367	46.143
Ursus Ib	Q3 2022	42.936	31.261	11.675	41.720	23.438	18.282
Ursus IIc	Q2 2023	14.461	2.124	12.338	1.521	-	1.521
Miasto Moje III	Q4 2020	36	75	(40)	-	74	(74)
Miasto Moje IV	Q4 2021	142	139	3	15.571	15.330	241
Miasto Moje V	Q4 2022	58.896	36.789	22.107	57.945	30.701	27.244
Miasto Moje VI	Q2 2023	23.730	6.699	17.030	16.803	2.280	14.523
Vitalia III	Q1 2021	-	27	(27)	-	38	(38)
Viva Jagodno I	Q3 2021	-	8	(8)	-	13	(13)
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	20.307	8.781	11.526	18.302	3.257	15.045
Viva Jagodno IIb	Q3 2023	4.084	387	3.697	-	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	293	272	21	7.464	6.914	549
Panoramika V	Q3 2020	55	66	(11)	1.104	513	591
Nowe Warzymice (Chopin)	Q2 2021	-	3	(3)	-	56	(56)
Nowe Warzymice II (Chopin)	Q2 2022	20.869	14.544	6.325	20.859	10.193	10.666
Nowe Warzymice III (Chopin)	Q4 2022	20.437	7.644	12.793	18.547	3.828	14.719
Nowe Warzymice IV (Chopin)	Q3 2023	2.093	221	1.872	-	-	-
Totton 3c	Q2 2021	-	15	(15)	1.401	1.415	(15)
Truro 3a	Q2 2021	-	-	-	3.325	332	2.992
City Link III	Q4 2019	377	344	33	344	344	-
Grunwald2	Q2 2020	624	312	312	624	312	312
Grunwaldzka	Q1 2023	12.674	4.857	7.817	12.636	2.579	10.057
Pozostałe projekty		3.260	1.171	2.089	4.919	2.063	2.856
Razem (wyluczając JV)		296.756	144.217	152.539	369.148	198.047	171.101
Wilanów Tulip		4.936	1.316	3.620	8.833	5.023	3.810
Razem		301.692	145.533	156.159	377.981	203.069	174.911

*od dnia zakończenia inwestycji zaliczki od klientów ujmowane są jako przychody w okresie pomiędzy 3-6 miesięcy

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku, co kontynuowała w okresie zakończonym 31 marca 2022 roku, obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone pozostałym jednostkom, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończonym 31 marca 2022.

(i) Czynniki ryzyka finansowego

Ze względu na swoją działalność Grupa jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe takie jak: ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem finansowym oraz wszystkich ujawnień wymaganych dla rocznych sprawozdań finansowych i powinno być analizowane wraz ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku (Nota 31). Od końca roku finansowego nie było zmian w strukturze działu zarządzania ryzykiem ani w żadnych zasadach zarządzania ryzykiem.

(ii) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy odnośnie zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Spółki oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

Grupa monitoruje ryzyko braku środków przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych, obligacji oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (umowa SAFE).

W porównaniu do końca roku, Spółka podpisała 5 indywidualnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi, dzięki którym uzyskała finansowanie na poziomie 60 milionów szekli izraelskich (79,0 mln złotych). Więcej szczegółów zostało przedstawione w Nocie 13. Poza powyższym, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niedyskontowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku, jak opisano w nocie 14.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(iii) Szacowanie wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna oraz zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku nie nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu.

(iv) Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Z tego względu zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Krótkoterminowe należności oraz zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

(v) Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Ewentualne przyszłe zmiany w ustawodawstwie planowane na 2022 rok (rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również możliwe wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny) stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że potencjalne wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od przepisów obowiązujących w Spółce, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

Nowe przepisy dotyczące pozwolenia na budowę oraz standardów projektowych mogą spowodować wzrost kosztów budowy.

Powyższa lista przedstawia dynamicznie zmieniające się środowisko, w którym Spółka operuje i które wymaga w niektórych przypadkach szybkiej odpowiedzi w celu dostosowania w odpowiedni sposób działalności Spółki.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu zminimalizowanie wpływu na działalność Spółki.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

(vi) Wpływ wojny na Ukrainie na branżę nieruchomości

Sytuacja społeczna i polityczna w Europie w związku z konfliktem zbrojnym między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na branżę nieruchomości. W tej chwili trudno jest uzyskać informacje o tym, jak skutki wojny na Ukrainie wpłyną na gospodarkę europejską, w tym polską. Znaczne pogorszenie sytuacji społecznej, jak również bezpieczeństwa kraju i Unii Europejskiej, może prowadzić do istotnych implikacji dla gospodarki europejskiej, polskiej, jak również dla polskiego sektora nieruchomości.

Możliwy ekonomiczny wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską może mieć kilka możliwych ścieżek:

- Zakłócenie/brak dostaw energii (ropy i gazu);
- Kryzysy humanitarne i problem uchodźców w całej Europie;
- Wzrost cen energii;
- Wzrost wskaźników inflacji z powodu wyższych cen energii i cen produktów.

Każdy z tych elementów bądź ich połączenie może mieć dramatyczny wpływ na europejską gospodarkę, jak również wpływ w zakresie ryzyk charakterystycznych dla sektora, w którym działa Grupa. Branża nieruchomości może spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zakłócenia lub zmiany polityki pieniężnej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych, niedoboru materiałów budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć wpływ na zdolność spółki i Grupy do prowadzenia oraz zakończenia realizowanych i planowanych projektów. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy. Pomoże to w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Spółki.

(vi) Ryzyko inflacji

Na początku 2022 roku, ceny energii oraz surowców rolnych były wysokie, znacząco przewyższały poziom cen z ostatnich lat. Wzrost był spowodowany przez ograniczoną podaż surowców w połączeniu z ożywieniem światowej gospodarki, a także niedawną intensyfikacją napięć geopolitycznych w związku z militarną agresją Rosji na Ukrainę.

W następnie gwałtownego wzrostu inflacji, Polska zaostrzyła politykę pieniężną w celu uzyskania kontroli nad poziomem inflacji poprzez obniżenie cen na wszystko począwszy od jedzenia po paliwo, podnosząc stopy procentowe z poziomu bliskiego 0% na początku 2021 do prawie 5% na koniec okresu sprawozdawczego.

Wzrost inflacji, a wraz z nim wzrost procentowania międzybankowego wpłynie na polską gospodarkę w wielu aspektach, a sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujący sposób:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu na nieruchomości klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowlanych, związane z problemami produkcji, energii oraz transportu;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

Zarząd będzie na bieżąco monitorować sytuację, a w razie potrzeby będzie podejmował odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu inflacji oraz wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 22 – Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Działalność Grupy narażona jest na szereg zagrożeń związanych z kosztami budowy, takich jak ryzyko wzrostu kosztów budowy, wzrost kosztów surowców, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej, wzrost kosztów pracy oraz opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy. Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie obejmuje wszystkich informacji dotyczących zarządzania ryzykiem oraz ujawnień związanych z powyższym tematem wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i te sprawozdanie należy czytać łącznie z Roczным Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (Nota 31). Od końca 2021 roku nie nastąpiły żadne zmiany w sposobie analizy zarządzania ryzykiem i zarządzaniu ryzykiem realizowanym przez Zarząd Spółki.

COVID-19

W okresie sprawozdawczym Spółka zaobserwowała na niektórych swoich projektach przedłużające się postępowania administracyjne w sprawach uzyskania pozwoleń, co przełożyło się na opóźnienia w rozpoczęciu realizacji projektów, a wynikało to bezpośrednio z ograniczeń COVID-19, jak również z problemów klientów w pozyskaniu finansowania na zakup mieszkań.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu pandemii na działalność i strategię Spółki.

Nota 23 – Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązanymi inne niż: opisane poniżej, wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 222 tys. złotych oraz 210 tys. złotych.

Dodatkowo, w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022, Grupa sprzedała dwa mieszkania Spółce należącej do Andrzeja Gutowskiego za kwotę netto (bez VAT) w wysokości 588 tys. złotych. Powyższe transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych oraz zgodnie z wymogami Grupy dotyczącymi transakcji z jednostkami powiązanymi.

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 24 – Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Udział w zyskach/(stratach) spółek joint venture

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia
	2022	2021
Udzielone pożyczki	123	319
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	4.505	3.846
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	4.628	4.165
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(123)	(319)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	4.505	3.846

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Spółkę w czterech spółkach, gdzie Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu: Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., które prowadzą dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadzących projekt Wilanów Tulip.

Pożyczki udzielone do spółek joint venture

Za rok okres zakończony	31 marca	31 grudnia
W tysiącach złotych (PLN)	2022	2021
Bilans otwarcia	319	11.634
Udzielone pożyczki	(1)	117
Splacone pożyczki	(197)	(10.564)
Naliczone odsetki	5	377
Odsetki zapłacone	(4)	(1.244)
Saldo zamknięcia	123	319

Na dzień 31 marca 2022 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe o łącznej wartości 123 tys. złotych. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Rozpoczęcie nowych projektów w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku

Nazwa projektu	Lokalizacji	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Falenty I	Warszawa	42	4.303
Razem		117	8.121

Zakup gruntów

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białoleka	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	870	42.600
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Razem			106,1	106,1	1.303	67.400

Poniższa tabela prezentuje przedwstępne umowy zakupu gruntu podpisane do dnia 31 marca 2022 roku wraz z wpłaconymi zaliczkami zgodnie z zapisami umownymi:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m ²)
Warszawa, Białoleka*	wstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 października 2021	19,4	5,0	119	6.400
Warszawa, Wola**	wstępna	23 grudnia 2021	23,3	-	570	18.790
Warszawa, Ursynów	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany***	wstępna	21 marca 2022	11,0	-	242	4.559
Razem			250,8	41,5	3.557	169.424

* w lutym 2021 Spółka podpisała końcową umowę dla 3 działek związanych z projektem Epopei na łączną kwotę 5,9 miliona złotych co stanowi cenę nabycia projektu

**wartość umowy to 5 milionów euro, przeliczona według kursu NBP na 31 marca 2022 roku

*** Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	'EBUD' Przemysłówka Sp. z o.o.	1 luty 2022	16,80	Brak
Falenty I	Warszawa	42	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	4 marca 2022	19,15	Brak
Razem					35,30	

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	22 stycznia 2022	75	3.800
Smardzewska	Poznań	15 marca 2022	117	5.800
Razem			192	9.600

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 25 – Wybrane zdarzenia w trakcie okresu

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Nota 26 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice II	Szczecin	5 kwietnia 2022	66	3.492
Razem			66	3.492

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Osiedle Vola	Warszawa	15 kwietnia 2022	84	25.660
Soboła I	Szczecin	21 kwietnia 2022	200	9.360
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 maja 2022	11	2.870
Razem			295	37.890

Zakup gruntów

Dnia 28 kwietnia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo o powierzchni 0,5447 ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 9 mln złotych.

Splata zobowiązań z tytułu obligacji

Dnia 9 maja 2022 roku Spółka spłaciła w całości zobowiązanie z tytułu obligacji serii T wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 51,1 mln złotych.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Anna Rzczkowska
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
Sprawozdania finansowego

Warszawa, 11 maja 2022 roku

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień		31 marca 2022 (poddane przeładowi/ niebadane)	31 grudnia 2021 (badane)
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe		14	19
Udziały w jednostkach zależnych	6	469.058	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	7	235.049	196.918
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		242	-
Razem aktywa trwałe		704.364	655.386
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		119	122
Income tax receivables		1.483	473
Należności od jednostek zależnych	7	2.650	2.910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		51.047	12.556
Razem aktywa obrotowe		55.300	16.061
Razem aktywa		759.664	671.447
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		267.506	258.996
Razem kapitał własny		428.555	420.045
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	8	197.266	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	714
Razem zobowiązania długoterminowe		197.266	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	8	49.931	49.770
Pozostałe zobowiązania - odsetki naliczone od obligacji	8	3.073	2.477
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne		1.837	1.450
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12	79.002	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe		133.843	53.697
Razem zobowiązania		331.109	251.402
Razem kapitał własny i zobowiązania		759.664	671.447

Noty zawarte na stronach 56 do 60 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022**

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres zakończony 31 marca		2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży		824	986
Koszty ogólnego zarządu i administracji		(1.139)	(1.106)
Pozostałe przychody/(wydatki)		(824)	3
Odpis netto z tytułu utraty wartości i aktywów finansowych		(1.075)	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(2.214)	(117)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych po opodatkowaniu	6	13.097	8.839
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		10.883	8.722
Przychody finansowe		4.424	1.538
Koszty finansowe		(3.378)	(2.724)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(4.376)	-
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej	9	(3.329)	(1.186)
Zysk/(strata) brutto		7.554	7.536
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	10	956	72
Zysk za rok		8.510	7.608
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		8.510	7.608
Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		162.442.859	162.451.847
<i>w złotych (PLN)</i>			
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)		0,052	0,047

Noty zawarte na Stronach 56 do 60 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2022	-	-	-	8.510	8.510
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	8.510	8.510
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31 marca 2022 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	267.506	428.555

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>				
	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Calkowite dochody:</i>					
Zysk za okres zakończony 31 marca 2021	-	-	-	7.608	7.608
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Calkowite dochody za okres	-	-	-	7.608	7.608
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019*	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 marca 2021 (poddane przeglądowi/niebadane)	12.503	150.278	(1.732)	226.257	387.306

*zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

Noty zawarte na stronach 56 do 60 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca		2022	2021
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		8.510	7.608
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Koszty finansowe	9	(3.248)	(1.538)
Przychody finansowe	9	3.378	2.724
Amortyzacja		5	-
Aktualizacja wyceny zobowiązania wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy		4.376	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.177)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	10	(956)	(61)
Odpis netto z tytułu utraty wartości i aktywów finansowych		1.076	-
Zysk netto jednostek podporządkowanych	6	(13.097)	(8.839)
Podsuma		(1.133)	(106)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		3	(10)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(1.009)	1.764
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		387	(928)
Podsuma		(1.753)	720
Odsetki zapłacone	8	(2.347)	(6.295)
Odsetki otrzymane	7	-	2.160
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4.100)	(3.414)
Przepływy środków pieniężnych z działalności Inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	7	(42.150)	(1.000)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7	6.450	13.006
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	6	2.500	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	(12)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(33.212)	12.006
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych		-	(119)
Zaciągnięcie pożyczek otrzymanych od j. zależnych/ Splata pożyczek otrzymanych od j. zależnych		-	(8.601)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej typu SAFE	12	74.626	-
Wykup obligacji	8	-	(4.848)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		74.626	(13.568)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		37.314	(4.976)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		12.556	27.152
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.777	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		51.047	22.176

Noty zawarte na stronach 56 do 60 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022****Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego****Nota 1 – Informacje ogólne**

Ronson Development SE (zwana dalej "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie).

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego. Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli, jest przedstawiona w nocie 7.

Na dzień 31 marca 2022, akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę dotyczącą wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, w dniu 9 marca 2022 roku Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o pozwolenie na wycofanie akcji Spółki z rynku regulowanego. W dniu 28 kwietnia 2022 roku, udziały Spółki zostały wycofane z obrotu na zwykłym rynku. Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami, na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez A. Luzon Group (via I.T.R. Dori B.V.) and 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2021 oraz na dzień 31 marca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Nota 2 – Podstawa sporządzenia Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 (dotyczące sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i powinno być analizowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, które zostało przygotowane zgodnie z MSSF. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Spółkę, a MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („MRSR”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („MKIS”).

Niniejsze Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej, co oznacza, że Spółka będzie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 11 maja 2022 roku w języku angielskim, jak i polskim, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Informacje dodatkowe na temat znaczących zasad rachunkowości i wpływ nowych standardów rachunkowości (MSSF) znajdują się w nocie 3 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

W procesie sporządzania niniejszego Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego istotne założenia w zakresie stosowanych polityk rachunkowości Grupy przyjęte przez Zarząd oraz główne źródła niepewności szacunków są analogiczne do tych przyjętych przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku, poza zmianami opisanymi w Nocie 4 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 4 – Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdania finansowego Spółki ustalone są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Spółki.

Transakcje wyrażone w walucie innej niż waluta funkcjonalna są przeliczane przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty powstałe w wyniku rozliczeń tych transakcji i w wyniku wyceny pieniężnych aktywów i zobowiązań w walutach innych niż waluta funkcjonalna są ujmowane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

Nota 5 – Sezonowość

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem wyniki prezentowane przez Spółkę nie podlegają istotnym wahaniom w trakcie roku.

Nota 6 – Udziały w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki wyceniane są według metody prawa własności.

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu udziałów w jednostkach zależnych w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

Za okres	3 miesiące zakończony 31 marca 2022	12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021
<i>w tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	458.449	435.874
Inwestycje w jednostki zależne	12	55
Sprzedaż udziałów	-	(48)
Zyski netto od jednostek zależnych za okres	13.097	46.588
Dywidendy otrzymane	(2.500)	(24.020)
Stan na koniec okresu	469.058	458.449

Spółka posiada i jest właścicielem (bezpośrednio oraz pośrednio) 89 spółek. Spółki te są aktywne w rozbudowie oraz sprzedaży lokali, głównie mieszkań, w wielorodzinnych projektach mieszkaniowych klientom indywidualnym w Polsce. Dodatkowe informacje odnośnie Spółek w Grupie zawarte w nocie 7 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

18 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała zaliczkę z tytułu wypłaty oczekiwanej dywidendy za 2021 rok od Spółki zależnej Ronson Development Construction Sp. z o.o. w kwocie 2.500 tys. złotych.

Wynik z inwestycji w jednostkach zależnych za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku wyniósł 8.839 tysięcy złotych.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022**

**Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego**

Nota 7 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (pośrednio i bezpośrednio) w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

Za okres zakończony	31 marca 2022	31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	199.828	160.347
Udzielone pożyczki	42.150	110.000
Spląty pożyczek	(6.450)	(70.178)
Odpis aktualizujący	(1.076)	-
Kompensata pożyczek	-	(1.513)
Naliczone odsetki	3.247	6.430
Spląty odsetek	-	(5.257)
Stan na koniec roku razem	237.699	199.829
Aktywa krótkoterminowe	2.650	2.910
Aktywa długoterminowe	235.049	196.918
Stan na koniec roku razem	237.699	199.828

Pożyczki są niezabezpieczone.

Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończonych dnia 31 grudnia 2021 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10).

Nota 8 – Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku :

	Za okres zakończony 31 Marca 2022	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	249.238	230.072
Wykup obligacji	-	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	437	1.576
Odsetki naliczone	2.895	10.775
Odsetki spłacone	(2.299)	(10.362)
Bilans zamknięcia	250.270	249.238
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	53.004	52.247
Zobowiązania długoterminowe	197.267	196.991
Bilans zamknięcia	250.270	249.238

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 14 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022

Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 - Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 marca	2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	3.247	1.538
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1.177	-
Przychody finansowe	4.424	1.538
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(2.895)	(2.248)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	(132)
Opłaty i prowizje	(479)	(290)
Inne	(3)	(54)
Koszty finansowe	(3.377)	(2.724)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(4.376)	-
Przychody/(koszty) finansowe netto	(3.329)	(1.186)

Nota 10 – Podatek dochodowy

Za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca	2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	392
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	-	-
Bieżący podatek dochodowy razem	-	392
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(307)	(243)
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	(649)	(221)
Odroczony podatek dochodowy razem	(956)	(464)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(956)	(72)

Nota 11 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W okresie trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku nie wystąpiły transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi inne niż: opisane poniżej, wynagrodzenie Zarządu, pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm, refaktury kosztów przeglądu oraz umowy konsultingowej z głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group, na łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych oraz pokrywającą koszty podróży i pozostałych drobnych wydatków. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku całkowita kwota kosztów z A. Luzon Group wyniosła odpowiednio 222 tys. złotych i 210 tys. złotych.

Dodatkowo, w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku, Grupa sprzedała dwa mieszkania Spółce należącej do Andrzeja Gutowskiego za kwotę netto (bez VAT) w wysokości 588 tys. złotych. Powyższe transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych oraz zgodnie z wymogami Grupy dotyczącymi transakcji z jednostkami powiązаныmi.

**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2022****Informacje objaśniające do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania
Finansowego****Nota 12 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)**

Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku, Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson na dzień 31 marca 2022 roku.

Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Spółki z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje lub Obligacje w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyżej opisane warunki, umowa SAFE została zakwalifikowana jako zobowiązanie finansowe wycenianie w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Więcej informacji dotyczących wyceny zobowiązania finansowego zostało opisanych w Nocie 13 do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Nota 13 – Wydarzenia po dacie bilansowej

Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 26 Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Anna Rzeczkowska
Osoba odpowiedzialna za
Sporządzenie sprawozdania finansowego

Warszawa, 11 maja 2022 roku